

Gemeinde Oyten

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbegebiet A1 Oyten“



Begründung

Satzungsfassung

September 2018

nach § 13 a BauGB

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



INHALT

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen	4
2.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	7
2.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
2.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	7
2.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
2.2	Relevante Abwägungsbelange	7
2.2.1	Belange von Natur und Landschaft.....	7
2.2.2	Verkehrliche Belange.....	8
2.2.3	Immissionsschutzrechtliche Belange	9
2.2.4	Belange der Entwässerung.....	9
2.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	9
3.	INHALTE DER 2. ÄNDERUNG	9
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	10
3.3	Verkehrliche Festsetzungen	10
4.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	10
4.1	Daten zum Verfahrensablauf.....	10
4.2	Städtebauliche Flächenbilanz.....	10

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Oyten hat im März 2014 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet A1 Oyten“ getroffen. Es wurde ein 1. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 75 durchgeführt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet A1 Oyten“ ist im Dezember 2016 rechtskräftig geworden. Im Bebauungsplan Nr. 75 und seiner 1. Änderung werden u.a. auf ca. 39 ha Gewerbe- und Industriegebiete südlich der Bundesautobahn A1 sowie ein ca. 1,5 ha großes Mischgebiet östlich der L 167 ausgewiesen. Die Gewerbe- und Industriegebiete sind insbesondere auf großflächige Gewerbebetriebe, die im besonderen Maße auf einen direkten Anschluss an die Bundesautobahnen angewiesen sind, zugeschnitten.

Derzeit befindet sich der Gewerbepark Oyten A 1 in der Vermarktung und Umsetzung. Im Zuge dessen hat sich herausgestellt, dass neben den bereits im Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzten Erschließungsstraßen ein weiterer Erschließungsstich im südlichen Bereich des Gewerbeparks sinnvoll ist. Durch diesen zusätzlichen Erschließungsstich können kleinteiligere Gewerbegrundstücke parzelliert werden. Es besteht eine entsprechende Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken. Der zusätzliche Erschließungsstich soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 planungsrechtlich abgesichert werden. Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 vor. Sie setzt für diesen Bereich überbaubare Flächen des Gewerbegebiets fest. Eine planungsrechtliche Absicherung des Stiches ist damit derzeit nicht gegeben.

Im Rahmen der 2. Änderung wird der Erschließungsstich einschließlich seiner Wendeanlage und einer kurzen Verkehrsfläche, die von dem Stich in Richtung Osten abzweigt, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die angrenzenden Gewerbegrundstücke/ Gewerbegebiete werden in einer Tiefe von 5 m in den Geltungsbereich dieser 2. Änderung einbezogen und als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Für die Gewerbegebiete werden die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen sowie zum Immissionsschutz aus der 1. Änderung unverändert übernommen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 75 bzw. der Gewerbepark Oyten A 1 befindet sich im südlichen Bereich des Hauptortes Oyten, südlich der Bundesautobahn A 1, unmittelbar an der Grenze zur Stadt Achim.

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 75, südlich der Margarete-Steiff-Straße. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst im Wesentlichen die Lise-Meitner-Straße (Flurstück Nr. 254/4) und die von der Lise-Meitner-Straße in Richtung Osten abzweigende kurze Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 254/9). Die angrenzenden Gewerbegrundstücke werden in einer Tiefe von 5 m in den Geltungsbereich dieser 2. Änderung aufgenommen.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebiets ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die Lise-Meitner-Straße einschließlich der Wendeanlage ist bereits realisiert und stellt sich als asphaltierte Verkehrsfläche dar. Auf der westlichen Seite der Verkehrsfläche sind Stellplatzflächen und ein Fuß- und Radweg gebaut. Die an die Straße angrenzenden Flächen sind noch unbebaut und werden ackerbaulich genutzt. Der Gewerbepark Oyten A 1 befindet sich derzeit in der Vermarktung und Umsetzung. Einige Grundstücke sind bereits bebaut.

Die im Plangebiet gelegene Lise-Meitner-Straße führt in nördlicher Richtung zur Margarete-Steiff-Straße, die in Richtung Westen zur Marie-Curie-Straße führt. Über diese wird die Landesstraße L 167 erreicht. Die L 167 stellt nordwestlich des Plangebietes einen Anschluss zur Bundesautobahn A 1 (Autobahnanschlussstelle Oyten) und in nördlicher Richtung eine Anbindung an die Ortsmitte von Oyten her. Die L 167 führt in südlicher Richtung zur Stadt Achim bzw. zur Anschlussstelle Achim Nord an die Bundesautobahn A 27. Die A 27 liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 Kilometern.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden 2016 wird die Gemeinde Oyten als Grundzentrum dargestellt. Das Plangebiet bzw. der Gewerbepark Oyten A 1 wird als Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Diese Darstellung setzt sich südlich auf den Flächen der Stadt Achim weiter fort.

