

STADT WESSELBUREN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27

Teil B: Text zum Vorentwurf 17.06.2024

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ dient der Unterbringung und dem Betrieb einer Baustellenunterkunft einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zu der Unterbringung von Beschäftigten auf der Baustelle für das Batteriezellenwerk „Northvolt Drei“ in Lohe-Rickelshof und Norderwöhrden.

In dem Sonstigen Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ sind zulässig:

- bauliche Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb der Baustellenunterkunft erforderlich sind,

darunter fallen:

- Gebäude und sonstige bauliche Anlagen für die Baustellenunterkunft,
- Flächen für Versorgungsanlagen wie Abfallsammelplätze, Wasser-, Elektrizitäts- und Wärmeversorgungsanlagen, Abwasserentsorgungsanlagen, Telekommunikationsanlagen,
- Freizeitflächen,
- untergeordnet und nur der Betreuung, Verpflegung und Versorgung der Benutzer der Baustellenunterkunft dienende Gebäude und Räume wie Empfang, Kiosk, Mehrzweckräume, Gemeinschaftsräume, Waschküche, Fitnessräume, Büro- und Besprechungsräume,
- Flächen für Stellplatzanlagen, Zufahrten und Wege.

2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

In dem Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

3.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist der zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkt heranzuziehen.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

4.1 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Gebäudelänge bis zu 55 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand von min. 3,00 m gemäß LBO ist einzuhalten.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Gebäude und sonstige hochbauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Führung der geplanten Elektrizitätsversorgungsleitung und der Erstellung des Standortes des Transformator und des Niederspannungshauptverteilers werden die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastenden Flächen in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Minimierung von Schallimissionen

Eine entsprechende Festsetzung wird ggf. im weiteren Verfahren nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

7 Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

7.1 Private Grünflächen - Zweckbestimmung „Schutzgrün“

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind durch die Aussaat einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) und entsprechende Pflege als Extensivgrünland zu entwickeln.

Entlang der Landstraße L 154 (Schutzgrün - 1) sind Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Die Regelungen der Anbauverbotszone zur L 154 sind zu beachten.

Auf den festgesetzten seitlichen Grünflächen (Schutzgrün - 2) sind 2-reihige Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Sträuchern anzupflanzen. Der Baumanteil muss dabei mind. 5 % betragen.

7.2 Regenrückhaltung

Eine entsprechende Festsetzung wird ggf. im weiteren Verfahren nach Vorlage des Wasserwirtschaftlichen Konzepts ergänzt.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

8 Fassaden

Zulässig ist für die Gebäudemodule Typ A und Typ B eine Fassadengestaltung aus Holzfas-sadenschalung in hellgrauer bis grauer Farbe.

Für das Rezeptionsmodul ist eine Vorhangfassade bzw. Hybrid-Fassade in hellgrauer Struk-turierung zulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbauverbotszone (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschlie-ßung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfer-nung bis zu 20 m von der Landesstraße 154, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist nach-richtlich in der Planzeichnung dargestellt.

V. HINWEISE

9 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Bauzeitenrege-lungen bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 zu beachten:

- Baumaßnahmen (z. B. an Gräben, Befahrung von Baustraßen, Erdbewegungen, Her-richtung von Kranstellflächen, Flächeninanspruchnahmen u.a.) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit (März bis Juli) und außerhalb der Wanderperioden (März sowie Mai bis Oktober) der Amphibien stattfinden. Es ergibt sich also aus Amphi-bienschutzsicht eine Bauphase vom 1. November bis 15. Februar.
Sollte die Einhaltung dieser Zeiten nicht möglich sein, können Baumaßnahmen nur um-gesetzt werden, wenn ein Besatz für das aktuelle Jahr sicher ausgeschlossen wurde oder durch das frühzeitige Stellen von Amphibienschutzzäunen ein Einwandern in die Gewässer zur Fortpflanzung vermieden werden kann.
- Bautätigkeiten (Baufeldfreimachung/bauvorbereitende Maßnahmen, Wegebau, Bau-maßnahmen) dürfen nur außerhalb der Brutzeit (hier 01.03. - 15.08.) stattfinden. Es er-gibt sich also aus Vogelschutzsicht eine Bauphase vom 15. August bis 29. Februar.
Sofern aus belegbaren Gründen die Einhaltung von Bauzeitenregelungen nicht mög-lich ist, kann in Abstimmung mit der UNB unter bestimmten Voraussetzungen von der Bauzeitenausschlussfrist abgesehen werden (s. dazu Artenschutzfachbeitrag).

- Die Zerstörung potenzieller Bruthabitate im Plangebiet ist durch geeignete CEF-Maßnahmen zur Bewahrung der ökologischen Funktionsfähigkeit für Offenland-Brutvogelarten in einer Größe von 2 ha zu kompensieren. CEF-Maßnahmen sind vor der Umsetzung des Vorhabens anzulegen.

10 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 ist der der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Stand vom 17.06.2024.