

**Beschlussvorlage
61/053/2023
vom 25.10.2023**

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

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	15.11.2023	öffentlich vorberatend
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	04.12.2023	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	05.12.2023	nicht öffentlich beschließend

Bebauungsplan Nr. 168 "Wohngebiet Stukenborg-West" - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung;
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Anlass und Ziel der Planung

Über die im Frühjahr 2023 gefassten Beschlüsse zur Aufstellung der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 150a „Stukenborg - Gewerbegebiet nördlich der Falkenrotter Straße“ wurden die Planungen für eine gewerbliche Nutzung der Flächen im Bereich Stukenborg – östlich der Ortsumgehung (B 69) auf den Weg gebracht.

Der Standort wurde auch aufgrund seiner Lage im westlichen Stadtgebiet in Zuordnung zu den bestehenden Gewerbegebieten wie auch der günstigen verkehrlichen Anbindung an die Ortsumgehung B69 bzw. über die Falkenrotter Straße an die Autobahn A1 als städtebaulich geeigneter Entwicklungsbereich zur Bereitstellung neuer Gewerbe- bzw. Industrieflächen festgelegt.

Neben der Deckung des bestehenden Bedarfs zur Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen besteht das Erfordernis die Voraussetzungen für eine zukünftige Entwicklung von Wohnbauflächen zu schaffen.

Zwar werden aktuell städtebauliche Planungen für die Bereiche Hagen, Bergstrup und Langförden-Nord verfolgt – Zielsetzung ist jedoch, auch in den übrigen Stadtbezirken zukünftig Wohnbauflächen für ein sehr differenziertes Angebot zur Verfügung stellen zu können.

Es besteht aktuell die Möglichkeit, dass hier auf einer Fläche von zunächst ca. 12 ha private und 1,3 ha städtische Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Perspektivisch können angrenzend weitere 7,5 ha in Richtung der Straße Stukenborg entwickelt werden.

Geltungsbereich / Nutzungen und planungsrechtliche Einordnung

Der Geltungsbereich (ca. 14 ha) umfasst Flächen nördlich und südlich des Stukenborger Moordamms, die heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und durch Baumreihen gegliedert werden

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und ist damit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes werden hier bereits Wohnbauflächen dargestellt.

Grundzüge der Planung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Wohnbauflächenentwicklung sollen die Flächen als Wohnbauflächen bzw. als Allgemeine Wohngebiete dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem Bebauungskonzept, dass entsprechend den Richtlinien zum Wohnungsbau in der Stadt Vechta zu erstellen ist.

Natur und Umwelt

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte und die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung und im Umweltbericht erfasst, bewertet und dokumentiert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der o. g. Fachplanungen werden in die Planung eingestellt.

Erste Artenschutzgutachten wurden bereits im Zusammenhang mit der ursprünglichen Planung erstellt, diese müssen fortgeschrieben werden.

Die vorhandenen Baumreihen sollen weitestgehend erhalten und geschützt werden.

Erschließung/Regenrückhaltung

Die geplanten Wohnbauflächen sollen zunächst ausschließlich über die Straße Stukenborg und den Stukenborger Moordamm erfolgen. Die Anbindung dieser und der weiteren Entwicklungsflächen soll zu einem späteren Zeitpunkt über eine zusätzliche, südlich angeordnete, Anbindung an die Straße „Stukenborg“ erfolgen.

Die Flächen für die Regenrückhaltung befinden sich in Zuordnung zum Stukenborger Bach sowie in den topografisch hierfür geeigneten Randbereichen des Plangebietes.

Immissionsschutz

Um das unmittelbare Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung planerisch verträglich gestalten zu können, ist es vorgesehen, dass neben der Anlage eines Lärmschutzwalls (in dem geplanten Gewerbegebiet) zur Abschirmung der Wohnbaugrundstücke innerhalb der Gewerbegebiete auch Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Art der späteren Nutzung der Gewerbegrundstücke sowie Lärmkontingente in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind darüber hinaus innerhalb der Wohngebiete ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den von der Ortsumgehung B69 Verkehrslärm z.B. durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen bzw. zusätzlichen Regelungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Hierfür muss ein entsprechendes Fachgutachten erstellt werden.

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:

„Zur planungsrechtlichen Absicherung der Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich Stukenborg wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 „Wohngebiet Stukenborg-West“ – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.“

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 „Wohngebiet Stukenborg-West“ – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

