

GEMEINDE Wiefelstede



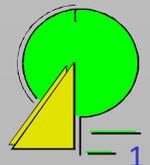
TOP 9

Bebauungsplan Nr. 145

„Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des FNP

Bau- und Umweltausschuss am 04.04.2017



Vorstellung des Planungsbüros Diekmann & Mosebach

Wo wir zu finden sind...



Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Wir über uns...

- Interdisziplinäres Planungsbüro mit Schwerpunkt in der Regional-, Stadt-, Umwelt- und Landschaftsplanung

Unsere Geschäftsführung:

Bert Diekmann

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

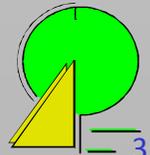
Olaf Mosebach

Dipl.-Ing. Architekt, Stadt- und Regionalplaner

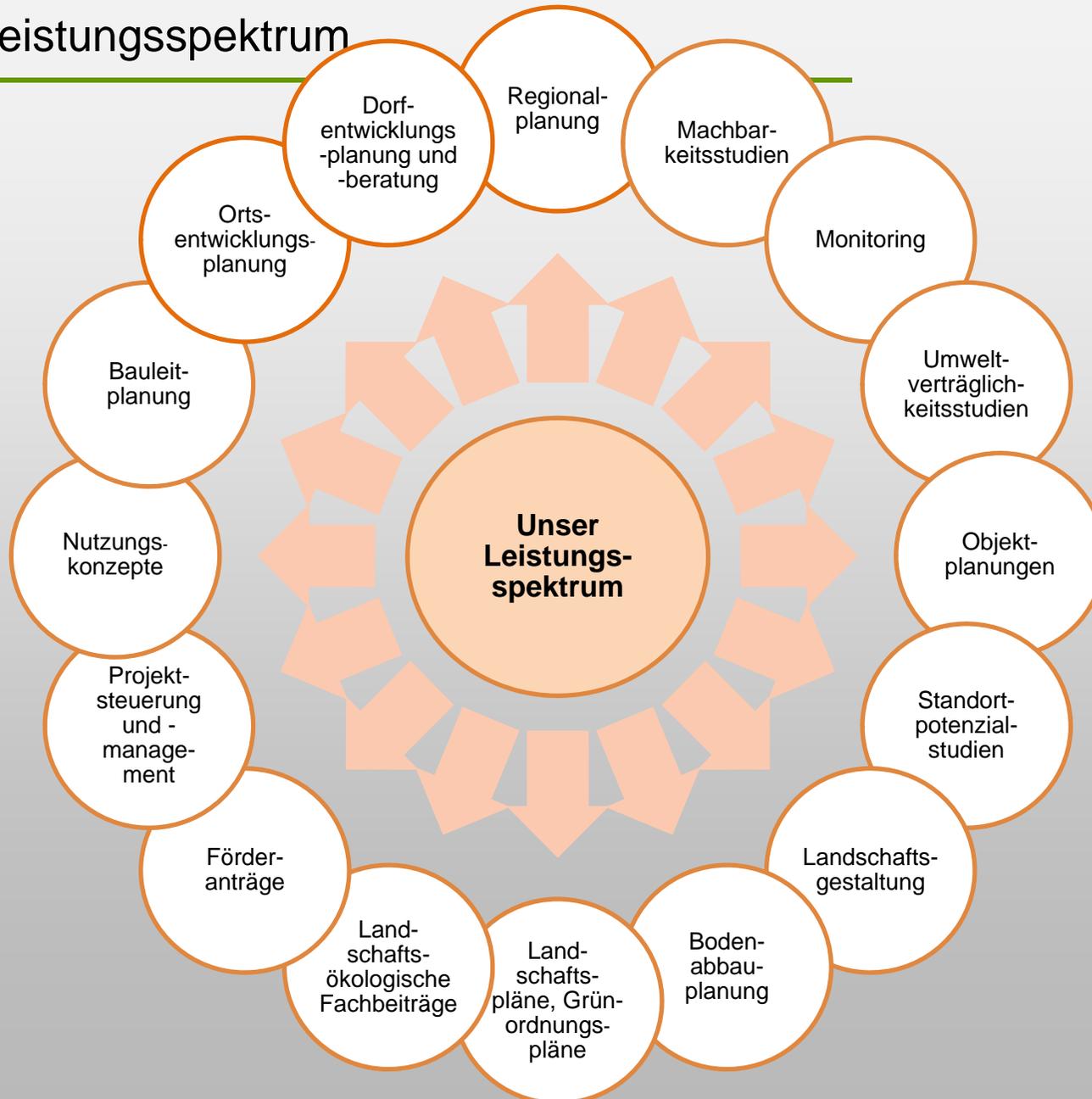


Unser Team:

