

Beschlussvorlage
Nummer: 2019/0144

vom 08.05.2019

Az. Bezug-Nr: Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung Muhle, Katharina

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

Bebauungsplan Nr. 21 a „Ravensberger Straße / Kampgartenweg“ – 3. Änderung **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Anlass und Ziele der Planung

Der angespannte Wohnungsmarkt und zunehmende Bevölkerungsprognosen stellen die Stadt Vechta vor neue Herausforderungen zur Bereitstellung von Wohnraum. Nach den Zielen des Gesetzgebers soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Maßnahmen der Innenentwicklung sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die bauliche Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Begriff „Nachverdichtung“ bezeichnet im Städtebau das Nutzen freier Flächen in bereits besiedelten Gebieten. Verdichtung kann auf unterschiedliche Weise umgesetzt werden: durch die Nutzung von vorhandenen Baulücken, die zusätzliche Bebauung eines Grundstücks (rückwärtige Bebauung), die Aufstockung/Erweiterung eines Gebäudes, Ersatzbauten für leerstehende Gebäude sowie durch die Zusammenlegung mehrerer freier bzw. freiwerdender Grundstücke. Auch die Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen ist eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung.

Vom Grundsatz her bietet die städtebauliche Verdichtung aus stadtplanerischer Sicht eine gute Maßnahme zur Schaffung von städtischem Wohnraum, da die Gebiete bereits voll erschlossen und an die bestehende Infrastruktur angeknüpft sind. Die Umsetzung von Wohnraum in vorhandenen Siedlungsbereichen, insbesondere in zentralen Lagen fordert jedoch zunehmend kompakte Siedlungsstrukturen. Die bereits durchgeführten und geplanten Bauvorhaben von Verdichtungsmaßnahmen in Vechta haben jedoch gezeigt, dass eine ungesteuerte Verdichtung nicht an allen Standorten sinnvoll und verträglich ist. Die geplanten Bauvorhaben zur Nachverdichtung verstoßen zwar nicht gegen die rechtlichen Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans, fügen sich jedoch nicht immer in die bestehende Umgebung ein, so dass Nachbarschaftskonflikte nicht auszuschließen sind. Dies ist insbesondere in älteren Bebauungsplangebieten der Fall, wenn die Festsetzungen des Baurechts unterschritten wurden und sich hier ein von den Festsetzungen abweichender Gebietscharakter etabliert hat. Die dagegen in neuerer Zeit entstandenen Gebäude nutzen oft die maximalen Festsetzungen aus, sodass diese die bereits bestehenden Strukturen durch ihre Gebäudemasse und die Anzahl der Wohnungen beeinträchtigen und Nachbarschaftskonflikte hervorrufen können. Insgesamt besteht die Gefahr einer ungesteuerten Verdichtung eines Gebiets, wenn nicht rechtzeitig Entwicklungsziele formuliert werden.

Zur Sicherung einer angemessenen Verdichtung, die sich einerseits aus der Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum mit sparsamen Flächenverbrauch ergibt und andererseits dem Ortsbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll, wurde für den Stadtraum in Vechta im Jahre 2016 die Aktualisierung des Zielkonzepts zur Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung beschlossen.

Der Stadt Vechta liegt eine Bauvoranfrage für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohnungen auf einem Grundstück an der Ravensberger Straße (Ravensberger Straße 14 - Gemarkung Vechta, Flur 13, Flurstück 247/3) vor.

Für das betreffende Grundstück ist der Bebauungsplan Nr. 21a rechtskräftig. Die Festsetzungen lassen die geplante Bebauung zu. Allerdings entspricht die Planung nicht der Zielsetzung des Konzeptes zur Steuerung der Nachverdichtung. Der vordere Teil des Grundstückes liegt in der Zone 3a (pro 150 qm Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude). Der überwiegende Teil des Grundstückes ist der Zone 3 zugeordnet (pro 150 qm Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude). Rechnerisch wären bei der gegebenen Grundstücksgröße von ca. 1.800 qm lediglich 12 Wohnungen auf dem Grundstück zulässig. Hinzukommt eine Überschreitung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen in einem Wohngebäude. Das geplante Bauvorhaben entspricht somit nicht den Zielsetzungen des Nachverdichtungskonzeptes.

Um die Umsetzung des Zielkonzeptes zur Steuerung der Nachverdichtung in der Stadt Vechta zu sichern und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Schutz und zum Erhalt der baulich intakten Bebauungsstruktur im Plangebiet zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nr. 21a geändert werden. Die Änderung soll die maximale Anzahl der zulässigen Wohnungen gemäß dem Nachverdichtungskonzept aus dem Jahr 2016 regeln.

Die Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21a.

Beschlussempfehlung:

- a. Zur Umsetzung des Zielkonzeptes für die Verdichtung in der Stadt Vechta wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a „Ravensberger Straße / Kampgartenweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der beigefügten Planzeichnung genau gekennzeichnet.
- b. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.
- c. Zur Sicherung der Planung wird die Verwaltung beauftragt, bei der Baugenehmigungsbehörde einen Antrag auf Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauantrages zur Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 18 Wohnungen auf dem Flurstück 247/3 der Flur 13, Gemarkung Vechta (Ravensberger Straße 14) gemäß § 15 BauGB zu stellen.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 21a – 3. Änderung „Ravensberger Straße /
Kampgartenweg“