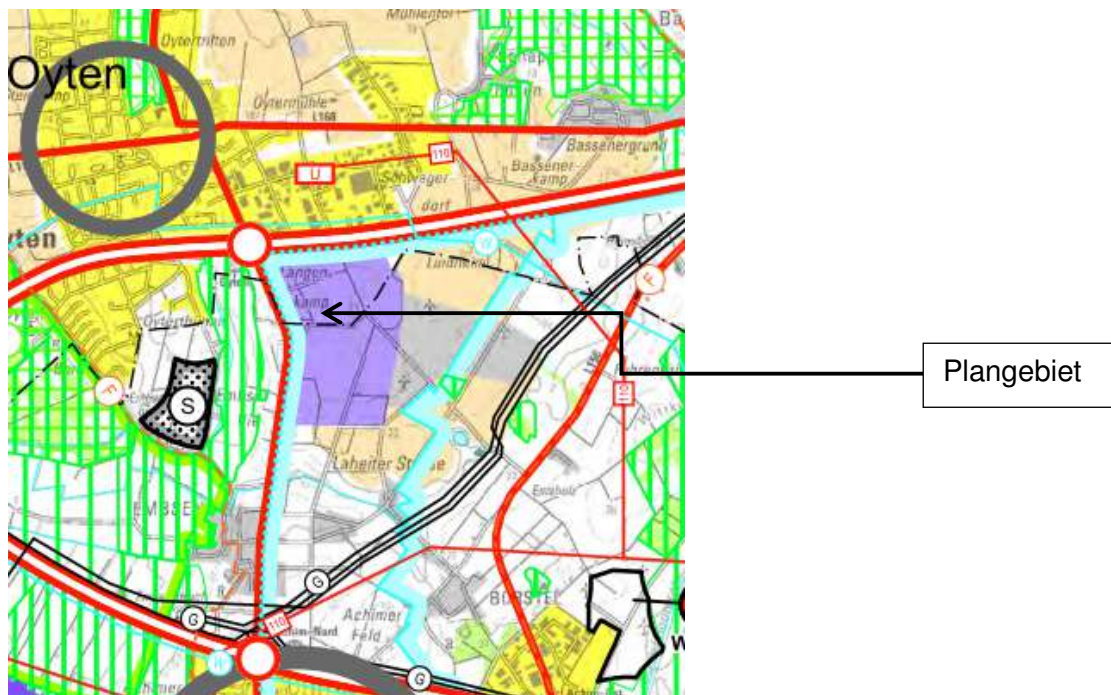


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Verden 2016

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten sind das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten

Die beabsichtigten Festsetzungen im Rahmen dieser 2. Änderung können damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich liegt die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet A 1 Oyten“ vor. Die 2. Änderung liegt im südlichen Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 setzt für den Bereich dieser 2. Änderung überbaubare Flächen eines Gewerbegebietes fest. Zulässig sind im Gewerbegebiet drei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,8. Für den nördlichen Rand dieser 2. Änderung werden die Lärmpegelbereiche V und IV ausgewiesen. Zudem wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 48 m ü. NHN festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist kontingentiert. Zulässig sind in diesem Bereich 63 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts.