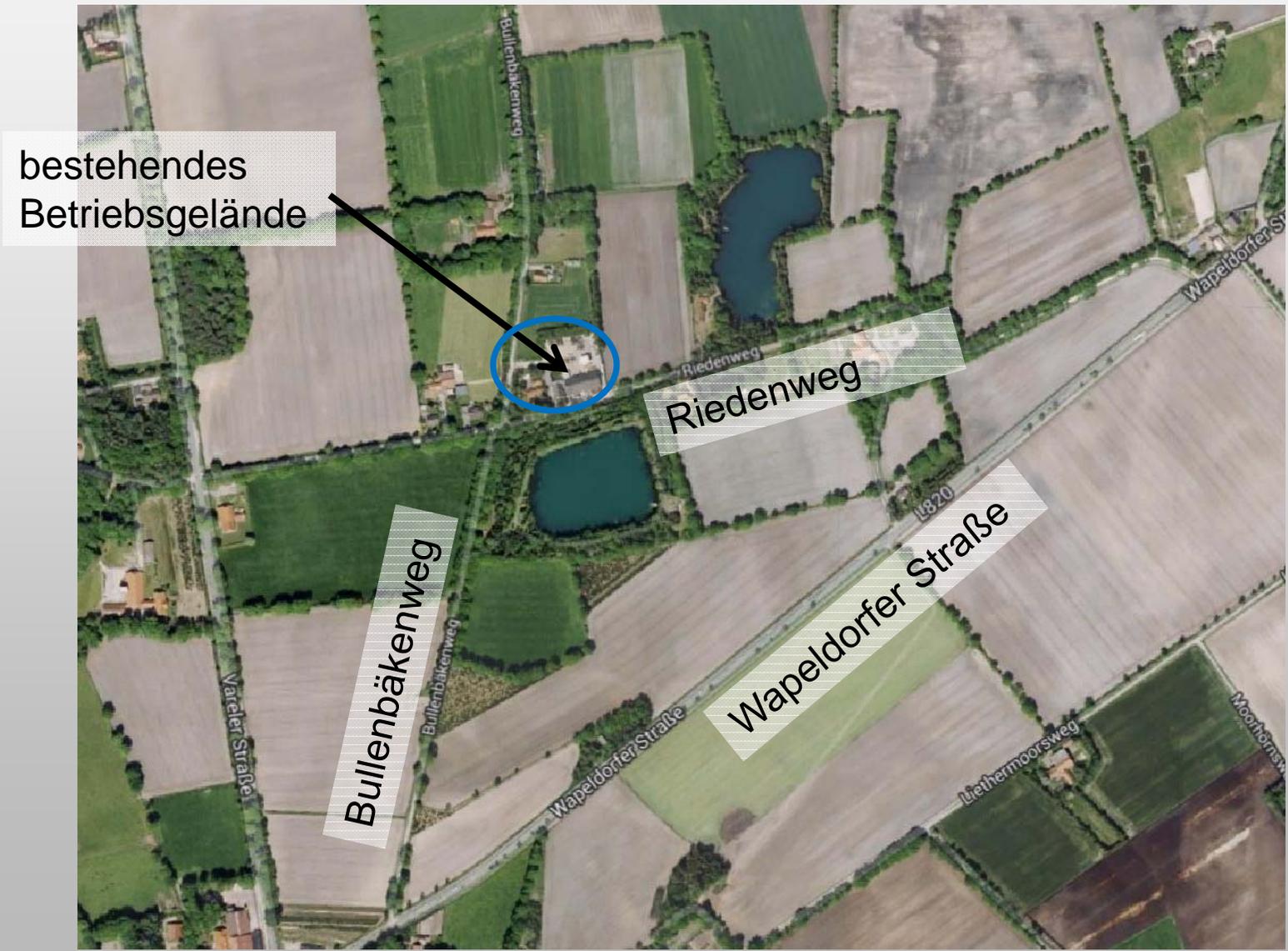
- 21 fest angestellte sowie freie Mitarbeiter
- Regional- und Stadtplanern, Architekten, Landschaftsökologen, Geographen, Umweltingenieuren, Landschaftsarchitekten, Bauzeichnern und kaufmännischen Mitarbeitern



Unser Leistungsspektrum



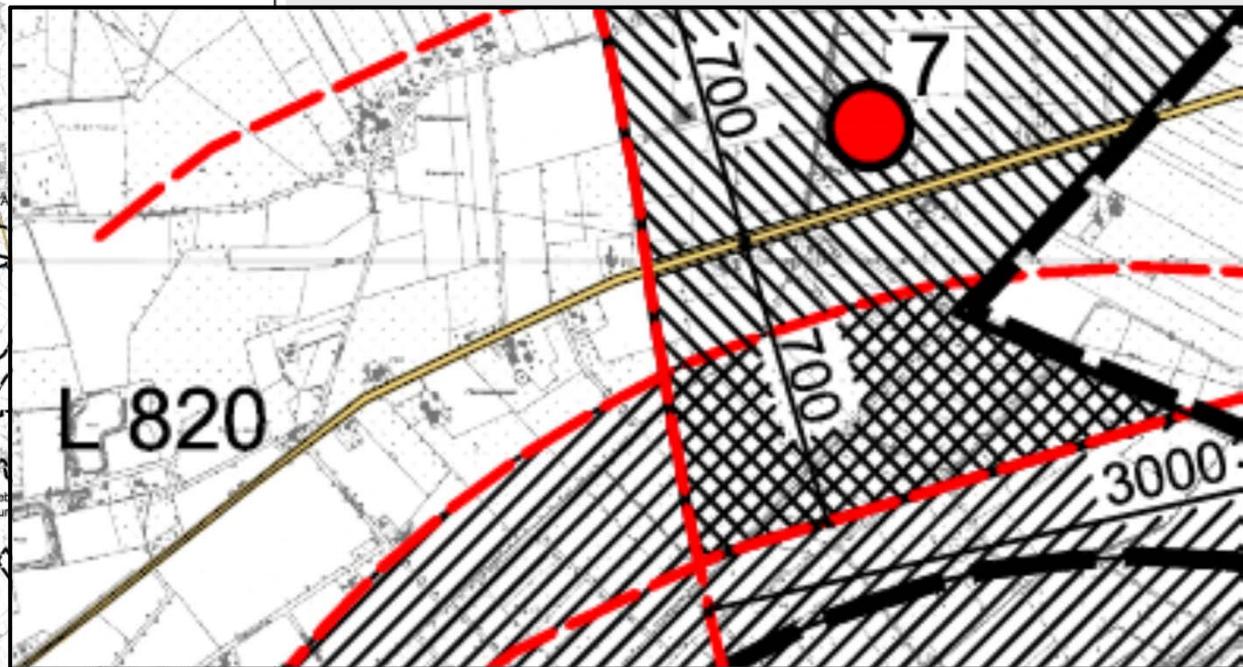
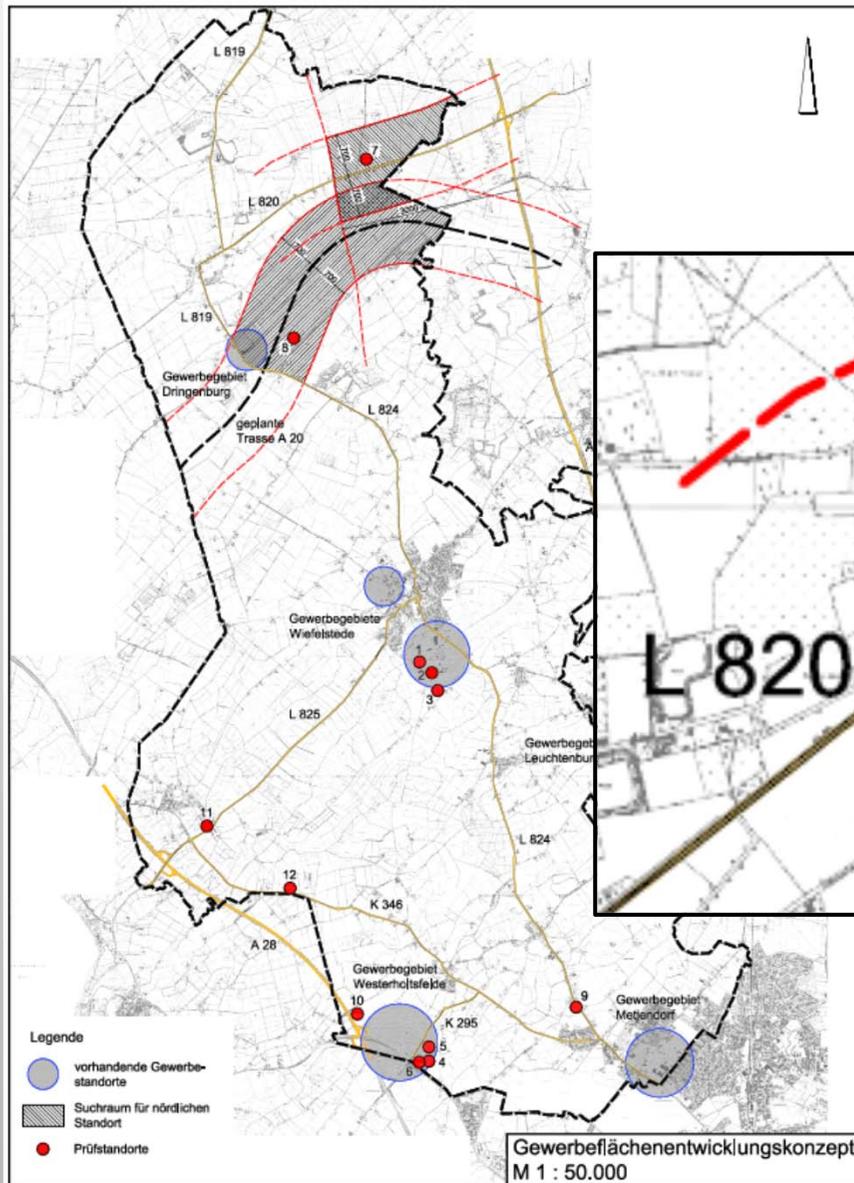
Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Bestehender Standort, Spohle



