

Niederschrift



Gremien	Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen Stadt Vechta
Sitzung am	Mittwoch, 10.03.2004
Sitzungsort	Burgstraße 6, 49377 Vechta
Sitzungsraum	Ratssaal im Rathaus
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	20:30 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den nachfolgenden Beschlüssen.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben

Vorsitzender : _____

Protokollführer : _____

Teilnehmerverzeichnis

Name, Vorname Bemerkung	Funktion
----------------------------	----------

Stimmberechtigt:

Büssing, Franz	
Dammann, Heiner	
Dalinghaus, Claus	
Diekmann, Günter wurde vertreten durch Dr. Prinz, Oliver	
Lübbe, Werner wurde vertreten durch Frilling, Thomas bis TOP 7	
Nemann, Clemens	
Wieferig, Jürgen	Vorsitzender
Willenborg, Reinhold wurde vertreten durch Neumann, Frank	
Bartels, Uwe	
Krenz, Renate	
Meerpohl, Hans-Peter	
Lübbe, Paul wurde vertreten durch Hillen, Jürgen	

Nicht stimmberechtigt:

Kleier, Josef	Dezernent
Scharein, Günter	Verwaltung
Seidlitz, Manfred	Verwaltung
Heuser, Wolfgang	Verwaltung
Tjardes, Rainer – zu TOP 01	Ing.-Büro Dr. Schwerdhelm & Tjardes

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- 1 Entlastungsstraße Vechta-West;
Vorstellung der erstellten Vorentwürfe für fünf Planungsvarianten mit Kostenberechnung und Bewertungsmatrix
- 2 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Gewerbegebiet südlich des Bokerner Damms';
Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 3 Bebauungsplan Nr. 100a 'Gewerbegebiet südlich des Bokerner Damms';
Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 4 59. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Gewerbe- und Industriegebiet Lohner Straße';
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 5 Bebauungsplan Nr. 88 'Gewerbe- und Industriegebiet Lohner Straße';
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 6 51. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Sportplatz Oythe';
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 7 Bebauungsplan Nr. 128 'Sportplatz Oythe';
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 8 Bebauungsplan Nr. 125 'Zwischen Bremer und Ravensberger Straße'
Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 3 BauGB
- 9 Mitteilungen des Stadtdirektors

Um 18:00 Uhr eröffnete der Vorsitzende die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Bauen, begrüßte die Mitglieder, die Vertreter der Verwaltung und der Presse sowie die erschienenen Zuhörer.

In Angelegenheiten des Rates

TOP 1

Entlastungsstraße Vechta-West:

Vorstellung der erstellten Vorentwürfe für fünf Planungsvarianten mit Kostenberechnung und Bewertungsmatrix

Herr Tjardes vom Ing.-Büro Dr. Schwerdhelm und Tjardes stellte die fünf Planungsvarianten zum Neubau der Entlastungsstraße Vechta-West anhand von Folien vor. Er ging im Detail auf die Trassenführung und die Querungsalternativen: Untertunnelung bzw. Brücke über die Bahnstrecke Osnabrück/Bremen und die Straße ‚An der Gräfte‘ ein. Weiterhin erläuterte er die von dem Ing.-Büro erstellte Matrix zur Trassenfindung und ging hier insbesondere auf die einzelnen Bewertungskriterien ein. Abschließend nannte er die Kosten der verschiedenen Varianten und erörterte die mögliche Finanzierung.

Im Anschluss an die Vorstellung des Sachverhalts stellte Herr Hillen folgenden Antrag zur Geschäftsordnung: „Die Sitzung soll unterbrochen werden, damit sich die anwesenden Bürger an der Diskussion beteiligen können.“

Hierüber ließ der Vorsitzende abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	: 4
Nein-Stimmen	: 8

(Damit ist der Antrag abgelehnt.)

In Angelegenheiten des Verw.-Ausschusses

Die Tagesordnungspunkte 2: 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Gewerbegebiet südlich des Bokerner Damms' und 3: Bebauungsplan Nr. 100a 'Gewerbegebiet südlich des Bokerner Damms' wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten.

