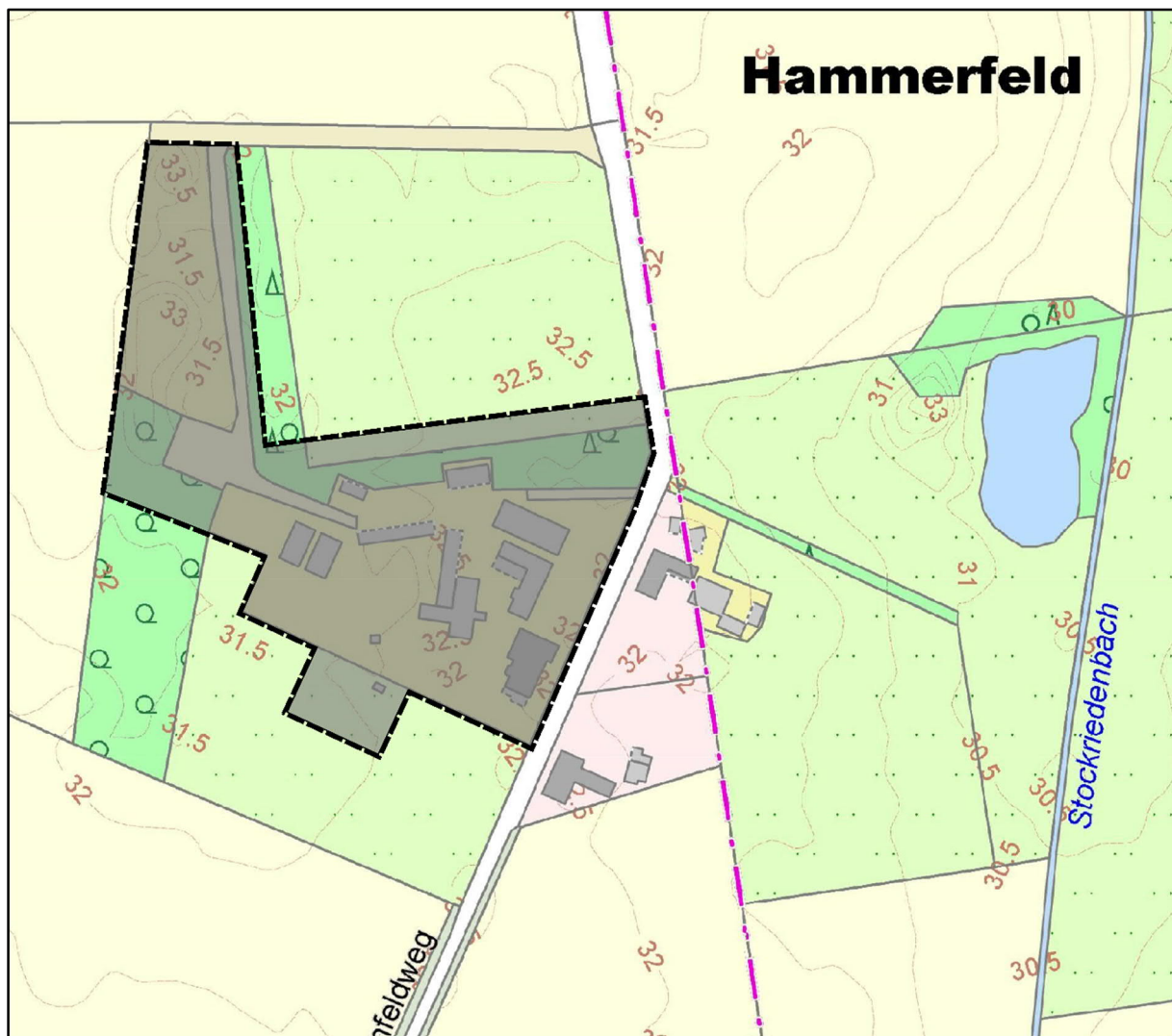


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23

„Betriebsgelände Schlüwe, Kettenkamp“



Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

(Stand 14.07.2022)



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 - 6522407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051

