

Beschlussvorlage
 Nummer: 2019/0080

vom 15.03.2019

Az. 61 26 30/177
 Bezug-Nr:
 Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
 Haaks, Christian

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	03.04.2019	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	30.04.2019	nichtöffentlich beschließend

Bebauungsplan Nr. 177 „Kornradeweg / Eschstraße / Kapellenweg / Kreuzweg“:
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Stadt Vechta liegt ein Antrag auf „Nutzungsänderung der Wohnung drei zu Wohnung drei und vier“ in einem Mehrfamilienhaus vor. Dadurch würden statt der drei genehmigten Wohnungen vier Wohnungen auf dem 576 m² großen Grundstück Kreuzweg 40 (Gemarkung Vechta, Flur 13, Flurstück 47/3 - siehe nachfolgenden Lageplan zum Vorhaben) entstehen.



Anlass und Ziel der Planung

Der angespannte Wohnungsmarkt und zunehmende Bevölkerungsprognosen stellen die Stadt Vechta vor neue Herausforderungen zur Bereitstellung von Wohnraum. Nach den Vorgaben der Bundesregierung soll

der Flächenverbrauch reduziert und sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Vechta eine städtebauliches Nachverdichtungskonzept aufgestellt.

Grundsätzlich weist die Stadt Vechta viele Möglichkeiten städtebaulicher Verdichtungen auf, die auch sinnvoll und verträglich sind. Verdichtungsmöglichkeiten ergeben sich durch das Auffüllen von Baulücken, durch die Bebauung von Freiflächen und die Nachnutzung von freiwerdenden Grundstücken (z.B. durch Gebäudeabriss). Städtebauliche Verdichtungen sollen jedoch gebietsbezogen in einer dem Stadtbild und der Stadtstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollte Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und Änderungen des Gebietscharakters vorzubeugen.

Anhand einer Bestandsanalyse wurden daher quartiersweise die vorhandenen Verdichtungsstufen im Stadtgebiet ermittelt und unter Berücksichtigung dieser Grundlage und der stadtstrukturellen Gegebenheit ein Zielkonzept für die Verdichtung entwickelt und im Jahr 2016 fortgeschrieben. Dieses Konzept sieht folgende Verdichtungszone zur Steuerung der Nachverdichtung vor:

Zone	Anzahl von Wohnungen in Abhängigkeit zur Baugrundstücksfläche
Zone 1	pro 400 qm Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 2	pro 200 qm Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 3	pro 150 qm Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. vier Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 3a	pro 150 qm Baugrundstücksfläche eine Wohnung und max. sechs Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 4	pro 100 qm Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. acht Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 4a	pro 100 qm Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. zehn Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 5	Innenstadt unbegrenzt

Im Zielkonzept für die städtebauliche Nachverdichtung wurde der Planbereich der Zone 3 zugeordnet. Hier dürfen pro 150 qm Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und insgesamt max. vier Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.



Allgemein ist das betreffende Quartier durch eine Wohnnutzung geprägt. Im Gebiet befinden sich unterschiedliche Bauformen (Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung. Die Bebauungsstruktur stellt sich ein- bis zweigeschossig dar.

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Kornradeweg im Norden, die Eschstraße im Osten, den Kreuzweg im Westen und den Kapellenweg im Süden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von etwa 1,4 ha und ist in der nachfolgenden Karte gekennzeichnet.

Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist bislang als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition:	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja, mit <input type="checkbox"/> nein

Beschlussempfehlung:

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

„Zur Umsetzung des Zielkonzeptes für die Verdichtung in der Stadt Vechta wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 „Kornradeweg / Eschstraße / Kapellenweg / Kreuzweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, beschlossen. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

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. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Zur Sicherung der Planung wird die Verwaltung beauftragt, bei der Baugenehmigungsbehörde einen Antrag auf Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Antrags auf „Nutzungsänderung der Wohnung drei zu Wohnung drei und vier“ auf dem Grundstück Kreuzweg 40 (Gemarkung Vechta, Flur 13, Flurstücke 47/3) gemäß § 15 BauGB zu stellen

Bebauungsplan Nr. 177
Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss