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2013

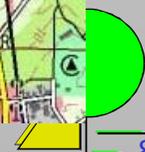
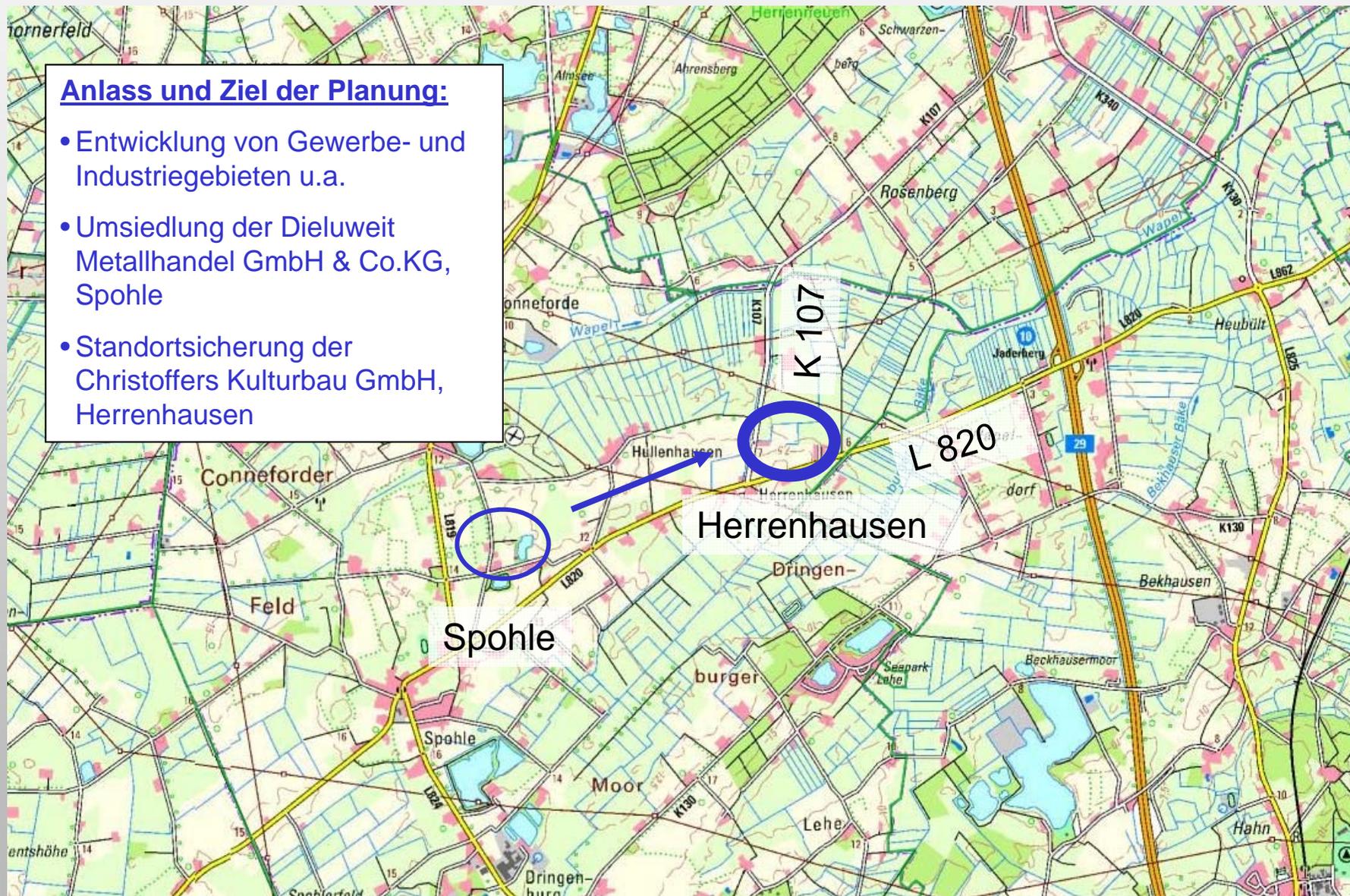


Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ 115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Lage im Raum

Anlass und Ziel der Planung:

- Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten u.a.
- Umsiedlung der Dieleweit Metallhandel GmbH & Co.KG, Spohle
- Standortsicherung der Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen