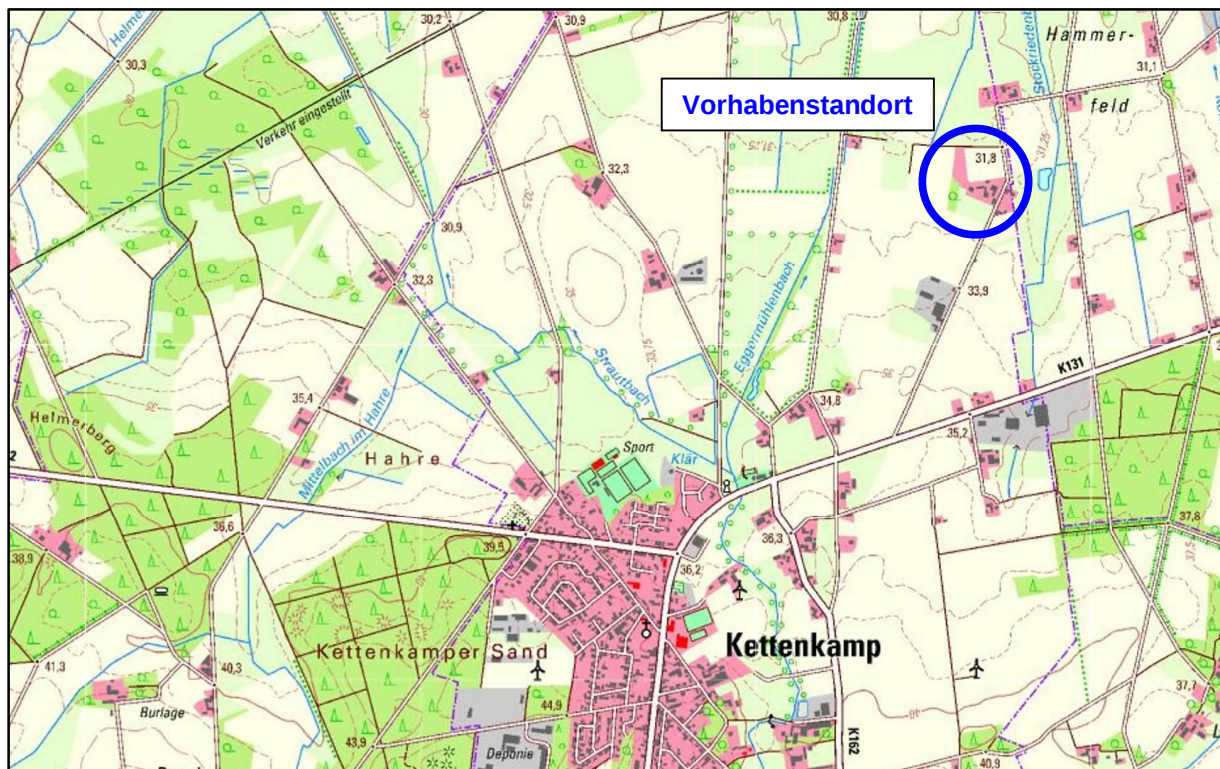
1. Vorhabenträger

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Betriebsgelände Schlüwe“ fungiert als Vorhabenträger:

Achim Schlüwe, Weichenfeldweg 3, 49577 Kettenkamp

2. Räumliche Lage des Vorhabens

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Betriebsgelände Schlüwe“ umfasst eine Fläche im nordöstlichen Gemeindegebiet Kettenkamps an der Straße *Weichenfeldweg*. Der Vorhabenstandort nimmt Teilflächen des Flurstücks 246 der Flur 5, Gemarkung Kettenkamp mit einer Größe von rund 21.810 qm ein. Aus der nachfolgenden Karte ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Kettenkamps zu entnehmen.



3. Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger betreibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen. Das Betriebsgelände umfasst eine Vielzahl von Gebäuden, Lagerflächen und sonstigen Funktionsflächen. Der Gebäudebestand wurde in der Vergangenheit sukzessive vergrößert. Es wurde jedoch versäumt, dafür Baugenehmigungen zu beantragen. Somit ist ein Großteil der Gebäude auf dem Vorhabengrundstück dort baurechtlich nicht zulässig und auch nicht genehmigt. Für die Weiterführung des Betriebes an diesem Standort ist deshalb aus planungs- und baurechtlicher Sicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll jedoch lediglich eine Heilung des baurechtswidrigen Zustandes hinsichtlich der Errichtung von Betriebsgebäuden und von betrieblichen Nutzflächen erzielt werden. Deshalb gilt als Leitlinie der Planung, dass im Wesentlichen nur eine Absicherung des heutigen Bestandes zugelassen werden soll. Eine räumliche Erweiterung des Betriebes wird am betroffenen Standort nicht ermöglicht. Auf dem bestehenden Betriebsgelände wird jedoch eine moderate bauliche Entwicklung zugelassen.



