

**Beschlussvorlage
61/111/2022
vom 07.04.2022**

Az. 51 20 02/ 195
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Stefanie Humpsch

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	27.04.2022	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	17.05.2022	nicht öffentlich beschließend

Bebauungsplan Nr. 195 „Erweiterung des Lidl - Marktes westlich der Oldenburger Straße“; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Erweiterung des Lidl – Marktes westlich der Oldenburger Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubau- und Erweiterungsabsichten des Lidl - Marktes in Vechta geschaffen werden.

Anlass und Ziele der Planung

Der derzeit an der Oldenburger Straße / St.- Florian-Straße gelegene Lidl - Markt entspricht aufgrund des Erscheinungsbildes des Gebäudes, der Verkaufsfläche und der Produktpräsentation nicht mehr den gängigen Maßstäben der Discountkette. Die Planungen des Unternehmens umfassen den Abriss des vorhandenen Marktes mit anschließender Errichtung eines neuen Gebäudes. Die Erweiterung des Baukörpers soll auf einem Teilbereich der nördlich angrenzenden Fläche und einem Teil der St.- Florian-Straße erfolgen. Die Einbeziehung der Teilflächen gibt dem Investor die Möglichkeit, das Bauvorhaben mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.669 qm umzusetzen.

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept ist der Vorhabenstandort als einer von vier Nahversorgungsstandorten in der Stadt Vechta ausgewiesen. Der Lidl - Markt sowie die umliegenden und an die Innenstadt angrenzenden Nahversorgungsstandorte übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für den Kernstadtbereich.

Aktuell ist im Rahmen der Erweiterungsplanung seitens der Firma Lidl keine Wohnungsnutzung vorgesehen. Der Bebauungsplan sollte jedoch auf jeden Fall diese Entwicklung ermöglichen.

Für die betreffenden Grundstücke ist derzeit kein Bebauungsplan vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Erweiterung des Lidl - Marktes westlich der Oldenburger Straße“ soll dazu dienen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dargestellten Ziele zu schaffen.

Geltungsbereich

Der ca. 8.500 qm große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das heutige Grundstück Oldenburger Straße 21 des Lidl - Marktes zwischen der St.-Florian-Straße und der Oldenburger Straße. Zudem schließt der Geltungsbereich einen Teilbereich der nördlich angrenzenden Fläche, die im Eigentum der Stadt Vechta sowie des Landkreises Vechta ist, und eine Teilfläche der St.-Florian-

Straße, die im alleinigen Eigentum der Stadt Vechta ist, ein. Die beiden Teilflächen haben zusammen eine Größe von ca. 1.100 qm.

Der Geltungsbereich ist in der beigegeführten Karte genau gekennzeichnet.

Nutzungen - städtebauliche Situation

Das Grundstück der Fa. Lidl wird derzeit ausschließlich durch den bisherigen Lebensmittel - Discounter mit den dazugehörigen Stellplatz- und Nebenanlagen genutzt. Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten von der westlich angrenzenden St.-Florian-Straße und der östlich verlaufenden Oldenburger Straße.

Nördlich grenzt das Grundstück mit den Gebäuden des ehemaligen Feuerwehrstandortes der Freiwilligen Feuerwehr Vechta und der feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) sowie der Einsatzleitstelle des Landkreises Vechta (ELS) an. Seit 2018 befindet sich die Freiwillige Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße 112 und die FTZ sowie die ELS werden zukünftig südlich der Freiwilligen Feuerwehr in einem neuen Gebäudekomplex untergebracht. Das Baurecht wurde hierfür bereits geschaffen und der Bauantrag liegt vor.

Die freiwerdenden Flächen an der Oldenburger Straße 23/ St.-Florian-Straße können dann einer neuen innerstädtischen Nutzung zugeführt werden.

Grundzüge der Planung

Da es sich um ein Einzelhandelsprojekt mit über 800 qm Verkaufsfläche handelt, ist die Festsetzung der Plangebietsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel- Discountmarkt“ gemäß des § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Zudem gilt eine Beschränkung für den Anteil der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente, diese dürfen 10 % Verkaufsfläche nicht überschreiten. Außerdem muss eine Festsetzung zur grundstücksbezogenen Verkaufsflächenzahl aufgenommen werden.

Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens muss im genannten Bebauungsplanverfahren durch ein Fachgutachten nachgewiesen werden.

Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich derzeit Einzelhandelsnutzung und Wohnnutzung mit entsprechenden Schutzansprüchen.

Auf den nach Umsiedlung der FTZ und der ELS freiwerdenden Flächen soll, in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta, zentrumnahes, verdichtetes Wohnen ermöglicht werden. Durch die geplante Wohnnutzung nördlich des Verbrauchermarktes sind zusätzliche Schutzansprüche bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 zu berücksichtigen.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind im Zuge des Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich des Lärms (Anlieferung, Parkplatz, Lüftungsanlage) durch ein entsprechendes Fachgutachten zu prüfen und sofern erforderlich Regelungen vorzuschreiben.

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. Die Initiative für die Schaffung von Baurecht liegt bei den Investoren, in deren Verantwortungsbereich daher auch die Erstellung der Planunterlagen liegt. Details zu dem Vorhaben werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta aus dem Jahr 1984 ist die Fläche des Lidl - Marktes als Mischgebiet dargestellt. Die nördlich angrenzende Fläche ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, so dass ein gesondertes Änderungsverfahren nicht erforderlich ist.

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 und der Erweiterung des Lidl - Marktes westlich der Oldenburger Straße wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Erweiterung des Lidl - Marktes westlich der Oldenburger Straße“ 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.“

Bebauungsplan Nr. 195 „Erweiterung des Lidl - Marktes westlich der Oldenburger Straße“ Geltungsbereich

