

Beschlussvorlage
Nummer: 2021/0113

vom 30.03.2021

Az.	51.20.02/170
Bezug-Nr:	
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung	
Kolbeck, Johanna	

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

Bebauungsplan Nr. 170 „südlich Welper Straße“
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB

Sachverhalt:

Anlass und Ziel der Planung

Für das Quartier südlich der Welper Straße, welches durch die Diepholzer Straße, die Welper Straße, den Tannenhof, den Tannenweg und die Dorgelohstraße begrenzt wird, liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Planungsrechtlich ist das Gebiet dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Demnach haben sich Bauvorhaben hier in die Umgebung einzufügen.

Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB weist zwar Reglementierungen der Bauvorhaben auf, lässt aber dennoch große Spielräume in der Auslegung zu. So können beispielsweise Objekte in einem Gebiet genehmigt werden, gegen die es baurechtlich keine Einwände gibt, die aber aufgrund ihrer Auswirkungen, höherer Versiegelungsgrad auf dem Grundstück sowie erhöhtem Zu- und Abgangsverkehr, Nachbarschaftskonflikte auslösen können oder die vorhandene Struktur stören. Andererseits sind im Grundsatz verträgliche Bauvorhaben nicht möglich, da diese als sogenannte Hinterliegerbebauung nach § 34 unzulässig sind. Nur mithilfe konkreter planungsrechtlicher Festsetzungen kann die städtebauliche Entwicklung eines Gebiets zielgerecht und angemessen gesteuert werden.

Konzept zur verträglichen Nachverdichtung in der Stadt Vechta

Grundsätzlich weist die Stadt Vechta viele Möglichkeiten städtebaulicher Verdichtung auf, die auch verträglich sind. Verdichtungsmöglichkeiten ergeben sich durch das Auffüllen von Baulücken, durch die Bebauung von Freiflächen und die Nachnutzung von freierwerdenden Grundstücken (z.B. durch Gebäudeabriss). Städtebauliche Verdichtungen sollen jedoch gebietsbezogen in einer der Stadt und der Stadtstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollte Verdichtungen und 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 in den Jahren 2016 und 2020 fortgeschrieben. Dieses Verdichtungskonzept sieht aktuell folgende Verdichtungszone zur Steuerung der Nachverdichtung vor:

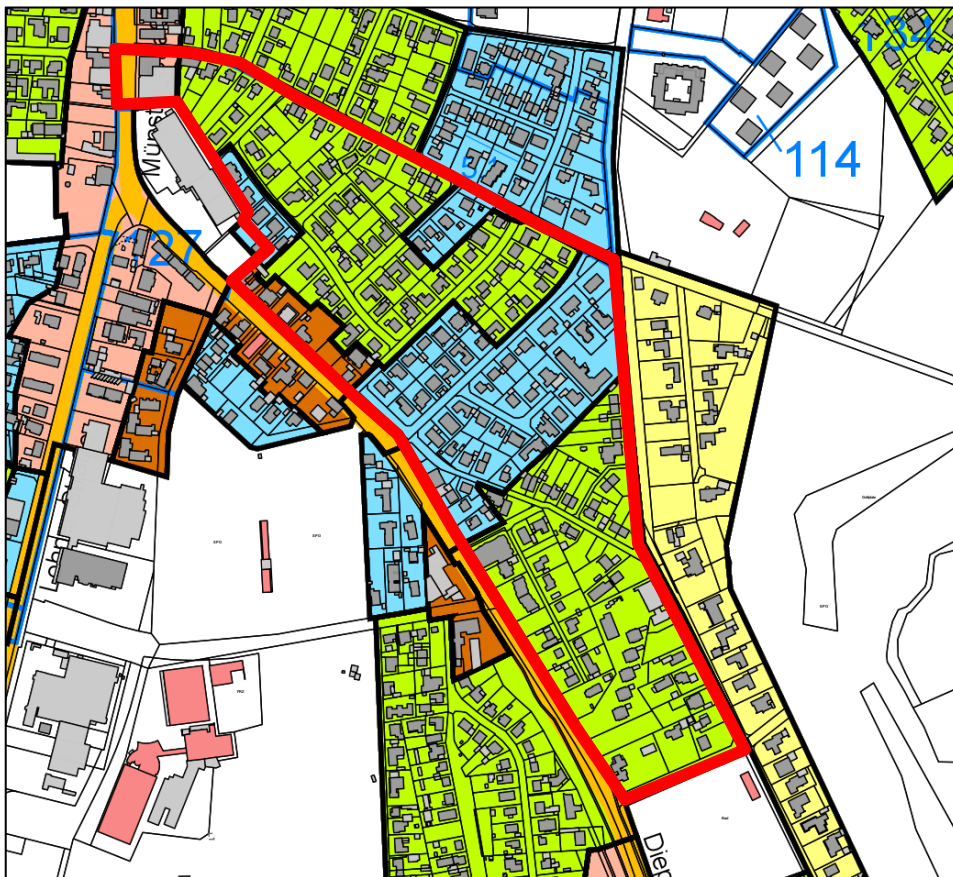
1. (Tiefgaragenbonus): Werden alle für die jeweiligen Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, gilt jeweils die geringere Baugrundstücksfläche, die in Klammern steht, die je Wohnung erforderlich ist.

