

**Beschlussvorlage
61/003/2023
vom 26.01.2023**

Az. 51.20.02/198
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Johanna Kolbeck

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	15.02.2023	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	07.03.2023	nicht öffentlich beschließend

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 198 „Hotel nördlich der Falkenrotter Straße,, Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Sachverhalt:

Im Bereich nördlich der Falkenrotter Straße und östlich der Feldstraße soll auf einem zum Teil schon bebauten Grundstück sowie auf einem brachliegenden Grundstück ein neues Hotel entstehen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll in diesem Bereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 198 aufgestellt werden.

Städtebauliche Situation

Das Grundstück des zukünftigen Hotels befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.123 „Entlastungstraße Vechta West“. Der Bebauungsplan wurde 2008 aufgestellt, um die planungsrechtliche Voraussetzung zum Bau der Entlastungstraße zu schaffen. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.198 sieht der Bebauungsplan die Festsetzung als Mischgebiet vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,0, einer offenen Bauweise sowie einer Zweigeschossigkeit begrenzt.

Zurzeit ist das Grundstück mit einem Wohn- und Bürogebäude sowie einer eingeschossigen Lagerhalle bebaut. Erschlossen wird das Grundstück über die „Feldstraße“ - vorgelagert befindet sich eine versiegelte Stellplatzfläche. Zur Falkenrotter Straße wird das Grundstück durch einen Grünstreifen eingefasst.

Nördlich des Grundstücks grenzt eine zurzeit brachliegende Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 123 als Baufläche für ein Mischgebiet festgesetzt wurde, an. Östlich des Grundstücks befindet sich ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Westlich wird das Grundstück durch die Feldstraße sowie südlich über die Falkenrotter Straße begrenzt.

Grundzüge der Planung

Das geplante Hotelprojekt sieht einen „L-förmigen“ Baukörper entlang der Falkenrotter Straße und der Feldstraße vor. Das Gebäude ist mit drei Geschossen sowie einem Staffelgeschoss geplant. Insgesamt sollen im Hotel ca. 80 Zimmer entstehen. Die Stellplätze befinden sich auf der Nord- und Ostseite des Hotels und werden über die Feldstraße erschlossen. Von der Falkenrotter Straße ist lediglich eine fußläufige Erschließung vorgesehen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Falkenrotter Straße vorbelastet. Die Festsetzungen zum Lärmschutz werden aus dem Bebauungsplan Nr. 123 übernommen. Die von der Stellplatzanlage ausgehenden Immissionen werden im Verfahren geprüft.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im westlichen Stadtzentrum und umfasst einen ca. 2600 qm großen Bereich im Einmündungsbereich der Feldstraße in die Falkenrotter Straße.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Da es sich bei dem Projekt um eine Mischnutzung handelt, 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 Abs.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.

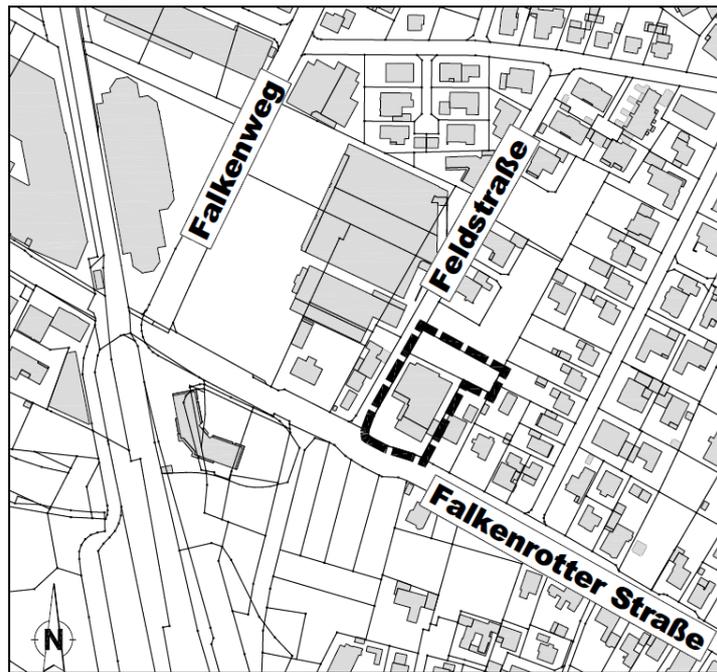
Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erlaubt flexiblere Festsetzungen als sie nach § 9 BauGB und der BauNVO vorgesehen sind. Direkte, vorhabenbezogene Festsetzungen sind möglich (beispielsweise zur Gestaltung etc.). Hierdurch kann eine höhere Planungssicherheit gewährleistet werden.

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

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:

„Zur Umsetzung der Planungsziele wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 198 „Hotel nördlich der Falkenrotter Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Planzeichnung genau gekennzeichnet.“



Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.