TOP 2

20. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Gewerbegebiet südlich des Bokerner Damms'; Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Sachverhalt wurde von Herrn Heuser anhand von Bildprojektionen vorgetragen. Er ging im Einzelnen auf die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken ein und erläuterte die Abwägungsvorschläge und die daraus resultierenden Entwurfsänderungen der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der sich anschließenden Diskussion wurde die heutige Eigentumssituation erörtert und es wurde nachgefragt, inwieweit die Flächen östlich des Geltungsbereiches bislang überplant worden sind.

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

1. Straßenbauamt Osnabrück, Mönckedieckstraße 3, 49088 Osnabrück, vom 06.11.2003, Eingang Stadt Vechta 10.11.2003

Zu dem Entwurf der 20. Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes bestehen in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die von hier betreute östliche Verbindungsrampe der Bundesstraße 69n außerhalb einer nach § 5 (4) FStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen bin ich einverstanden.

II.

Aus straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht ist folgende Auflage im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

Die Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen außerhalb der Ortsdurchfahrt ist ausschließlich über vorhandene bzw. geplante Erschließungsstraßen vorzunehmen.

Der Herstellung von unmittelbaren Zufahrten kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt werden. Ich bitte, gemäß der Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) Nr. 6.4 das Planzeichen ‚Bereich ohne Ein- und Ausfahrt‘ entlang der Verbindungsrampe der Bundesstraße 69n in den zeichnerischen Unterlagen nachzutragen (siehe Bebauungsplanausschnitt).

III.

Folgende nachrichtlichen Hinweise bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesstraße 69n bzw. deren Verbindungsrampen (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 69n bzw. deren Verbindungsrampen angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

Von der Bundesstraßen 69n und deren Verbindungsrampen gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

IV.

Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigelegt.

Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung gemäß VV-BauGB, 1. Teil, 30.2 über Ihre Abwägung (Empfehlung des Bauausschusses) meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen, **bevor** der Antrag auf Genehmigung bzw. Anzeige des Flächennutzungsplanes bei der Aufsichtsbehörde erfolgt.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Abschrift des Genehmigungsbescheides und des Erläuterungsberichtes sowie einer Ablichtung der gültigen Planung.

Prüfung der Stellungnahme:

Die angeregte Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots zur Ortsumgehung B 69n sowie die aufgeführten nachrichtlichen Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Landesamt Clausthal-Zellerfeld, Außenstelle Meppen, Postfach 12 54, 49702 Meppen, vom 12.11.2003, Eingang Stadt Vechta 17.11.2003

Zu dem vorgenannten Planverfahren teile ich Ihnen Folgendes mit:

Durch das Plangebiet verläuft die Erdölleitung ‚Welpen-Hemmelte‘. Betreiber dieser Erdölleitung ist die

ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Postfach 51 03 60
30633 Hannover.

Des Weiteren verläuft durch das Plangebiet die Erdgashochdruckleitung ‚Bunde-Moormerland-Landesgrenze‘ (Midal). Betreiber dieser Erdgashochdruckleitung ist die

Wintershall AG
Postfach 10 40 20
34112 Kassel.

Für die vorgenannten Leitungen bestehen Schutzstreifen, die nicht bebaut werden dürfen. Ich bitte Sie daher, die vorgenannten Firmen am Verfahren zu beteiligen, um ggf. erforderliche Abstimmungen im Vorfeld der Planungen einleiten zu können. Weitere Bedenken bzw. Anregungen liegen von hier aus nicht vor.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Verlauf der Ölleitung ‚Welpen – Lastrup‘ (6 Zoll Durchmesser, 6,00 m Schutzstreifen, Begleitkabel) wird mit dem Schutzstreifen (3,00 m beiderseits der Leitungsachse) nachrichtlich dargestellt (Quelle: Auszug aus dem digitalen Risswerk, Feld Welpen, ExxonMobil Production, Stand: 11.11.2003). Die ExxonMobil Production Deutschland wird am Verfahren beteiligt.

