

**Beschlussvorlage
Nummer: 2019/0131**

vom 03.05.2019

Az.	61 26 30/178
Bezug-Nr:	
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung	
Heuser, Wolfgang	

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	22.05.2019	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	11.06.2019	nichtöffentlich beschließend

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178 „Wohnprojekt zwischen Oldenburger-, Wilhelm-Busch- und Erich-Kästner-Straße“
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Sachverhalt:

Anlass der Planung

Die Eigentümer der heutigen Pkw-Waschstraße an der Oldenburger-/ Wilhelm-Busch-Straße bzw. des benachbarten Reifen- und Autoservice-Betriebes beabsichtigen auf den im jeweiligen Eigentum befindlichen Grundstücken ein gemeinsames Wohnprojekt mit insgesamt rund 100 Wohnungen zu realisieren. Ein Anteil von 10 - 15 % der Wohnungen soll hierbei im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus bzw. mit begrenzter Miete entwickelt werden.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40b „Nördlich des Windmühlenweges“ hier Festsetzungen trifft, die einer Wohnnutzung entgegenstehen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern bzw. wie jetzt vorgesehen, für die erforderlichen Teilflächen einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

Grundzüge der Planung

Neben einer geplanten Eckbebauung auf der Fläche der heutigen Pkw-Waschstraße soll die geplante Wohnbebauung, die aus mehreren Gebäuden bestehen soll, von der Oldenburger Straße in Richtung der Erich-Kästner-Straße deutlich abgestuft werden, um die geplante Bebauung in die hier bereits vorhandene, kleinteiligere Bebauungsstruktur zu integrieren.

Im Erdgeschoss zur Oldenburger Straße ist darüber hinaus eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Es ist geplant, dass die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Zufahrt von der Wilhelm-Busch-Straße erfolgen soll. Hierdurch wird gewährleistet, dass im Innenbereich ein großzügiger Freiraum für die zukünftigen Bewohner entsteht.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind im Zuge des Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich des Verkehrslärms von der Oldenburger Straße und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen und es sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden vorzusehen.

Das Baugebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden. Die erforderlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem für das Gesamtprojekt vorgelegten Entwurf, der in der Sitzung vorgestellt wird.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst zunächst zwei Teilbereiche mit einer Gesamtfläche ca. 5.500 qm, südlich der Wilhelm-Busch-Straße bzw. westlich der Erich-Kästner-Straße.

Für die Teilfläche des heutigen Reifen- und Autoservice-Betriebes soll ein weiterer, auf dem Gesamtkonzept basierender Bebauungsplan aufgestellt werden, sobald das Areal hierfür zur Verfügung steht.

Nutzungen / Städtebauliche Situation

Während das Eckgrundstück an der Oldenburger Straße als Pkw-Waschstraße mit den dazugehörigen Nebenanlagen genutzt wird, stellt sich das Grundstück an der Erich-Kästner-Straße – trotz bestehendem Baurecht – als bislang unbebaute Grünfläche dar, an die südlich ein städtischer Spielplatz angrenzt.

Östlich an das Grundstück der Pkw-Waschstraße grenzt das Betriebsgelände eines Kfz-Reparaturbetriebes und daran sowie auch östlich und südlich grenzt Wohnnutzung an das Plangebiet an.

Natur- und Umwelt

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte werden geprüft.

Vorbereitende Bauleitplanung / Verfahren

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist das Gelände der Waschstraße als Mischgebiet bzw. des Reifen- und Autoservice-Betriebes als Gewerbegebiet dargestellt, östlich angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, so dass ein gesondertes Änderungsverfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund des hohen Abstimmungsbedarfs bezüglich der Umsetzung des Gesamtkonzeptes wird vorgeschlagen, die Planung durch die Aufstellung eines bzw. zu einem späteren Zeitpunkt zweiten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB abzusichern.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erlaubt flexiblere Festsetzungen als sie nach § 9 BauGB und der BauNVO vorgesehen sind. Direkte, vorhabenbezogene Festsetzungen sind möglich (beispielsweise zur Gestaltung etc.). Hierdurch kann eine höhere Planungssicherheit gewährleistet werden.

Die Initiative für die Schaffung von Baurecht liegt außerdem grundsätzlich bei den Investoren, in deren Verantwortungsbereich daher auch die Erstellung der Planunterlagen liegt. Details zu dem Vorhaben werden im Durchführungsvertrag geregelt, welcher in engem Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan steht. Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens kann darüber hinaus das Baurecht leichter entzogen werden.

Beschlussempfehlung:

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

„Zur planungsrechtlichen Absicherung der ersten zwei Teilbereiche eines Wohnprojekts an der Oldenburger Straße wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178 'Wohnprojekt zwischen Oldenburger-, Wilhelm-Busch- und Erich-Kästner-Straße' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Die Geltungsbereiche sind in der beigefügten Planzeichnung genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.“

