

Beschlussvorlage

Nummer: 2018/0275

vom 07.11.2018

Az.	61 20 40/77 und 26 30/150
Bezug-Nr:	Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung Heuser, Wolfgang

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	28.11.2018	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	11.12.2018	nichtöffentlich beschließend

77. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 150 „Gewerbe- und Industriegebiet Stukenborg-West“; Anpassung der Grundzüge der Planung an neue städtebauliche Entwicklungen

Sachverhalt:

1. Aktueller Stand der Planung

Die Bauleitplanung zum Gewerbe- und Industriegebiet Stukenborg-West wurde aufgestellt, um im Bereich Stukenborg, westlich und östlich der Ortsumgebung eine ausschließlich industrielle bzw. gewerbliche Nutzung planungsrechtlich abzusichern, um Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe aus Vechta aber auch für neue Unternehmen an diesem Standort anbieten zu können.

Das ursprüngliche Plangebiet von ca. 117 ha (Bruttofläche) wurde zwischenzeitlich zugunsten einer potenziellen Wohnbauflächenentwicklung westlich der Straße Stukenborg auf ca. 100 ha reduziert.

Parallel zu den Bauleitplanverfahren wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet.

2. Generelle Entwicklungen und daraus abzuleitende gesamtstädtische Entwicklungsziele

Sowohl der Kindertagesstättenbedarfsplan des Landkreises Vechta von der Projektgruppe „biregio“ als auch das städtische „Kramer-Gutachten“ prognostizieren, dass die Einwohnerzahl der Stadt Vechta in den nächsten Jahren steigen wird.

Biregio prognostiziert eine Einwohnerzahl von ca. 36.000 in 2026 bis hin zu fast **38.000** Einwohnern im Jahr 2036. Herr Kramer stellt eine ähnliche Prognose.

Stand September 2018 haben rund 34.300 Einwohner in Vechta ihren Hauptwohnsitz. Zusätzlich kämen damit rund 3.700 Einwohner hinzu.

Hieraus kann abgeleitet werden, dass sich die bereits heute hohe Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau (alle Gebäudetypen) weiter erheblich verstärken wird, so dass zukünftig neben dem bestehenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen auch ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen abgedeckt werden muss. Aufgabe der Stadt Vechta ist es, hierauf zu reagieren und die notwendigen Flächen durch städtebauliche Planungen bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen.

3. Potenzialanalyse zur Entwicklung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen

Aus den Prognosedaten zur Bevölkerungsentwicklung resultiert ein erheblicher Bedarf zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Maßnahmen zur Innenentwicklung werden zwar parallel verfolgt, jedoch ist eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich, um die benötigten Flächen bereit stellen zu können.

Vor diesem Hintergrund wurde das Stadtgebiet dahingehend analysiert, ob und in welchen Bereichen die erforderlichen Flächen für beide Raumansprüche (Wohnen und Gewerbe) in dem erforderlichen Umfang bereitgestellt werden können.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zwar Potenziale in den untersuchten Ortslagen vorhanden sind – tlw. sind hier Planverfahren bereits anhängig – großflächige Entwicklungspotenziale in Zuordnung zu vorhandenen Wohn- und Gewerbeflächen sind jedoch nur im Bereich Stukenborg vorhanden.

Es wird daher vorgeschlagen, den Bereich Stukenborg als zentralen Entwicklungsschwerpunkt für die kommenden Jahre festzulegen.

4. Neues Konzept (siehe Anlage) – Erläuterung der Grundzüge der Planung

Für die der Bauleitplanung zugrundeliegende planerische Konzeption ist vorgesehen, dass nunmehr Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen in einem ausgewogenen Verhältnis (jeweils ca. 33ha) entstehen sollen.

Wohnbauflächen

Es ist geplant, dass die Wohnbauflächenentwicklung, ausgehend von den Baugebieten „Stukenborg“ und „Klänenesch“ bzw. den sich daran anschließenden Flächen, in westliche Richtung mit Querung der Ortsumgehung weitergeführt wird.

Um eine optimale Anbindung der westlich der Ortsumgehung geplanten Wohnbebauung an den Siedlungsbereich sicherzustellen, soll hierzu, parallel zur Annabrücke, die weiter als Rad- und Fußwegeverbindung genutzt werden soll, eine zusätzliche Brücke für den Kfz-Verkehr entstehen.

Die weitere Anbindung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt dann ausschließlich über die Falkenrotter Straße – eine Anbindung an die Straße Stukenborg ist nur für den Radfahrer- und Fußgängerverkehr vorgesehen.

Gewerbliche Bauflächen

Der Standort Falkenrotter Straße hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. Hier sind attraktive großflächige Einzelhandelsbetriebe (Familia, Obi, Möbel Nemann, Gartencenter Tebbe etc.), Kraftfahrzeugbetriebe mit den dazugehörigen Werkstätten sowie Dienstleistungsbetriebe und der RASTA-Dome entstanden.

Die geplante gewerbliche Entwicklung soll dazu beitragen, den auch aufgrund seiner Verkehrsanbindung sehr günstig gelegenen Standort Falkenrotter Straße zu stärken und weiter auszubauen. So soll das Gewerbegebiet in nördliche Richtung um rund 33 ha erweitert werden.

Hier sind zwar teilweise aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung schalltechnische Einschränkungen zu treffen, aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur und den einzuplanenden Lärmschutzanlagen ist aber ein verträgliches Nebeneinander möglich.

Die Erschließung soll, wie bereits vorgesehen, über zwei Anschlusspunkte an die Falkenrotter Straße erfolgen. Der erste Anschlusspunkt soll gegenüberliegend zur Abfahrt von der B69 (bei Möbel Nemann) neu entstehen und den zweite Anschlusspunkt bildet die auszubauende Kreuzung Falkenrotter-/Straßburger Straße / Gartencenter Tebbe.

5. Weitere Planungsschritte – Auswirkungen auf das Umlegungsverfahren

Da sich durch die neuen Entwicklungsziele die der anhängigen Bauleitplanung zugrundeliegende planerische Konzeption ändert, ist es erforderlich, einen Beschluss zur Anpassung der Grundzüge der Planung zu fassen. Dieser bildet die Grundlage für die weitere Vorentwurfsplanung – sowohl für die 77. Flächennutzungsplanänderung als auch für den Bebauungsplan Nr. 150.

Die an der Umlegung beteiligten Grundstückseigentümer wurden über die geplanten Änderungen informiert.

Aufgrund der geplanten zusätzlichen Entwicklung von Wohnbauflächen konnte den Eigentümern von Seiten der Stadt Vechta ein Kaufangebot unterbreitet werden, um die Flächen insgesamt zu erwerben. Sollten alle

Umlegungsbeteiligte hiervon Gebrauch machen, könnte auf eine Fortführung des Umlegungsverfahrens verzichtet werden. Hierzu werden derzeit Verhandlungen mit den Eigentümern geführt.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„ Dem geänderten Konzept zur Entwicklung eines „Gewerbe- und Wohngebietes Stukenborg-West wird zugestimmt.

Die Grundzüge der Planung zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 150 „Gewerbe- und Wohngebiet Stukenborg-West“ sind entsprechend zu anzupassen.“