

**Beschlussvorlage
Nummer: 2020/0138**

vom 05.06.2020

| | |
|--|-------------|
| Az. | 61 20 40/VK |
| Bezug-Nr: | |
| Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung | |
| Heuser, Wolfgang | |

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|---|------------|--------------------------------|
| Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen | 24.06.2020 | öffentlich vorberatend |
| Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen | 02.09.2020 | öffentlich vorberatend |
| Verwaltungsausschuss | 15.09.2020 | nichtöffentlich vorberatend |
| Rat | 28.09.2020 | öffentlich beschließend |

Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts zur verträglichen Nachverdichtung in Vechta (Verdichtungskonzept):

-Förderung von Tiefgaragen für Wohnungsbauvorhaben.

-Realisierung von Wohnungen im Zusammenhang mit großflächigen Handelsbetrieben

Der Tagesordnungspunkt wurde erstmalig in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Bauen am 24.06.2020 beraten. Aufgrund der Komplexität der vorgestellten neuen Regelungen zum Verdichtungskonzept wurde beschlossen, den Tagesordnungspunkt zu vertagen um ihn in den Fraktionen noch einmal umfassend zu beraten.

Nunmehr soll erneut über die Fortschreibung des Konzepts beraten werden.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen hat am 22.04.2020 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 „Wohnprojekt Kuhmarkt / Kreuzweg“ beraten und den Beschluss mit der Maßgabe versehen, dass das Verdichtungskonzept in Bezug auf eine Regelung zur verträglichen Erhöhung der zulässigen Wohnungsanzahl zur Grundstücksfläche erweitert werden soll. Für den Fall, dass die für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, sollen einheitliche Regelungen geschaffen werden.

Die erste Fassung des Verdichtungskonzepts wurde durch den Rat der Stadt Vechta am 21.05.2012 beschlossen.

Ziel des Konzepts ist es,

- die städtebaulich intakten Strukturen zu erhalten und schützen,
- eine nachbarschaftsverträgliche Entwicklung zu sichern und
- eine sinnvolle und funktionsgerechte Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die erste Fortschreibung des Konzepts erfolgte 2016, um zum einen die ursprüngliche Zonenstruktur weiter zu differenzieren und damit kleinteiligere Regelungen zu treffen und zum anderen, um zusätzlich zu der max. Anzahl von Wohnungen je Gebäude auch eine Verhältniszahl von erforderlicher Baugrundstücksfläche pro Wohnung in das Konzept aufzunehmen.

Heute werden bei Bauprojekten durch die Anlage der erforderlichen Stellplätze und sonstiger Nebenanlagen die Freiflächen, die als private Grün- und Erholungsflächen genutzt werden könnten, stark eingeschränkt.

Durch die Unterbringung der für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage wird der Anteil an Grün- und Erholungsflächen erhöht, die Wohnumfeldqualität gesteigert und die Lärmbelastung durch Pkw-Verkehre auf dem Grundstück deutlich reduziert.

Da die städtebaulich zu begrüßende Errichtung einer Tiefgarage mit einem wesentlich höheren Investitionsaufwand verbunden ist als die Herstellung von ebenerdigen Stellplätzen, soll hier ein Ausgleich bzw. Anreiz geschaffen werden, der allerdings nicht einzelfallbezogen sondern einheitlich geregelt werden soll.

Hierzu soll beim Bau einer Tiefgarage die Grundstücksfläche, die pro Wohnung erforderlich (Verhältniszahl) ist in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen reduziert werden. An der maximalen Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird festgehalten es sei denn, dass aufgrund der Grundstücksfläche die Verhältniszahl unterschritten wird – dann können im Einzelfall bis zu zwei zusätzliche Wohnungen je Gebäude zugelassen werden.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von diesen Regelungen unberührt (Geschossigkeit, Grund- und Geschossflächenzahl etc.).

Eine Übersicht über die einzelnen Verdichtungszone und die jeweils möglichen Wohnungen wird in der Sitzung vorgestellt.

Ein weiterer Planungsfall, der bislang durch das Verdichtungskonzept nicht abschließend geregelt ist, stellt die Realisierung von Wohnungen im Zusammenhang mit großflächigen Handelsbetrieben dar.

Grundsätzlich ist diese Doppelnutzung insbesondere von zentral gelegenen Flächen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sehr zu begrüßen.

Da diese Verbindung von Einzelhandels- und Wohnungsbauprojekten allerdings nur selten auftritt und hierfür in der Regel ein entsprechender Bebauungsplan erforderlich ist, ist hier grundsätzlich eine Einzelfallprüfung erforderlich. Die Planung sollte von der konkreten städtebaulichen Situation und dem jeweiligen Bebauungskonzept abhängig sein.

Die Einhaltung der Verhältniszahl von Baugrundstücksfläche zur Anzahl der Wohnungen ist hier aufgrund der für den Handelsbetrieb erforderlichen Flächen (Gebäude/Stellplätze) in der Regel bei Weitem gegeben.

Trotzdem gilt, dass sich bei einer Doppelnutzung von Handelsbetrieben und Wohnungsbau die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auch an den Regelungen der hier geltenden Verdichtungszone orientieren soll und diesen Wert (bei Einhaltung der Verhältniszahl) um nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude überschritten werden sollte.

| | | | |
|---|-------------|---------------------------|---|
| 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/Rat folgende Beschlussfassung vor:

„Die von der Verwaltung vorgelegte zweite Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts zur verträglichen Nachverdichtung in Vechta (Verdichtungskonzept) zur Förderung von Tiefgaragen für Wohnungsbauvorhaben und der Realisierung von Wohnungen im Zusammenhang mit großflächigen Handelsbetrieben wird, wie vorgestellt, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.“