

**Beschlussvorlage
61/047/2021
vom 04.11.2021**

Az.
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Johanna Kolbeck

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Verwaltungsgebäude sowie eine öffentliche Stellplatzanlage geschaffen werden.

Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der neuen städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Bahnunterführung, soll auch das ehemalige brachliegende Bahngrundstück zwischen der Gustav-Heinemann-Straße und der Eisenbahnstrecke einer Bebauung zugeführt werden. Die Stadt Vechta hat, als Eigentümer der Fläche, eine konzeptbasierte Grundstücksvergabe durchgeführt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des ausgewählten Entwurfs zu schaffen soll der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ aufgestellt werden.

Zurzeit wird der nördliche Teil des Geltungsbereiches im Bebauungsplan Nr. 123 „Entlastungsstraße Vechta West“ nachrichtlich als Fläche für Bahnanlage dargestellt. Gleiches gilt für den südlichen Teil, dieser wird im Bebauungsplan Nr. 37a „Vechta West I“ ebenfalls als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich dargestellt.

Grundzüge der Planung

Im Norden des Geltungsbereiches soll eine drei geschossige Bebauung errichtet werden. Die zwei dreigeschossigen Verwaltungsgebäude orientieren sich dabei an den benachbarten Großgebäuden. Der südlich gelegenen Baukörper ist dagegen nur zweigeschossig und schafft durch seine geringere Höhenentwicklung einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Wohngebiet.

Der Bürokomplex wird über das Betriebsgelände der „Alte Oldenburger“ im nördlichen Bereich erschlossen. Der zu erwartenden Mehrverkehr und die damit verbundenen Immissionen belasten daher nicht das angrenzende Wohngebiet. Die benötigten Stellplätze werden unterhalb im Untergeschoss der Verwaltungsgebäude angeordnet. Zusätzlich sind Parkplätze für Kurzzeitbesucher oberirdisch auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Die Neubebauung wirkt durch eine nachvollziehbare konstruktive Gestaltung zeitgemäß, modern und

nimmt traditionelle Architektur Elemente auf. Die Außenfassade wurde mit geordneten Gestaltungselementen als Ziegelfassade in ortsüblichem Verblendmauerwerk durchstrukturiert. Der Komplex bekommt so ein angenehm ruhiges Erscheinungsbild.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentliche Stellplatzanlage geschaffen. Neben PKW Stellplätzen sollen hier auch Stellplätze für Wohnmobile am Zitadellenpark entstehen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179 wird im Westen durch die Gustav-Heinemann-Straße, im Osten durch die Bahnanlagen der Bahnstrecken Osnabrück/Bremen und im Süden durch die Paulus Bastei begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9800 qm.

Natur und Umwelt

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

Vorbereitende Bauleitplanung / Verfahren

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist das Gelände als Bahnanlage dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, so dass ein gesondertes Änderungsverfahren nicht erforderlich ist.

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.

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.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ ja ☐ nein		Haushaltsposition: P1.511000.001	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung 2022	Erfolgte Veranschlagung: ☒ ja, es sind insgesamt 90.000€ eingeplant ☐ nein

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„ Zur planungsrechtlichen Absicherung von Verwaltungsgebäuden sowie einer Stellplatzanlage wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 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.“