Die Erdgashochdruckleitung ‚Bunde-Moormerland-Landesgrenze‘ (MIDAL) der Wintershall AG verläuft westlich der Ortsumgehung. Die Leitung ist durch die Planung nicht betroffen.

3. Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Oldenburg-Süd, Amt Vechta, Postfach 13 23, 49362 Vechta vom 21.11.2003, Eingang Stadt Vechta 24.11.2003

Die Darstellung und Festsetzung eines ca. 11,7 ha großen Gewerbegebietes am Bokerner Damm betrifft einen Bereich, der teilweise bereits gewerblich genutzt wird. Rd. 6,5 ha Fläche befinden sich noch in Ackernutzung.

Wie weisen auf den Standort des landwirtschaftlichen Betriebes Franz Zerhusen, Siegeweg 2, ca. 100 m südlich des Gebietes hin. Der Bestand und die Entwicklung des Betriebes dürfen durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da hofeigene Ackerflächen nicht in Anspruch genommen werden und ggf. zu erweiternde – immissionstechnisch relevante – Tierhaltungsanlagen nicht vorhanden sind.

4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover, vom 19.11.2003, Eingang Stadt Vechta 24.11.2003

Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB, der MEEG und der NEAG und danken Ihnen für die Beteiligung in der o. a. Angelegenheit.

Anbei senden wir Ihnen die uns überlassenen Unterlagen zurück und nehmen wie folgt Stellung:

Von dem Vorhaben ist die **Ölleitung Welpel-Lastrup** (6 Zoll Durchmesser, 6 m Schutzstreifen. Begleitkabel) betroffen.

Den Leitungsverlauf entnehmen Sie bitte dem beigefügten Auszug aus dem digitalen Risswerk Feld Welpel.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlaufs einer BEB/MEEG-Anlage sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der BEB/MEEG bestätigt werden.

An der/den Leitung(en) befinden sich Schilderpfähle mit Messanschlüssen zur Messung des Rohr-/Bodenpotentials.

Bei metallischen Leitungen bzw. bei Verwendung von Kabeln mit Metallarmierung ist eine elektrische Beeinflussung durch den kathodischen Korrosionsschutz der Leitung(en) möglich. Daher sind Beeinflussungsmessungen in Absprache mit uns vorzunehmen, ggf. Messkontakte für einen Abgleich aufzubringen und Messpfähle zu setzen. Das Aufschweißen der Messkontakte an der/den Leitung(en) sowie das Setzen der Messpfähle erfolgt durch BEB/MEEG-Personal. Wir machen darauf aufmerksam, dass die hierbei anfallenden Kosten vom Verursacher der Maßnahme zu tragen sind.

Sollte(n) die hinzu kommende(n) Leitung(en) bzw. Kabel mit einem kathodischen Schutz beaufschlagt werden, ist vom Veranlasser der Nachweis zu erbringen, dass die Leitung(en) nicht beeinflusst wird(werden).

Maßgebend hierfür ist die VDE-Bestimmung 0150.

Im Schutzstreifenbereich besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tief wurzelnden Pflanzen.

Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 3 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Betrieb aufzunehmen:

ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Erdölförderbetrieb Lastrup
Auf dem Sande 9
49688 Lastrup
☎ 0 44 72/8 91-0

Die genaue Lage/Höhenlage der Leitung(en) ist vor Beginn der Planung/Bauarbeiten zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, mit dem vorgenannten Betrieb rechtzeitig einen Termin zu vereinbaren.

Die Schutzanweisungen werden vor Ort übergeben.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Verlauf der Ölleitung ‚Welpen – Lastrup‘ (6 Zoll Durchmesser, 6,00 m Schutzstreifen, Begleitkabel) wird mit dem Schutzstreifen (3,00 m beiderseits der Leitungsachse) nachrichtlich dargestellt (Quelle: Auszug aus dem digitalen Risswerk, Feld Welpen, ExxonMobil Production, Stand: 11.11.2003). Weiterhin wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Schutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten ist und leitungsgefährdende Maßnahmen, zu denen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen zählt, verboten sind.