Für den Großteil der Plangebietsflächen wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es erfolgt jedoch die Einschränkung, dass hier ausschließlich Betriebsflächen und Betriebsgebäude für ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen zulässig sind. Das Gewerbegebiet wird in die Teilbereiche 1 (östlicher Teil) und 2 (westlicher Teil) untergliedert. Somit wird lediglich die bestehende Nutzung abgesichert.

Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 1.3 dürfen im Teilbereich 1 der festgesetzten Betriebsfläche die bestehenden Gebäude und die bestehenden Betriebsflächen weiterhin vom ansässigen Garten- und Landschaftsbauunternehmen genutzt werden. Darüber hinaus ist die Errichtung von neuen Betriebsgebäuden zulässig, sofern die Grundfläche aller Haupt- und Nebengebäude den Wert von insgesamt 2.500 qm nicht überschreitet. Die Grundfläche der Bestandsgebäude beträgt rund 2.100 qm, so dass für neue Gebäude eine Grundfläche von rund 400 qm zur Verfügung steht. Mögliche Standorte sind in der o. a. Karte gekennzeichnet.

Sämtliche Gebäude dürfen maximal ein Vollgeschoss aufweisen, wobei eine Gebäudehöhe von maximal 11,00 m über Gelände einzuhalten ist. Es gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Auf dem Gelände sind maximal drei Wohnungen zulässig für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Auszubildende.

Die inneren Erschließungsflächen sollen ebenfalls erhalten bleiben. Eine betriebsbedingte Erweiterung ist im Teilbereich 1 zulässig, sofern die Gesamtversiegelung durch Zufahrten, Wege, Plätze, Kfz-Stellplätze, Lagerflächen, Terrassen den Wert von maximal 4.500 qm nicht überschreitet. Die dort derzeit versiegelten Flächen haben eine Größe von rund 4.200 qm.

Im Teilbereich 2 der festgesetzten Betriebsfläche werden lediglich die bestehenden Lagerplätze und ihre Zuwegung planungsrechtlich abgesichert. Erweiterungen der Lagerflächen sind hier ebenso wenig zulässig, wie die Errichtung von Gebäuden.

Die randlichen Gehölzbereiche mit einem Flächenanteil von rund 4.420 qm bleiben erhalten und werden um Neuanpflanzungen auf einer Fläche von zusammen rund 1.850 qm erweitert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bilden zukünftig die planungsrechtliche Grundlage für die durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die ein verträgliches Nebeneinander des Gewerbebetriebes mit den bestehenden naturräumlichen Strukturen (Gehölzbestand) sicherstellen.

4. Beschreibung der Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung wird durch den *Weichenfeldweg* sichergestellt, die direkt an das Plangebiet angrenzt. Neue öffentliche Verkehrsanlagen für die innere Erschließung sind nicht erforderlich.

Das Betriebsgelände ist über zwei Zufahrten an den *Weichenfeldweg* angebunden. Eine weitere Zufahrt, insbesondere zu den Lagerflächen, besteht über einen Wirtschaftsweg an der Nordseite des Plangebietes. Die Errichtung neuer Zufahrten ist nicht vorgesehen.

Auf dem Gelände sind ausreichend viele Kfz-Stellplätze für Betriebsinhaber, Mitarbeiter und Kunden vorhanden.

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da der Vorhabenstandort bereits erschlossen ist.

Die Vorhabenfläche ist nicht an das Schmutzwasser-Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch eine Kleinkläranlage auf dem Betriebsgrundstück.

Ein Anschluss an das Regenkanalnetz der Gemeinde Kettenkamp besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen. Das anfallende Regenwasser wird im Plangebiet verwertet, versickert oder in die örtlichen Vorfluter (Gräben III. Ordnung) abgeleitet. Die auf dem Betriebsgelände vorhandenen privaten Entwässerungsgräben bleiben unverändert erhalten. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf dem Baugrundstück.

Das Betriebsgelände ist bereits an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Bersenbrück angeschlossen. Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch Westnetz - Regionalzentrum Osnabrück.