

**Beschlussvorlage
61/044/2021
vom 02.11.2021**

Az. 61 26 30/194
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Wolfgang Heuser

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	24.11.2021	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	07.12.2021	nicht öffentlich beschließend

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 194 „Kita- und Wohnprojekt am Visbeker Damm“,
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 194 „Kita- und Wohnprojekt am Visbeker Damm“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauprojekt inklusive einer Kitanutzung im Erdgeschoss sowie einer Tiefgarage auf einer Fläche am Visbeker Damm geschaffen werden.

Anlass und Ziel der Planung

Der Grundstückseigentümer einer ca. 4.000 qm großen brachliegenden Fläche am Visbeker Damm beabsichtigt ein Wohnprojekt inklusive einer Kitanutzung zu realisieren. Hierzu sollen drei Wohngebäude errichtet werden, die baulich miteinander verbunden sind. Das Bebauungskonzept sieht zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss für die jeweiligen Gebäude vor. Durch die bauliche Verbundenheit der Gebäude kann das Erdgeschoss für einen Kindergarten mit vier Regelgruppen sowie durch zwei Krippen-Gruppen genutzt werden. In den Obergeschossen entstehen insgesamt 24 neue Wohnungen.

Unter dem Gebäude soll eine Tiefgarage realisiert werden. Die Einfahrt ist ausschließlich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches vom Visbeker Damm vorgesehen. Für die Bring- und Abholverkehre der Kitanutzung werden zudem Parkplätze vor dem Haupteingang der Krippe und des Kindergartens geschaffen. Weitere Stellplätze sind entlang der Erich-Kästner-Straße geplant.

Im städtebaulichen Konzept zur verträglichen Nachverdichtung der Stadt Vechta ist die Fläche der Zone 3 zugeordnet. Demnach wären inklusive dem Tiefgaragenbonus 31,6 Wohnungen auf dem Grundstück möglich. Eine Abweichung vom Konzept zur verträglichen Nachverdichtung hinsichtlich der Anzahl der maximalen Wohnungen pro Wohngebäude ist erforderlich. Die vorgegebene maximale Anzahl von sechs Wohnungen pro Wohngebäude (Vorgabe der Zone 3 plus Tiefgaragenbonus) wird überschritten. Eine Abweichung ist aus städtebaulicher Sicht dennoch vertretbar. Vor allem vor dem Hintergrund, dass die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück mit 24 anstelle der zulässigen 31,6 unterschritten wird und im Erdgeschoss zudem die Kita-Nutzung vorgesehen ist.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine ca. 4.000 qm große Fläche westlich des Visbeker Damms. Im Norden wird das Plangebiet durch eine private Gartenfläche und im Süden durch eine weitere brachliegende Privatfläche begrenzt. Im Westen schließt das Plangebiet an das Wohngebiet an der Erich-Kästner-Straße an. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 159/8 der Gemarkung Vechta sowie ca. 40qm des städtischen Flurstückes 159/ 82.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

Natur und Umwelt

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte wie z.B. der Artenschutz werden geprüft.

Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes, hier der Verkehrslärmsituation am Visbeker Damm werden im Verfahren geprüft. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Zum Verfahren

Da die geplante Entwicklung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden kann, soll das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung durchgeführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vollumfänglich vor.

Zur Sicherung der Umsetzung des geplanten Gesamtkonzeptes wird vorgeschlagen die Planung durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB abzusichern.

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 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.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40b. Der Großteil der Fläche befindet sich allerdings im Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 40b, der im Jahre 1984 von der Genehmigung des Bebauungsplanes ausgenommen wurde. Für den übrigen Teilbereich, der im Jahre 1984 genehmigt und rechtskräftig wurde, gilt, dass mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 194 der Bebauungsplan Nr. 40b im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 194 aufgehoben wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist die Fläche derzeit als Wohnbaufläche dargestellt.

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:

„Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnprojekt inklusive einer Kitanutzung zu schaffen, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 194 „Kita- und Wohnprojekt am Visbeker Damm“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte 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.“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 194
„Kita- und Wohnprojekt am Visbeker Damm“
 Geltungsbereich

