

Beschlussvorlage
Nummer: 2018/0264

vom 25.10.2018

Az.	61 20 40/87
Bezug-Nr:	
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung	
Haaks, Christian	

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	07.11.2018	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	21.11.2018	nichtöffentlich beschließend

87. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Wohnen und Kultur an der Diepholzer Straße/Am Sternbusch‘:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB

Sachverhalt:

Für die Realisierung des Vorhabens „Studentenwohnanlage und Museumsbau“ auf dem Grundstück südlich des Einmündungsbereiches der Straße Am Sternbusch in die Diepholzer Straße (nördlicher Teil des Flurstücks 215, Flur 17, Gemarkung Vechta) wurde seitens der genos Campusbau GmbH & Co. KG ein Antrag auf Einleitung von Bauleitplanverfahren gestellt (siehe Vorlage 2018/0234).

Anlass und Ziel der Planung:

Westlich der Diepholzer Straße sollen eine Wohnanlage für Studierende und Gäste bzw. Gastwissenschaftler der Vechtaer Hochschulen mit fünf Gebäuden (ca. 110 Wohneinheiten) sowie ein Bau für ein Museum für historische Kommunikationstechnik (Radiomuseum Vechta) entstehen. Der „Wohn-campus Vechta“ soll auch einen Beitrag dazu leisten, den Wohnungsmarkt im Bereich der bisher durch Studierende belegte Dreizimmer-Wohnungen zu Gunsten von jungen Familien zu entspannen und ein breiteres Angebot an auf die Belange von Studierenden konzipierten Wohnanlagen zu schaffen.

Das Museum für historische Kommunikationstechnik soll Exponate zu den Themenfeldern Röhrenradios, Dampf- und Röhrenradios, Historische Funktechnik, Röhrenverstärker, Radioröhren, Elektronenröhren, Röhren, High End Verstärker, Röhrentechnik, Röhrentonbandgeräte, Fernsehgeräte sowie Fernsehprojektoren und Musiktruhen beinhalten. Ergänzt werden soll der Museumbetrieb mit einer Cafeteria und Eventveranstaltungen wie historischen Kinoabenden, Technikcamps und Repair-Café. In den Anfangsjahren ist angedacht, Teile des Museums als Büros oder Seminarräume z. B. für die Universität Vechta zu vermieten.

Die Erschließung der geplanten Wohnanlage und des Museums soll über die Straße Am Sternbusch erfolgen. Da mit einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen ist, umfasst der Geltungsbereich des B-Planes auch die für einen ggf. erforderlichen Ausbau der Straße erforderlichen Grundstücksteile.

Um das oben beschriebene Vorhaben planungsrechtlich abzusichern und Fehlentwicklungen an diesem städtebaulich sensiblen Standort zu vermeiden, soll hier neben der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes (Darstellung als Sonderbaufläche) ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ausschließlich Vorhaben für kulturelle (z. B. Museen, Musik-/Kunstschule, Kulturzentrum, Ausstellungszentrum) oder auch für soziale Zwecke (z. B. Andreaswerk) zulässt.

Planungsrechtliche Situation / Nutzungen

Für den Bereich der geplanten Bauflächen gibt es keinen Bebauungsplan, der Flächennutzungsplan stellt das Areal als Fläche für die Landwirtschaft (keine Darstellung) und Wald dar.

Das Gebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Bauflächen liegen städtebaulich weitestgehend isoliert, abseits des Siedlungskörpers, südlich der Straße Am Sternbusch/westlich der Diepholzer Straße. Im Süden grenzt eine Waldfläche an, nördlich der Straße Am Sternbusch setzen sich Waldflächen fort. Zudem befinden sich in dem Bereich zwei Stallanlagen.

Die Straße Am Sternbusch ist in ihrem mittleren Teil bereits im Bebauungsplan Nr. 119 ‚Erweiterung des Andreaswerkes – zwischen Landwehrstraße und Am Sternbusch‘ festgesetzt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 153 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 119 in diesem Bereich unwirksam.

Wald

Einige wenige Bäume im Randbereich der südlich angrenzenden Waldfläche entfallen bei Durchführung der Planung. Der einzuhaltende Waldabstand ermöglicht zwar das physische Vorhandensein weiterer Bäume in der Umgebung der Bebauung, rechtlich könnten diese aber nicht mehr als Wald im Sinne des Gesetzes eingestuft werden. Dieser Baumbestand soll als private Grünflächen gesichert werden. Der Umfang des erforderlichen Waldersatzes wird mit dem Landkreis Vechta abgestimmt werden.

Zum Verfahren

Da die geplante Entwicklung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann, ist es erforderlich, die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 153 ‚Wohnen, Kultur und Gewerbe – Diepholzer Straße / Am Sternbusch‘ aufgestellt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

Beschlussempfehlung:

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

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Wohnanlage und des Museums wird die Aufstellung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Wohnen und Kultur an der Diepholzer Straße/Am Sternbusch‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Planzeichnung genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.