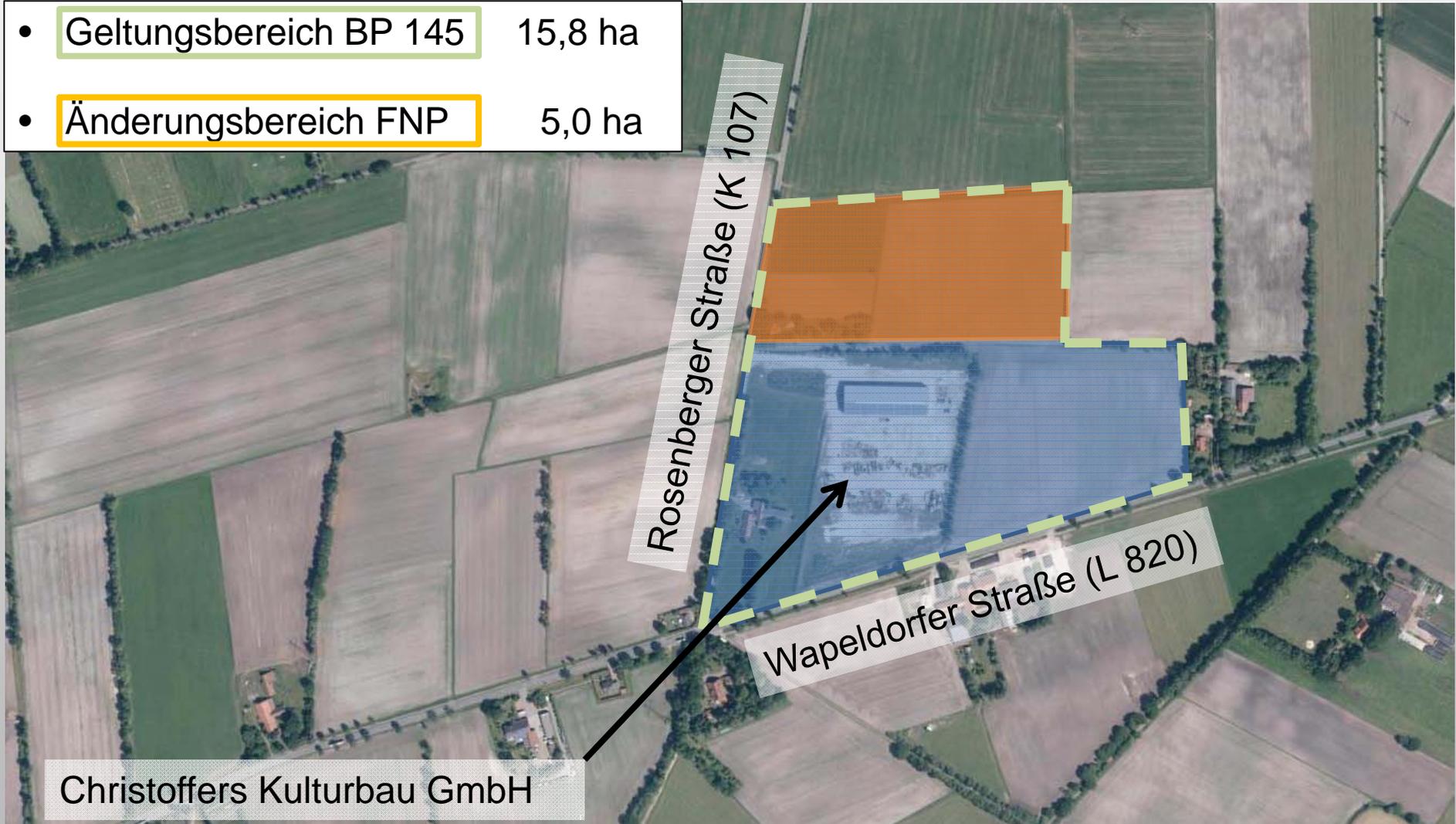


Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Geltungsbereich des BP Nr. 145, mit Überplanung des VBB Nr. 16

- Geltungsbereich BP 145 15,8 ha
- Änderungsbereich FNP 5,0 ha



Christoffers Kulturbau GmbH

Vorbereitende Bauleitplanung

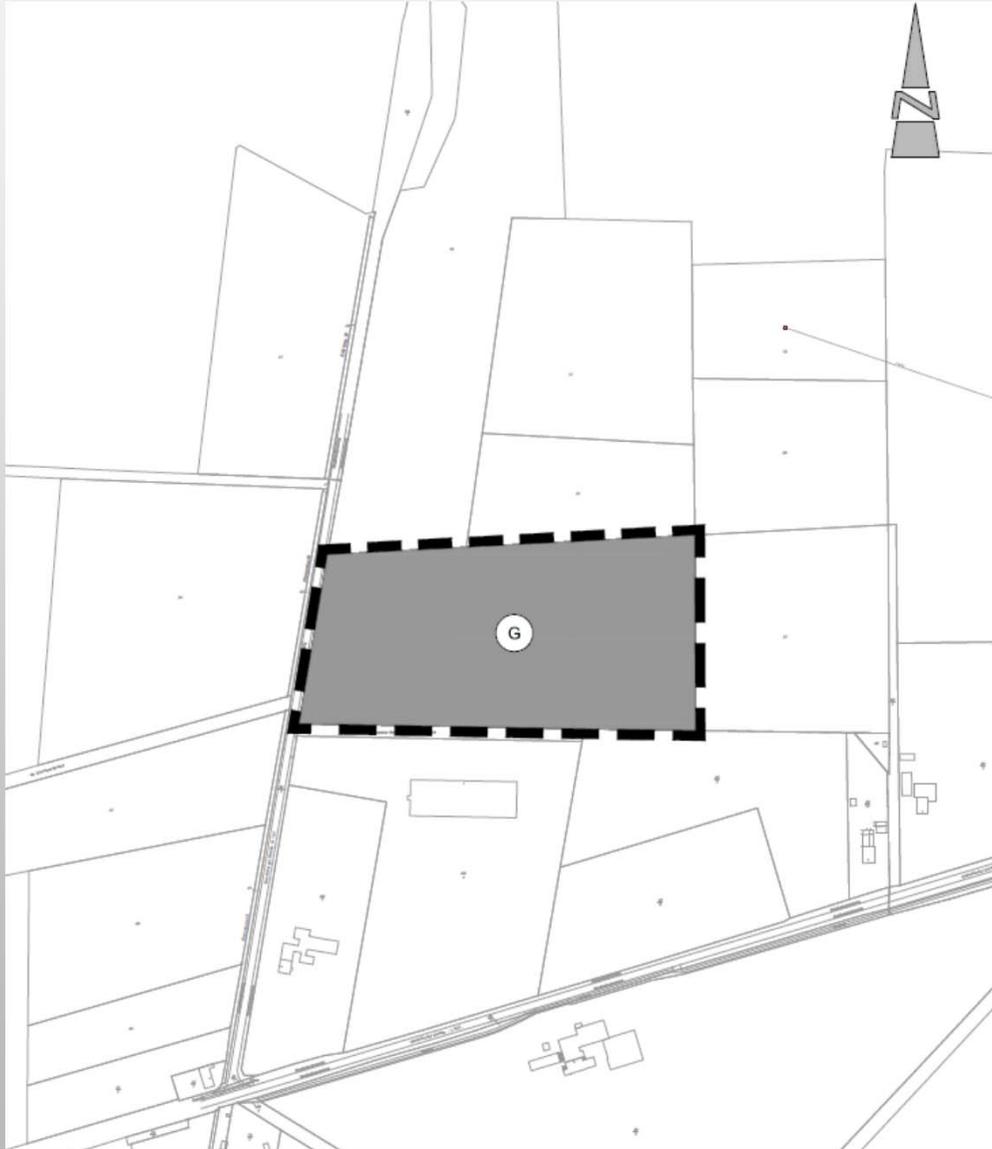
115. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Herrenhausen“

Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Darstellung des wirksamen FNP (98. Änderung)



Darstellung des
Änderungsbereiches als
landwirtschaftliche Fläche

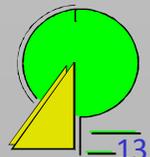
Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Vorentwurf 115. Änderung des Flächennutzungsplanes



Darstellung des
Änderungsbereiches als
gewerbliche Baufläche

Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 145
„Gewerbegebiet Herrenhausen“



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Vorhabenbezogener Bauungsplan Nr. 16

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i. V. m. § 91 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Landesgesetzes über die Gemeinde-Erwerbsämter (LGE) und des § 10 des Landesgesetzes über die Gemeinde-Erwerbsämter (LGE) wird der Flächennutzungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ geändert und ein vorhabenbezogener Bauungsplan Nr. 16 aufgestellt.

Wahlrechts, der 16.07.2012

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Gehörtverträge, Legationsverträge, Maßstab 1 : 200

© 2012 LGLN
Landesamt für Urbanistik und Landesentwicklung (LGLN)
Regierungspräsidium Osnabrück

Die Planunterlagen erheben den Inhalt des Landeserwerbsämter und sind die öffentlich-rechtlichen Verträge, die im Rahmen der Planung und der Ausführung des Vorhabens abgeschlossen wurden. Die in der Planunterlagen enthaltenen Angaben sind verbindlich und dürfen nicht ohne Zustimmung der Landeserwerbsämter geändert werden. Die Übertragung der neu zu übertragenden Grundstücke in die Ortsämter ist einzuwickeln.

Wahlrechts, der 16.07.2012

Planverfahren

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplans wurde ausgeschrieben und ist dem Rat der Gemeinde Herrenhausen zur Beschlussfassung vorgelegt worden.

Datum, der 16.07.2012

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herrenhausen hat in seiner Sitzung am 07.07.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 16 beschlossen. Die Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 16.07.2012 erlassen worden.

Wahlrechts, der 16.07.2012

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Herrenhausen hat in seiner Sitzung am 07.07.2012 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 16 beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Dauer der öffentlichen Auslegung wird bis zum 16.07.2012 festgesetzt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 16 ist der Öffentlichkeit und der Öffentlichkeit, sowie den betroffenen Grundstückseigentümern zugänglich. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.

Wahlrechts, der 16.07.2012

Bauverbotbeschluss

Der Rat der Gemeinde Herrenhausen hat den vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 16 nach Prüfung der Bauverbotbeschlüsse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.07.2012 beschlossen. Die Bauverbotbeschlüsse sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.

Wahlrechts, der 16.07.2012

Abkürzungen

Die Bauverbotbeschlüsse sind gemäß § 10 (2) BauGB am 16.07.2012 erlassen worden. Die Bauverbotbeschlüsse sind gemäß § 10 (2) BauGB am 16.07.2012 erlassen worden.

Wahlrechts, der 16.07.2012

Verordnung von Vorschriften

Die Bauverbotbeschlüsse sind gemäß § 10 (2) BauGB am 16.07.2012 erlassen worden. Die Bauverbotbeschlüsse sind gemäß § 10 (2) BauGB am 16.07.2012 erlassen worden.

Wahlrechts, der 16.07.2012

Begleitungsvermerk

Diese Auslegung der Planunterlagen stimmt mit dem Inhalt überein.

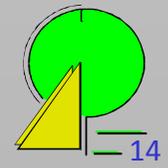
Wahlrechts, der 16.07.2012

Rechtsverträge für diesen Bauungsplan sind

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.06.2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 2408)

Landesgesetz über die Gemeinde-Erwerbsämter (LGE) vom 13. Juni 1989 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Übertragung von Immobilien auf die Planung und Entwicklung des Landes Niedersachsen vom 27. April 2006 (BGBl. I S. 486)

Planverordnungsverordnung 1999 (PflV 99) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 143)