5. Straßenbauamt Osnabrück, Mönckedieckstraße 3, 49088 Osnabrück, vom 08.12.2003, Eingang Stadt Vechta 11.12.2003

Meine Stellungnahme vom 06.11.2003 ergänze ich hiermit wie folgt:

Beim Neubau der B 69n als Umgehungsstraße Vechta ist entlang der Abfahrtsrampe der Anschlussstelle mit der K 333 u.a. im südöstlichen Quadranten östlich des Grabens der Wasseracht eine Ausgleichsmaßnahme planfestgestellt worden in einer Breite von ca. 10,0 m (vgl. beigefügten Planausschnitt).

Diese Ausgleichsfläche wird jetzt durch den Bebauungsplan überplant und könnte somit nicht verwirklicht werden. Dieser Plan kann - auch nachträglich - nicht zugestimmt werden. Die planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen zum Bau der Umgehungsstraße Vechta sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauausführung haben sich Änderungen ergeben, die einen weiteren Flächenbedarf bedingen. Diese Änderungen sind mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und müssen in der Bauleitplanung ebenfalls berücksichtigt werden (vgl. Vermerk SBA Oldenburg).

Insofern sind die Grenzen des Bebauungsplanes an diese Ausgleichsmaßnahme anzupassen und zu versetzen. Gleichzeitig ist ebenfalls die Baubegrenzungslinie Richtung Osten zu verschieben. Die Baugrenze des Gewerbegebietes hat einen Abstand von mind. 10 m zur Ausgleichsmaßnahme einzuhalten.

Ich bitte, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

Prüfung der Stellungnahme:

Hinsichtlich der planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme sowie der hierfür weiterhin erforderlichen Flächeninanspruchnahme wird die Grenze des Geltungsbereichs angepasst. Darüber hinaus wird die westliche Baugrenze verschoben, so dass ein Abstand von 10 m zur Ausgleichsmaßnahme eingehalten wird.

6. Landkreis Vechta, Postfach 13 53, 49375 Vechta, vom 07.01.2004, Eingang Stadt Vechta 09.01.2004

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Planentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 und im Regionalen Raumordnungsprogramm 1991 für den Landkreis Vechta dargelegt sind, anzupassen. Im Erläuterungsbericht ist daher auf diese Ziele einzugehen und darzulegen, dass die Bauleitplanung von Vorgaben der Raumordnung entspricht. Die bloße Feststellung der Vereinbarkeit, wie sie im Kapitel 3.1 getroffen wird, ist nicht ausreichend.

Umweltschützende Belange

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege weise ich darauf hin, dass in der Eingriffsbewertung und -bilanzierung die Flächenwerte für den Ist-Zustand zum Teil zu niedrig und für den Plan-Zustand zum Teil zu hoch angesetzt worden sind. So ist der Bestandswert für das naturnahe Stillgewässer (SEZ) als hochwertiges Feuchtbiotop mit 2,5 WE und der naturnahe Hausgarten (PHN) mit dem zentralen naturnahen Stillgewässer mit 1,7 WE einzustellen. Außerdem ist der Bestandswert für die Acker- und Grünlandbrache (URL) aufgrund des hohen Vernetzungspotentials auf 1,4 WE, für die Feldgehölze (HN) auf 1,7 WE sowie für den Graben (FGZ) auf 1,8 WE zu erhöhen. Die Flächenwerte für den Plan-Zustand sind für die ‚Private Grünfläche mit Pflanzgebot‘ und die ‚Öffentliche Grünfläche-

Maßnahmenfläche' mit einem Wertfaktor von jeweils 2,3 WE zu hoch angesetzt. Nach dem gewählten Kompensationsmodell können bei Maßnahmen in Baugebieten maximal 1,5 WE angesetzt werden. Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist im vorstehenden Sinne zu überarbeiten.

