

**Beschlussvorlage
61/165/2022
vom 25.08.2022**

Az. 51.20.02/196
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Wolfgang Heuser

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	14.09.2022	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	27.09.2022	nicht öffentlich beschließend

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnprojekt am Schützenplatz,, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Anlass und Ziele der Planung

Nördlich der Straße „Am Schützenplatz“ und östlich der Lohner Straße wird die Nutzung des Waldhofes / der Wunderbar aufgegeben. Diese Fläche steht nun für eine Nachnutzung als Maßnahme der Innenentwicklung zu Verfügung. Ein privater Bauherr plant hier den Neubau einer Wohnanlage mit gewerblichen Einheiten zur Lohner Straße. Durch die verdichtete Wohnform mit Mehrfamilienhäusern kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll in diesem Bereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 196 aufgestellt werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Zentrums der Stadt Vechta und umfasst einen ca. 0,8 ha großen Bereich zwischen der Straße „Am Schützenplatz“, der Lohner Straße und der Straße „Am Bergkeller“.

Nutzungen – städtebauliche Situation

Für das Plangebiet gilt derzeit kein Bebauungsplan. Das Areal ist bisher durch das tlw. leerstehende Gebäude des Waldhofes / der Wunderbar und durch Baumbestand geprägt. Parallel zur Straße „Am Schützenplatz“ sind durchgehend Senkrechtparkplätze vorhanden, die direkt an das Plangebiet angrenzen.

Südlich der Straße „Am Schützenplatz“ befindet sich die Firma Bela-Pharm, ein Unternehmen der Tierarzneimittelproduktion, für dessen Erweiterung derzeit der Bebauungsplan Nr. 183 aufgestellt wird.

Nördlich grenzen großflächige Einzelhandelsbetriebe (Möbel-discounter und Wohnausstattungs-markt) sowie im weiteren Verlauf der Lohner Straße Mischnutzungen an. Im Nordosten sind Wohnnutzungen vorhanden.

Östlich der Plangebietes befindet sich die Sportanlage „Am Bergkeller“, die aktuell umfassend saniert wird. Im Westen befinden sich entlang der Lohner Straße gewerbliche Nutzungen und abgerückt davon Wohnnutzungen.

Grundzüge der Planung

Das geplante Wohnprojekt beinhaltet 5 Baukörper mit mehreren Gebäuden in unterschiedlicher Größenordnung. Zur Lohner Straße ist ein U-förmiger Gebäudekomplex mit 4 aneinandergereihten Gebäuden und drei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss vorgesehen, der eine straßenseitige Raumkante erzeugt. Zudem sind gewerbliche Einheiten in den Erdgeschossen vorgesehen. Die rückwärtigen Bereiche und die Obergeschosse werden für Wohnungen genutzt. Insgesamt sind je Gebäude 8 Wohnungen und damit 40 Wohnungen geplant.

Auf dem verbleibenden Gelände im Osten des Plangebietes sind 3 quadratische Baukörper, bestehend aus jeweils 2 Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Im Nordosten ist ein kleinerer rechteckiger Baukörper geplant, der ebenfalls mit zwei Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss geplant ist. Jedes Gebäude enthält 6 Wohnungen, sodass hier 42 Wohnungen entstehen.

Insgesamt können durch das Wohnprojekt 82 Wohnungen im Plangebiet geschaffen werden.

Das Plangebiet ist im Konzept zur verträglichen Nachverdichtung bisher noch nicht erfasst. Aufgrund der nördlich angrenzenden Einstufungen können die Flächen im Plangebiet den Zonen 3a (max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude, pro 150/125 m² eine Wohnung) und 4 (max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude, pro 100/75 m² eine Wohnung) zugeordnet werden. Bei der Anlage einer Tiefgarage gilt die geringere Verhältniszahl.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen steht mit dem Dichtekonzept weitestgehend im Einklang, da die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude in den Zonen eingehalten werden und die Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Baugrundstücksfläche (Zone 3a = 5.100 m²: 125 m² = 40,8 Wohnungen, Zone 4 = 2.945 m²: 75 = 39,3 Wohnungen) nur um zwei Wohnungen (1,9) überschritten wird.

Durch die Anlage einer Tiefgarage ist die Herstellung von Freiflächen zwischen den Baukörpern möglich.

Die Freiflächen des Geländes sind mit Wegen durchzogen, die die einzelnen Baukörper miteinander verbinden. Zudem ist eine Begrünung durch Baumpflanzungen vorgesehen. Innerhalb der Freiflächen werden Nebenanlagen angeordnet.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Schützenplatz“ und die Lohner Straße. Hier werden die Zufahrten für die Tiefgarage angeordnet, in der die notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Insgesamt sind 132 Einstellplätze vorgesehen.

Natur- und Umwelt

Auf dem Plangebiet befindet sich alter Baumbestand. Um die bauliche Maßnahme der Innenentwicklung zu realisieren, muss der Baumbestand größtenteils entfernt werden. Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet und dokumentiert. Die Ergebnisse werden in die Planung eingestellt.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm und Sportplatzlärm vorbelastet. Zur Prüfung der Auswirkungen wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte durch den Verkehrslärm an einigen Hausseiten des Baukörpers an der Lohner Straße überschritten werden. Dabei liegen die Hausseiten mit Überschreitungen der Orientierungswerte im Lärmpegelbereich II bis IV. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind an den betroffenen Gebäudeseiten Schallschutzmaßnahmen an den Fenstern erforderlich. Zusätzlich sind Schalldämmlüfter bei Schlafräumen mit Fenstern zur Lohner Straße vorzusehen, die keine Lüftungsmöglichkeit über andere Räume haben.

Die Berechnungen zum Sportlärm zeigen, dass die Richtwerte außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten durch den benachbarten Sportlärm eingehalten werden.

Südlich des Plangebietes wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 183 für das o.g. Unternehmen südlich der Straße am Schützenplatz aufgestellt. Hier erfolgt eine Festsetzung von Emissionskontingenten, die den Schutzanspruch des Plangebiets Nr. 196 als Mischgebiet berücksichtigen. Da in Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist, sind Auswirkungen durch Gewerbelärm auf die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Da es sich bei dem Projekt um eine Mischnutzung (Wohnen mit gewerblichen Anteilen), kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Beschleunigtes Verfahren

Da die Voraussetzungen vollumfänglich vorliegen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Aufgrund des hohen Abstimmungsbedarfs bezüglich der Umsetzung des 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

Im Durchführungsvertrag kann ferner die verbindliche Festlegung des Anteils an gefördertem Wohnraum gemäß den Leitlinien der Stadt Vechta zur Wohnraumversorgung erfolgen.

Danach sind von den geplanten 82 Wohnungen mindestens 13 Wohnungen (mind. 15 %) als öffentlich geforderte Mietwohnung vertraglich abzusichern. Davon sind 9 Wohnungen (2/3) für Haushalte im unteren Einkommenssegment vorzuhalten.

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 eines Wohnprojektes mit 82 Wohnungen und gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände des heutigen Waldhofes / der Wunderbar wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 196 „Wohnprojekt am Schützenplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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.“

Anlagen

BPlan 196 Geltungsbereich Konzept