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 145

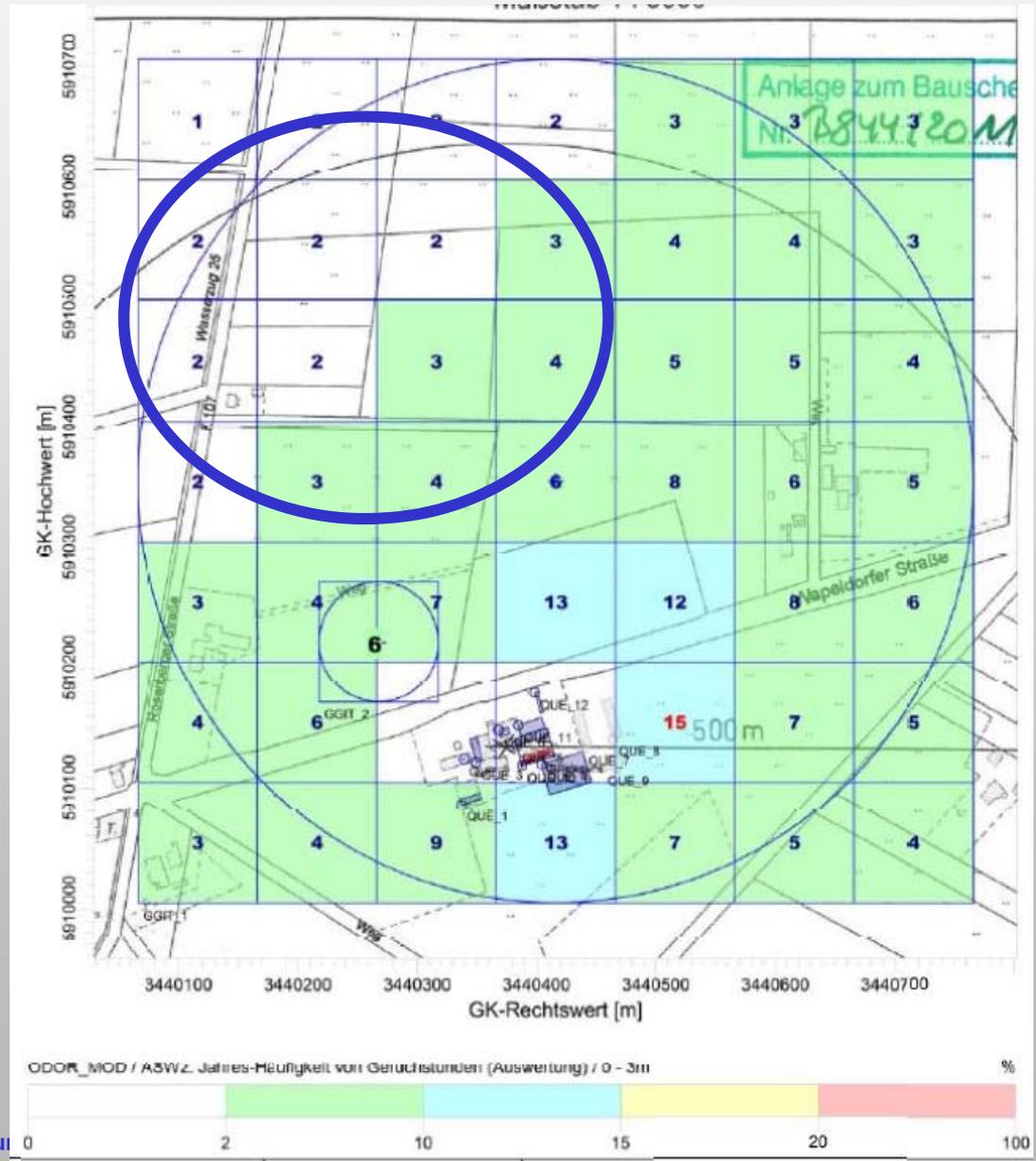
Thema Geruchsimmissionen

-Geruchstechnischer Bericht von 2012
im Rahmen des VBB Nr. 16-

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen • Hessenweg 38 • 49809 Lingen
Tel +49 (0)5 91 - 8 00 16-0 • Fax +49 (0)5 91 - 8 00 16-20 • E-Mail Lingen@zechgmbh.de

Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ 115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Geruch



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 145

Thema

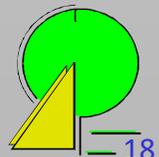
Oberflächenentwässerung

-Erste Überlegung-

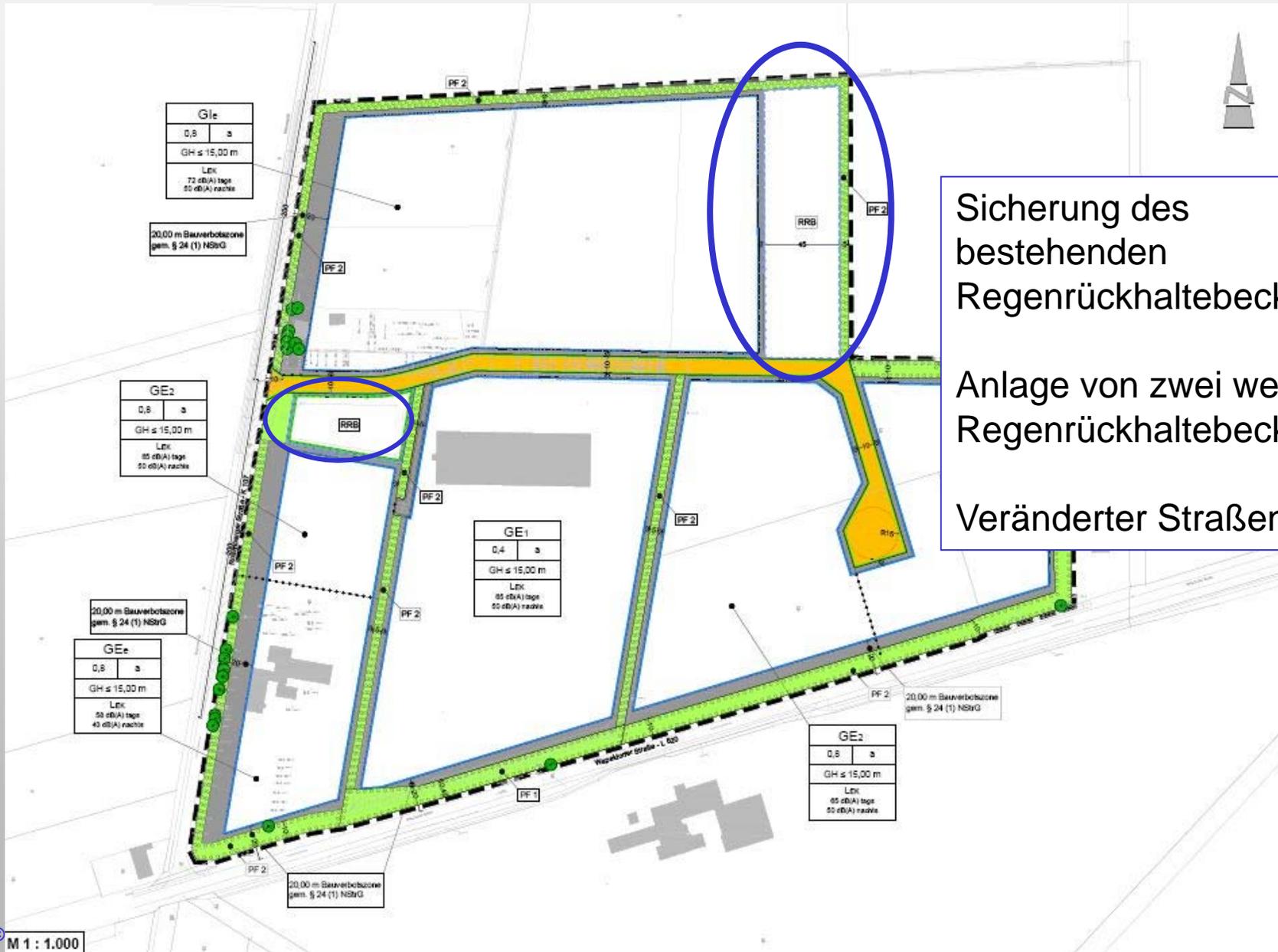
Ingenieurbüro Heinzelmann Inh.
Stefan Klockgether