Ferner weise ich darauf hin, dass die vorgelegte Planung die planfestgestellte Kompensationsfläche 15 E (Feldgehölz) der Umgehungsstraße B 69n überplant. Einen Lageplan der Kompensationsfläche habe ich beigefügt. Ich rege an, die betreffende Fläche aus dem Änderungsbereich herauszunehmen.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch Eigentum, städtebaulichen Vertrag oder weiteren Änderungsbereich zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartografisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunkts ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und soweit erforderlich darzustellen.

Planentwurf

Im vierten Absatz der S. 3 des Erläuterungsberichts sollte das Wort ‚Stadtgebiet‘ durch das Wort ‚Siedlungsgebiet‘ ersetzt werden.

Prüfung der Stellungnahme:

Raumordnung

Der Erläuterungsbericht/die Begründung werden um die Herleitung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ergänzt.

Umweltschützende Belange

Die Eingriffsbewertung/-bilanzierung wird überarbeitet.

Der Anregung, die im Zusammenhang mit dem Neubau der Ortsumgebung planfestgestellte Kompensationsfläche 15 E aus dem Änderungsbereich herauszunehmen, wird gefolgt.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Feststellungsbeschluss - in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde - nachgewiesen.

Beschluss:

„ Nach Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird dem Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Gewerbegebiet südlich des Bokerner Damms‘ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und des Erläuterungsberichtes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. “

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 3

Bebauungsplan Nr. 100a 'Gewerbegebiet südlich des Bokerner Damms'; Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

1. Straßenbauamt Osnabrück, Mönckedieckstraße 3, 49088 Osnabrück, vom 06.11.2003, Eingang Stadt Vechta 10.11.2003

Zu dem Entwurf der 20. Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes bestehen in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die von hier betreute östliche Verbindungsrampe der Bundesstraße 69n außerhalb einer nach § 5 (4) FStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen bin ich einverstanden.

II.

Aus straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht ist folgende Auflage im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

Die Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen außerhalb der Ortsdurchfahrt ist ausschließlich über vorhandene bzw. geplante Erschließungsstraßen vorzunehmen.

Der Herstellung von unmittelbaren Zufahrten kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt werden. Ich bitte, gemäß der Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) Nr. 6.4 das Planzeichen ‚Bereich ohne Ein- und Ausfahrt‘ entlang der Verbindungsrampe der Bundesstraße 69n in den zeichnerischen Unterlagen nachzutragen (siehe Bebauungsplanausschnitt).

III.

Folgende nachrichtlichen Hinweise bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesstraße 69n bzw. deren Verbindungsrampen (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 69n bzw. deren Verbindungsrampen angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

Von der Bundesstraßen 69n und deren Verbindungsrampen gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

IV.

Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigelegt.

Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung gemäß VV-BauGB, 1. Teil, 30.2 über Ihre Abwägung (Empfehlung des Bauausschusses) meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen, **bevor** der Antrag auf Genehmigung bzw. Anzeige des Flächennutzungsplanes bei der Aufsichtsbehörde erfolgt.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Abschrift des Genehmigungsbescheides und des Erläuterungsberichtes sowie einer Ablichtung der gültigen Planung.

Prüfung der Stellungnahme:

Die angeregte Festsetzung eines Zu- und Abfahrtverbots zur Ortsumgehung B 69n sowie die aufgeführten nachrichtlichen Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Oldenburg-Süd, Amt Vechta, Postfach 13 23, 49362 Vechta vom 21.11.2003, Eingang Stadt Vechta 24.11.2003

Die Darstellung und Festsetzung eines ca. 11,7 ha großen Gewerbegebietes am Bokerner Damm betrifft einen Bereich, der teilweise bereits gewerblich genutzt wird. Rd. 6,5 ha Fläche befinden sich noch in Ackernutzung.

