

Beschlussvorlage
Nummer: 2021/0111

vom 30.03.2021

Az.	51.20.02/191
Bezug-Nr:	
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung	
Geerken, Lydia	

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	21.04.2021	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	10.05.2021	nichtöffentlich beschließend

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 191 „Wohn- und Verwaltungsgebäude an der Gildestraße“ Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 und 13a BauGB

Sachverhalt:

Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger, die Volksbank Vechta, beabsichtigt auf der Fläche des heutigen Parkdecks an der Gildestraße bzw. am Sprengelplatz den Bau eines Wohn- und Verwaltungsgebäudes mit 15 Wohnungen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68a „Stadtkern/ Gildestraße“ trifft hier Festsetzungen, die dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, somit ist es erforderlich, in diesem Bereich 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.

Geltungsbereich

Der ca. 4100 qm große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die städtische Parkplatzfläche westlich der Gildestraße sowie das bereits bestehende Parkdeck der Volksbank Vechta nördlich des Sprengelplatzes. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

Östlich wird das Plangebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68c „Gildestraße/ Graf-Otto-Straße“ begrenzt. Im Norden und im Süden grenzt der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68a an das Plangebiet.

Nutzungen - städtebauliche Situation

Auf dem Grundstück des Plangebietes befindet sich ein Parkdeck der Volksbank Vechta das in die Realisierung des Planvorhabens integriert wird. Der städtische Parkplatz westlich der Gildestraße bleibt in seiner Nutzung bestehen bzw. soll hier geprüft werden, ob das Parkplatzangebot erweitert werden kann.

Grundzüge der Planung

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Verwaltungsgebäudes in zentraler Stadtlage von Vechta.

Entsprechend der Objektbeschreibung und der ersten Entwürfe des Vorhabenträgers ist auf der bezeichneten Fläche die Errichtung eines Wohn- und Verwaltungsgebäude vorgesehen. Innerhalb des Gebäudes sind insgesamt 15 Wohnungen zwischen 54 und 121m qm (ohne Balkone od. Terrassen) und Büroeinheiten über 2 Etagen geplant. Das Verdichtungskonzept trifft an dieser Stelle keine Aussage, jedoch grenzen die Zonen 4 und 4a an das Plangebiet. Hier sind jeweils eine Wohnung pro 100 qm Baugrundstücksfläche zulässig. Des Weiteren grenzt der Kernbereich der Innenstadt an das Plangebiet, in dem es keine Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Gebäude gibt.

Es ist vorgesehen, dass das Gebäude auf dem bestehenden Parkdeck dreigeschossig mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss zur Hauptfassade an der Gildestraße errichtet wird, um die geplante Bebauung in die hier bereits vorhandene Bebauungsstruktur zu integrieren. Das erste Vollgeschoss bildet dabei das bestehende Parkdeck am Sprengelplatz.

Die Gewerbeeinheiten sind über 2 Etagen (EG + OG1) mit einer Gesamtfläche von ca. 1.000 qm vorgesehen. Von den 15 geplanten Wohnungen werden 12 Wohnungen im 2. Obergeschoss und 3 Wohnungen als Penthousewohnungen in Staffelgeschoss realisiert.

Der mit dem Vorhaben einhergehende Stellplatzbedarf wird über die bereits bestehende Tiefgarage/ Parkdeck sichergestellt. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über den Sprengelplatz. Für das Vorhaben ist keine Änderung der öffentlichen Parkplatzsituation oder der Erschließung vorgesehen.

Die Bruttogeschossfläche für den Neubau des Objektes beträgt ca. 2.964 qm.

Das Gebiet soll kerngebietstypisch 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.

Im Rahmen dieses Verfahren sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mögliche Bereitstellung von zusätzlichem Parkraum geschaffen werden.

Erschließung

Da keine Änderungen der Erschließung vorgesehen sind, erfolgt diese für das geplante Vorhaben über die vorgelagerte Gildestraße bzw. die Straße „Sprengelplatz“.

Natur- und Umwelt/ Artenschutz

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte werden geprüft.

Vorbereitende Bauleitplanung / Verfahren

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist das Gelände als Kerngebiet dargestellt., so dass ein gesondertes Berichtigungsverfahren nicht erforderlich ist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 191 „Wohn- und Verwaltungsgebäude an der Gildestraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 68a „Stadtkern/ Gildestraße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 191 aufgehoben.

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 für die Stadt Vechta 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.

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 der Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Verwaltungsgebäudes in zentraler Stadtlage wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 191 „Wohn- und Verwaltungsgebäude an der Gildestraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich ist 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.“