Wangerlandstraße 8
26215 Wiefelstede

Telefon: 04402 - 91 020
E-Mail: s.klockgether@ing-fh.de



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Oberflächenentwässerung



Sicherung des bestehenden Regenrückhaltebeckens

Anlage von zwei weiteren Regenrückhaltebeckens

Veränderter Straßenverlauf

Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 145

Thema Lärm

Ergebnisse der Schalltechnischen Stellungnahme



Messstelle nach
§§ 26, 28 BImSchG

IEL GmbH
Kirchdorfer Straße 26
26603 Aurich

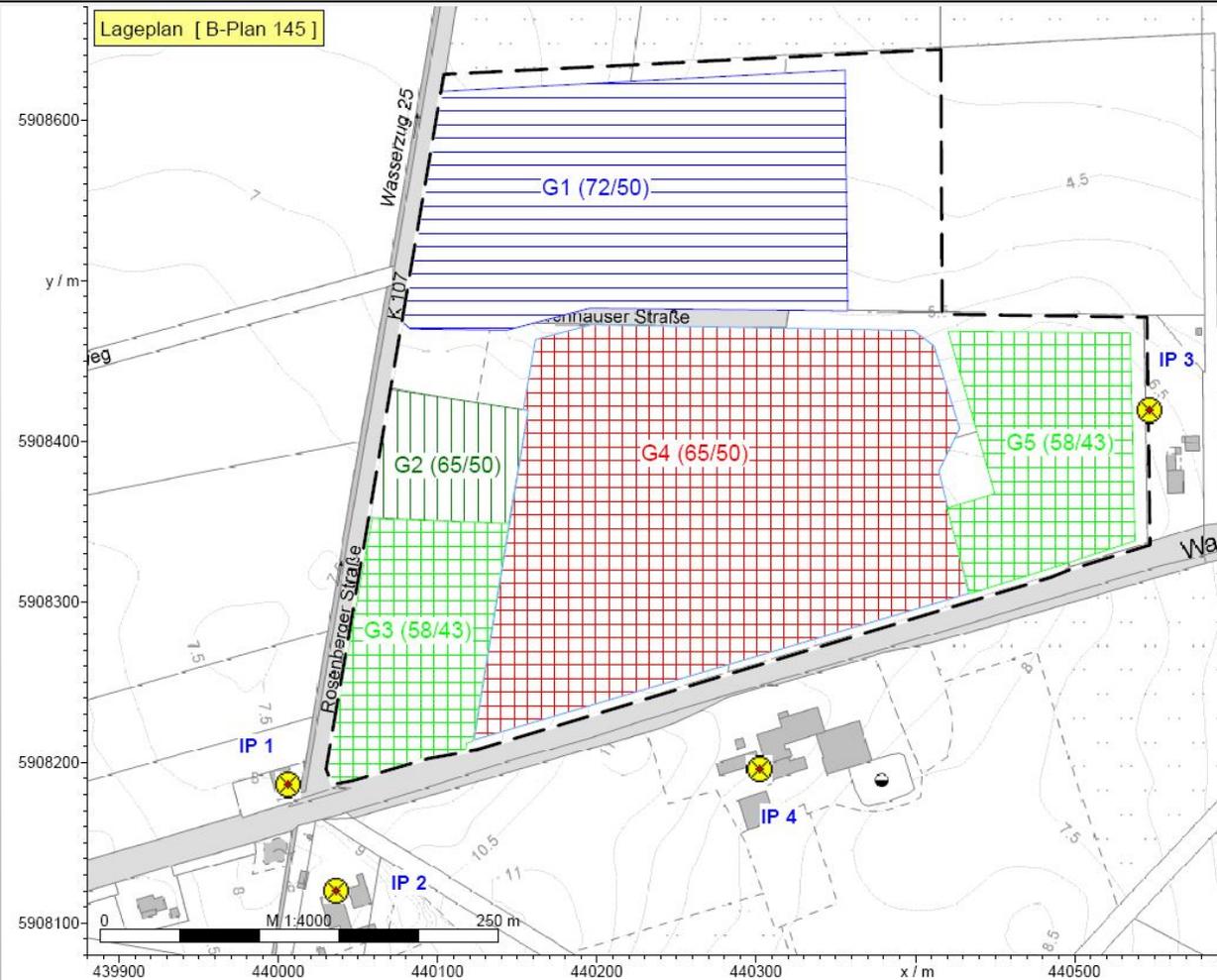
Telefon 0 49 41 - 95 58 0
Telefax 0 49 41 - 95 58 11

E-Mail: mail@iel-gmbh.de
Internet: www.iel-gmbh.de

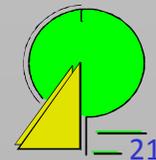
Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Lärm



