

**Beschlussvorlage
Nummer: 2020/0140**

vom 05.06.2020

Az.	51 20 02 / 015-9Ä
Bezug-Nr:	
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung	
Kolbeck, Johanna	

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	24.06.2020	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	02.07.2020	nichtöffentlich beschließend

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Kuhmarkt“: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Anlass und Ziele der Planung

Der derzeit an der Oldenburger Straße gelegene Combi-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von heute ca. 1.250 m² wurde im Jahr 1983 gebaut und entspricht in Hinblick auf das Erscheinungsbild des Gebäudes, die Verkaufsflächen, die Produktpräsentation und Kundenfreundlichkeit nicht mehr den heutigen Maßstäben. Es ist daher geplant, das bestehende Gebäude durch einen neuen Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.775 m² zu ersetzen. Für den Neubau des Marktes wurde durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kuhmarkt“ durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ bereits Planungsrecht geschaffen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist am 26.02.2020 rechtskräftig geworden. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens wurde in dem vorgenannten Bebauungsplanverfahren durch ein Fachgutachten nachgewiesen.

Der Eigentümer des Grundstücks ist an die Stadt Vechta herangetreten und möchte im Obergeschoss des Neubaus des Verbrauchermarktes Wohnungen anlegen, um so dem Bedarf an innenstadtnahem Wohnraum nachzukommen.

Es ist vorgesehen, im vorderen Abschnitt des Marktes in den Obergeschossen insgesamt 20 Wohnungen unterzubringen. Hierzu werden in zwei Teilbereichen drei Vollgeschosse erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht; die Zufahrt erfolgt an der Westseite.

Auf der Ostseite des Gebäudes erfolgt, wie bisher geplant, die Anlieferung für den Verbrauchermarkt. Das Marktgebäude ist eingeschossig und wird mit einem Gründach mit integrierten Spielplatz versehen. Die für den Verbrauchermarkt benötigten Stellplätze sind dem Gebäude vorgelagert. In die Stellplatzanlage wird eine E-Ladestation und die Einkaufswagenbox integriert

Geltungsbereich

Der ca. 6.600 qm große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das heutige Grundstück des Combi-Verbrauchermarktes östlich der Oldenburger Straße.

Nutzungen - städtebauliche Situation

Das Grundstück wird derzeit ausschließlich durch den bisherigen Verbrauchermarkt mit den dazugehörigen Stellplatz- und Nebenanlagen genutzt. Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten von der westlich angrenzenden Oldenburger Straße.

Unmittelbar nördlich, östlich, und südlich der Geländes grenzen Wohngebäude mit den dazugehörigen Hausgärten an den Vorhabenstandort an. Die Grundstücke an der Oldenburger Straße sind durch eine Mischnutzung geprägt.

Grundzüge der Planung

Für das Änderungsgebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 15, 8. Änderung. Im Plangebiet ist ein Sonstiges Sondergebiet für die Nahversorgung festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter/Verbrauchermarkt inklusive Backshop mit maximal 1.775 m² Verkaufsfläche. Zudem gilt eine Beschränkung für den Anteil der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente, diese dürfen 10 % Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese Festsetzungen werden im Grundsatz übernommen, jedoch den aktuellen Rechtsprechungen angepasst, wonach eine numerische und vorhabenunabhängige Festsetzung nicht zulässig ist. Dieses erfordert eine Festsetzung einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenzahl.

Zur Schaffung von Wohnraum wird die Festsetzung des Sondergebietes ergänzt. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung/Wohnen“ sind Wohnungen in den Obergeschossen zulässig. Nach geltender Rechtsprechung (BVerwG vom 02.02.2010) sind großflächiger Einzelhandel und Wohnungen grundsätzlich gebietsverträglich und die Festsetzung beider Nutzungen in einem Sondergebiet ist möglich.

Verdichtungskonzept / Anzahl der zulässigen Wohnungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 3a des Verdichtungskonzepts der Stadt Vechta. Danach sind hier je 150 qm Grundstücksfläche eine Wohnung und maximal 6 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Aufgrund der Grundstücksgröße (6.600 qm) wird die erforderliche Verhältniszahl bei Weitem eingehalten, so dass hier die in der zweiten Fortschreibung des Verdichtungskonzepts (Beschlussvorlage 2020/0138) vorgeschlagene Regelung für Handels- und Wohnungsbauprojekte angewandt werden könnte. Danach könnte hier die zulässige Anzahl der Wohnungen um 2 Wohnungen je Gebäude erhöht werden, so dass hier 8 Wohnungen je Gebäude möglich wären.

Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit entsprechenden Schutzansprüchen.

Zur Prüfung der Auswirkungen der Erweiterung und Neuordnung des Marktgeländes und zur Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen wurde bei der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Berücksichtigt wurden seinerzeit der Parkplatz und die Lärmquellen des Marktes. Zum Schutz der umliegenden Bebauung wurden Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt, unter anderem die Einhausung der Anlieferzone und eine geräuscharme Ausführung des Parkplatzes. Des Weiteren wurden die Anlieferzeiten und die Öffnungszeiten begrenzt.

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden die Grundzüge der Planung, den Verbrauchermarkt betreffend, nicht wesentlich verändert. Daher ist von ähnlichen Schallschutzmaßnahmen wie oben genannt auszugehen. Durch die zusätzliche Nutzung mit 20 Wohnungen im Plangebiet sind einerseits zusätzliche Schutzansprüche im Plangebiet und andererseits auch zusätzliche Immissionen durch den Verkehr zu berücksichtigen. Daher wird 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ein aktuelles Lärmschutzgutachten erstellt.

Natur- und Umwelt

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung und im Umweltbericht erfasst, bewertet und dokumentiert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der o. g. Fachplanungen werden in die Planung eingestellt.

Durch die erneute Änderung des B-Planes Nr. 15 ist kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes (je angefangene 8 Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum) werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

Vorbereitende Bauleitplanung / Verfahren

Das Plangebiet ist durch die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Die der Zweckbestimmung untergeordnete Wohnnutzung in den Obergeschossen kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

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 planungsrechtlichen Absicherung des Neubaus eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.775 qm, zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes Oldenburger Straße sowie Wohnungen zur Schaffung von zentrumsnahen Wohnraum wird die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kuhmarkt“ 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.“

Anlage 1: Geltungsbereich