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 200qm (150qm) Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max zwei Wohnungen pro Wohngebäude

Zone 3		pro 150 qm (125qm) Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. vier Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 3a		pro 150 qm (125 qm) Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. sechs Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 4		pro 100qm (75qm) Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. acht Wohnungen pro Wohngebäude.
Zone 4a		pro 100qm (75qm) Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. zehn Wohnungen pro Wohngebäude.
Zone 5		Innenstadt unbegrenzt

2. Werden bei Einhaltung der Verhältniszahl alle für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, kann die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude in den Zonen 2 bis 4a um bis zu 2 Wohnungen erhöht werden.

Im Zielkonzept für die Städtebauliche Nachverdichtung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170, teilweise der Zone 2 zugeordnet. Weitere Bereiche wurden der Zone 3 zugeordnet. Entlang der Diepholzer Straße befinden sich einige Grundstücke in der Zone 3a.



Neben der planungsrechtlichen Umsetzung des Verdichtungskonzepts soll auch eine städtebaulich verträgliche Nutzung von bislang nach § 34 BauGB nicht bebaubaren Flächen ermöglicht werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170 „südlich der Welper Straße“ umfasst ein ca. 15 ha großes Areal, südlich der Welper Straße. Im Osten wird das Plangebiet durch die Straßen „Tannenhof“ und „Tannenweg“, im Westen durch die „Diepholzer Straße“ und im Süden durch die „Dorgelohstraße“ begrenzt.

Nutzungen- städtebauliche Situation

Allgemein ist das betreffende Quartier überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Das Gebiet kann als klassische Einfamilienhaussiedlung charakterisiert werden, welche in den 1960er bzw. 1970er Jahren

entstanden ist. Seit den letzten Jahren findet ein Generationenwechsel verbunden mit einer Neubebauung und einhergehenden Verdichtung statt.

In der Beethoven-, Mozart- und Schubertstraße ist eine etwas verdichtete Bebauung vorzufinden. Im Geltungsbereich befindet sich neben einer Kindertagesstätte des Andreaswerks, auch das Evangelische Kinderdorf Johannesstift.

Am Einmündungsbereich von der Diepholzer Straße zur der Welper Straße befindet sich Stahl und Metallbau verarbeitender Betrieb, der im Rahmen des Verfahrens schalltechnisch zu berücksichtigen ist.

Verfahren

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das betreffende Quartier als Wohnbaufläche dargestellt. Weiterhin wird der Bereich des „Kinderdorfs“ und der Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan Nr. 170 aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Hier ist aufgrund der zulässigen Grundfläche eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durch zu führen.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein		Haushaltsposition:	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: ☐ ja, mit ☐ 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. 170 „südlich Welper Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Planzeichnung 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.