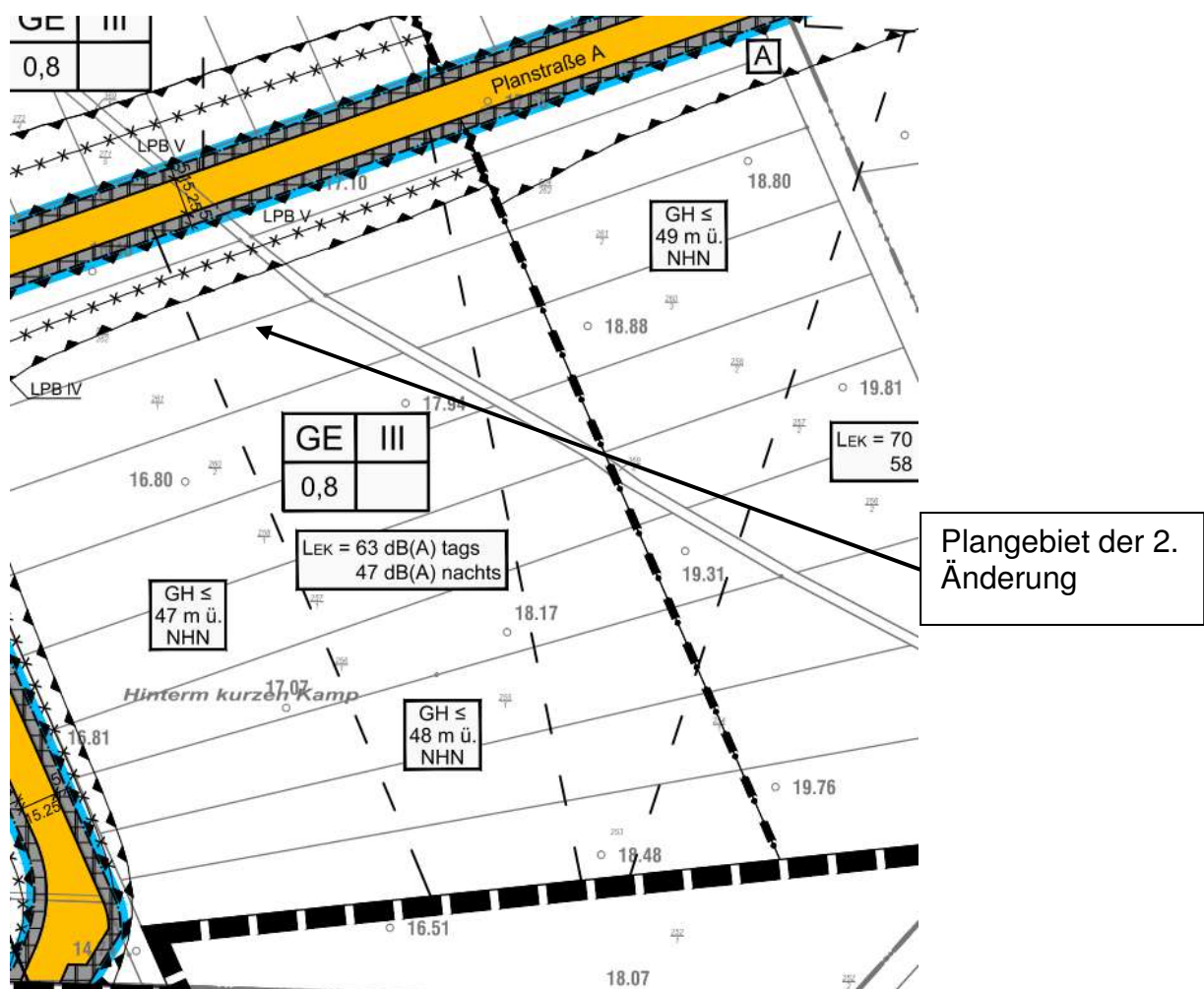


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75

2. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

2.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

2.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigung - hat empfohlen, eine Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittel im Plangebiet durchführen zu lassen. Die Gemeinde Oyten ist dieser Empfehlung nicht gefolgt, da aus den Anlagen zur Stellungnahme der Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Kampfmittelbeseitigung LGLN vom 26.11.2013 zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ersichtlich ist, dass bereits auf Ebene der 11. Flächennutzungsplanänderung, in dem der Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt, am 18.10.2002 eine Luftbildauswertung stattgefunden hat. Demnach waren im Bereich der dargestellten gewerblichen Bauflächen und der gemischten Bauflächen keine Bombardierungen erkennbar.

Die Hinweise einzelner Versorgungsträger sind zur Kenntnis genommen worden. Inhaltlich haben sich die Hinweise nicht auf die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung bezogen und mussten somit auch nicht in die Abwägung der konkurrierenden Belange eingestellt werden.

2.2 Relevante Abwägungsbelange

2.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde in der Vergangenheit ackerbaulich genutzt. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 75 wurde hier die Entwicklung von Gewerbeflächen planerisch vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft, welche durch die bauliche Inanspruchnahme der Ackerfläche berührt waren, wurden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 75 ermittelt, in die Abwägung eingestellt und einer Konfliktlösung zugeführt. Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 75 waren in Bezug auf die vorliegend zu betrachtenden Flächen keine relevanten Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden.

Mit der nun vorliegenden 2. Änderung werden auf 3.590 qm bisher festgesetzte Gewerbegebietsflächen in öffentliche Verkehrsfläche geändert, auf 4.563 qm werden bisher festgesetzte überbaubare Gewerbegebietsflächen in nicht überbaubare Gewerbegebietsflächen geändert. Dies ist hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wie folgt zu beurteilen:

- **Belange der Eingriffsregelung:** Mit der Änderung von Gewerbegebiet (maximal versiegelbar 80 %) in Verkehrsfläche erhöht sich die zulässige Versiegelung um 718 qm. Dies wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft. Zudem sind innerhalb der Verkehrsfläche auch Verkehrsgrünflächen mit angelegt, so dass die zulässige Versiegelung nicht voll ausgeschöpft wurde. Mit der vorliegenden Planung werden demnach keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Die für den Ursprungsplan vorgesehenen und für die 1. Änderung übernommenen externen Ausgleichsflächen werden weiterhin unverändert beibehalten. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Planzeichnung aufgenommen.
- **Belange des Artenschutzes:** Artenschutzrechtliche Konflikte durch die o.g. Änderungen der Festsetzungen sind nicht ersichtlich.
- **FFH-Verträglichkeit:** Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete weisen mehrere Kilometer Abstand zum Plangebiet auf und sind durch zwischenliegende Siedlungsflächen auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt.
- **Belange von Schutzgebieten und Schutzobjekten:** Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen.
- **Belange des Bodenschutzes:** Mit der Planung werden nur in sehr geringem Umfang zusätzlichen Bodenversiegelungen vorbereitet.