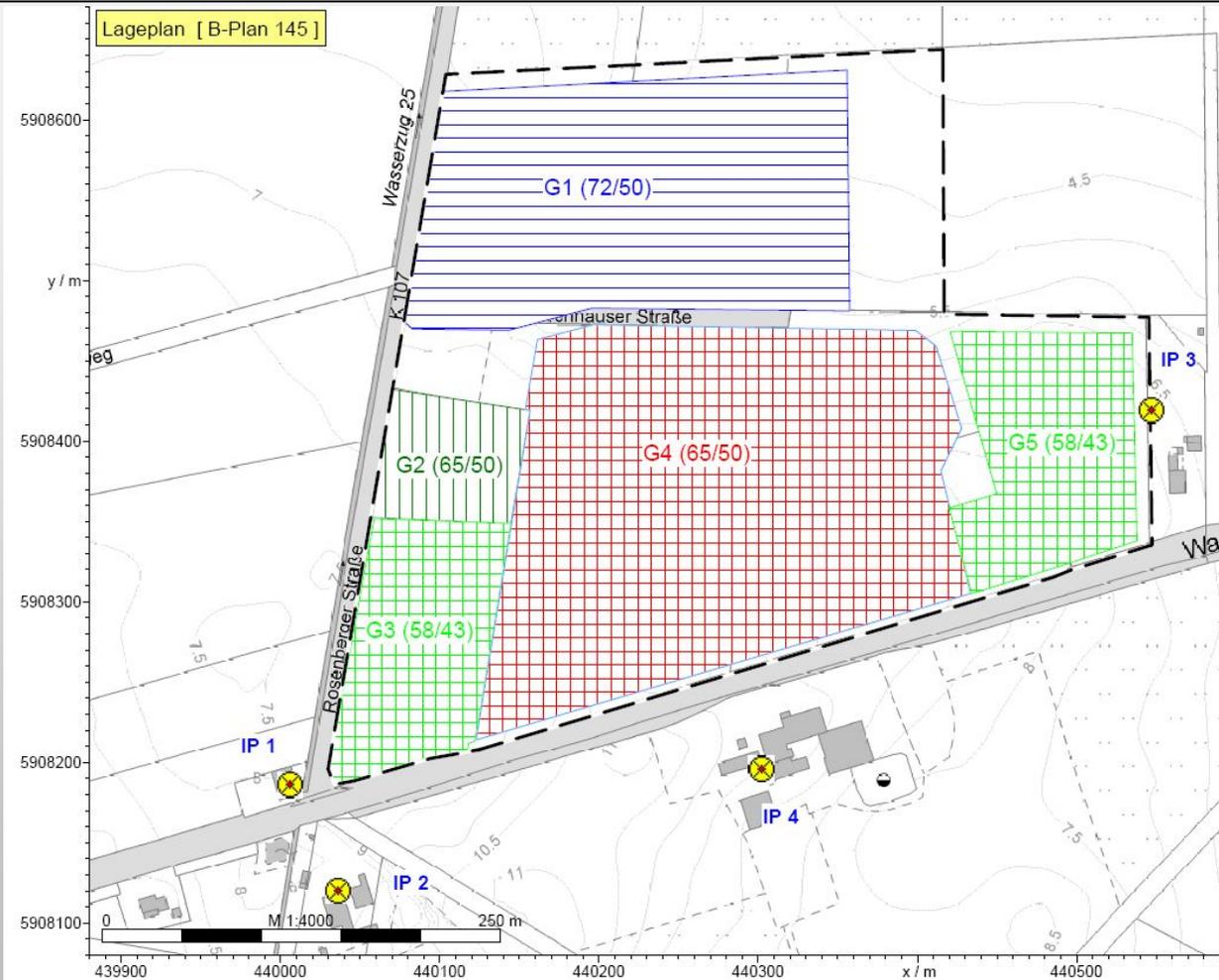
Teilfläche	Geräuschkontingent L_{EK} [dB(A)]	
	Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)
G1	72	50
G2	65	50
G3	58	43
G4	65	50
G5	58	43



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Lärm



Immissionspunkt	Orientierungswert [dB(A)]		Schallimmissionskontingent L _{IK} [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP 1, Wapeldorfer Str. 5	60	45	58	40
IP 2, Wapeldorfer Str. 4	60	45	56	39
IP 3, Wapeldorfer Str. 3	60	45	60	43
IP 4, Wapeldorfer Str. 2	60	45	60	43



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“
115. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 145



Belange von Natur und Landschaft (N+L)

**Biotoptypenkartierung
und
faunistischer Fachbeitrag
Brutvögel, Amphibien & Fledermäuse**

Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 145 _Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE₁, GE₂) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GE_e) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes gem. § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. gem § 9 (2) Nr. 1 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE₁, GE₂) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GE_e) gem. § 8 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE₁, GE₂) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GE_e) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
4. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes (Gle) gem. § 9 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
5. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes (Gle) ist gem. § 19 (4) Satz 4 Nr. 2 BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für die Anlage von Nutzungen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
6. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächst gelegenen Erschließungsstraße

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe bis zu 1,00 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.



Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 145 _Textliche Festsetzungen

7. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung.
8. Innerhalb der mit RRB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das für die Oberflächenentwässerung geplante Regenrückhaltebecken naturmah anzulegen, die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese zu entwickeln und zu erhalten.
9. Die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder einer Beseitigung, aufgrund einer Befreiung, sind heimische, standortgerechte Bäume als Hochstämme nachzupflanzen. Die nachzupflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.
10. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 1) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist parallel der Wapeldorfer Straße eine Wallhecke gem. den Vorgaben des Landkreises Ammerland neu anzulegen und zu unterhalten. Beidseitig der geplanten Wallhecke ist ein Wildkrautsaum zu entwickeln, der nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt wird. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Spitzahorn, Feldahorn

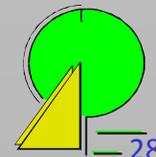
Sträucher: Weißdorn, Faulbaum, Hasel, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Schneeball

Gehölzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

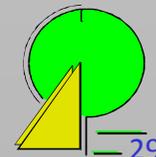


Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 145 _Textliche Festsetzungen

11. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind lochversetzt, mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand von 2,50 m, vorzunehmen. Alle 25,00 m ist ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Für die Anpflanzung der Hochstämme sind Pflanzbeete in einer Größe von mindestens 6 m² (Mindestbreite 2,00 m) anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.
12. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist das vorhandene Gehölz zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder Beseitigungen sind heimische, standortgerechte Gehölznachpflanzungen vorzunehmen. Die nachzupflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.
13. Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind ausnahmsweise in der Zeit von Februar bis Oktober zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Die Baufeldfreimachung sowie ein möglicher Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit (also nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. Juni) durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
14. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und des eingeschränkten Industriegebiets (GE1, GE2 / GEe / Gle) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingente (L_{EK}; Tag- und Nachtwert in dB(A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten.



Vielen Dank Ihre Aufmerksamkeit!