2.2.2 Verkehrliche Belange

Das grundsätzliche Erschließungskonzept wurde im Bebauungsplan Nr. 75 und seiner 1. Änderung ausführlich erläutert und festgesetzt. Demnach führt ausgehend von dem im Bebauungsplan Nr. 75 geplanten Kreisverkehrsplatz - im Verlauf der Südrampe der BAB-Anschlussstelle Oyten - eine Erschließungsstraße (Marie-Curie-Straße) zu den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten. Die Marie-Curie-Straße bindet weiter südlich an die Verkehrsfläche zur L 167 an, planungsrechtlich abgesichert durch den Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Achim (Anbindung Achim). Von der Marie-Curie-Straße zweigt eine Stichstraße (Margarete-Steiff-Straße) in Richtung Osten ab. Der Stich mündet in einer Wendeanlage.

Im Zuge der Umsetzung und Vermarktung des Gewerbeparks Oyten A 1 hat sich gezeigt, dass neben den bereits im Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzten Erschließungsstraßen ein weiterer Erschließungsstich im südlichen Bereich des Gewerbeparks sinnvoll ist. Dieser zusätzliche Stich (Lise-Meitner-Straße) zweigt von der Margarete-Steiff-Straße in Richtung Süden ab und mündet in einer Wendeanlage. In Richtung Osten zweigt von der Lise-Meitner-

Straße eine sehr kurze Verkehrsfläche ab. Durch diesen zusätzlichen Erschließungsstich können kleinteiligere Gewerbegrundstücke parzelliert werden.

Im Rahmen der 2. Änderung werden die Verkehrsparzelle der Lise-Meitner-Straße und die in Richtung Osten abzweigende Verkehrsfläche als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die Lise-Meitner-Straße einschließlich der Wendeanlage ist bereits realisiert und stellt sich als asphaltierte Verkehrsfläche dar. Auf der westlichen Seite der Verkehrsfläche sind Stellplatzflächen und ein Fuß- und Radweg gebaut.

2.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 gutachterlich untersucht und im Rahmen der 1. Änderung aktualisiert.

Durch die 2. Änderung ergeben sich keine neuen Sachverhalte, so dass die Festsetzungen zum Immissionsschutz für die festgesetzten Gewerbegebietsstreifen aus der 1. Änderung unverändert übernommen werden können.

2.2.4 Belange der Entwässerung

Es wurde bereits eine Entwässerungskonzeption auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 75 ausgearbeitet. Die damals ausgearbeitete Entwässerungskonzeption wird durch diese 2. Änderung nicht tangiert.

Für sämtliche Grundstücke wird eine Ableitung der anfallenden Niederschläge ins öffentliche Kanalnetz vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt von den Gewerbeflächen in die Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Die Drosselung ist mit maximal $75 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ der angeschlossenen Fläche anzusetzen. Darüber hinaus gehende Wassermengen müssen auf den Gewerbeflächen zwischengespeichert werden. Die Kanäle sollen das Wasser sowohl von den Gewerbeflächen als auch von der Straßenfläche aufnehmen. Die Kanäle leiten das Wasser einem Regenwasserrückhaltebecken auf der westlichen Seite der Landesstraße zu.

2.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

3. Inhalte der 2. Änderung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden für die 5 m tiefen nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes aus der 1. Änderung unverändert über-

nommen. Eine entsprechende Abwägung und Erläuterung hat im Zuge der 1. Änderung stattgefunden.

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 5 m zur Lise-Meitner-Straße festgesetzt. Das Maß von 5 m wird in Anlehnung an die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 getroffen.

3.2 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden aus der 1. Änderung unverändert übernommen. Eine entsprechende Abwägung und Erläuterung hat im Zuge der 1. Änderung stattgefunden.

3.3 Verkehrliche Festsetzungen

Die im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

4. Ergänzende Angaben

4.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	16.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 29/2018	20.07.2018
Entwurfsbeschluss	16.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 29/2018	20.07.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	30.07. – 30.08.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom Satzungsbeschluss	17.07.2018

4.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 8.153 qm ha auf. Davon entfallen auf:

Öffentliche Verkehrsfläche	3.590 qm
Gewerbegebiet	4.563 qm

Oyten, den

Der Bürgermeister