Wie weisen auf den Standort des landwirtschaftlichen Betriebes Franz Zerhusen, Siegeweg 2, ca. 100 m südlich des Gebietes hin. Der Bestand und die Entwicklung des Betriebes dürfen durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da hofeigene Ackerflächen nicht in Anspruch genommen werden und ggf. zu erweiternde – immissionstechnisch relevante – Tierhaltungsanlagen nicht vorhanden sind.

3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover, vom 19.11.2003, Eingang Stadt Vechta 24.11.2003

Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB, der MEEG und der NEAG und danken Ihnen für die Beteiligung in der o. a. Angelegenheit.

Anbei senden wir Ihnen die uns überlassenen Unterlagen zurück und nehmen wie folgt Stellung:

Von dem Vorhaben ist die **Ölleitung Welpen-Lastrup** (6 Zoll Durchmesser, 6 m Schutzstreifen. Begleitkabel) betroffen.

Den Leitungsverlauf entnehmen Sie bitte dem beigefügten Auszug aus dem digitalen Risswerk Feld Welpen.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlaufs einer BEB/MEEG-Anlage sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der BEB/MEEG bestätigt werden.

An der/den Leitung(en) befinden sich Schilderpfähle mit Messanschlüssen zur Messung des Rohr-/Bodenpotentials.

Bei metallischen Leitungen bzw. bei Verwendung von Kabeln mit Metallarmierung ist eine elektrische Beeinflussung durch den kathodischen Korrosionsschutz der Leitung(en) möglich. Daher sind Beeinflussungsmessungen in Absprache mit uns vorzunehmen, ggf. Messkontakte für einen Abgleich aufzubringen und Messpfähle zu setzen. Das Aufschweißen der Messkontakte an der/den Leitung(en) sowie das Setzen der Messpfähle erfolgt durch BEB/MEEG-Personal. Wir machen darauf aufmerksam, dass die hierbei anfallenden Kosten vom Verursacher der Maßnahme zu tragen sind.

Sollte(n) die hinzu kommende(n) Leitung(en) bzw. Kabel mit einem kathodischen Schutz beaufschlagt werden, ist vom Veranlasser der Nachweis zu erbringen, dass die Leitung(en) nicht beeinflusst wird(werden).

Maßgebend hierfür ist die VDE-Bestimmung 0150.

Im Schutzstreifenbereich besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tief wurzelnden Pflanzen.

Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 3 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Betrieb aufzunehmen:

ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Erdölförderbetrieb Lastrup
Auf dem Sande 9

49688 Lastrup
☎ 0 44 72/8 91-0

Die genaue Lage/Höhenlage der Leitung(en) ist vor Beginn der Planung/Bauarbeiten zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, mit dem vorgenannten Betrieb rechtzeitig einen Termin zu vereinbaren.

Die Schutzanweisungen werden vor Ort übergeben.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Verlauf der Ölleitung ‚Welppe – Lastrup‘ (6 Zoll Durchmesser, 6,00 m Schutzstreifen, Begleitkabel) wird mit dem Schutzstreifen (3,00 m beiderseits der Leitungssachse) nachrichtlich dargestellt (Quelle: Auszug aus dem digitalen Risswerk, Feld Welppe, ExxonMobil Production, Stand: 11.11.2003). Weiterhin wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Schutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten ist und leitungsgefährdende Maßnahmen, zu denen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen zählt, verboten sind.

4. Hase-Wasseracht, Beethovenstraße 2, 49661 Cloppenburg, vom 27.11.2003, Eingang Stadt Vechta 01.12.2003

Die östliche, südliche und westliche Grenze des Bebauungsplans bildet das Verbandsgewässer III. Ordnung 16/52 (tlw. 16/55), s. Kartenausschnitt.

Gemäß Satzung des Verbandes dürfen innerhalb bebauter Ortslagen Ufergrundstücke nur so zur Nutzung herangezogen werden, dass in jedem Fall ein Uferstrandstreifen von mindestens 5,00 m Breite von jeglicher Bebauung, Bodenablagerung und Bepflanzung frei bleibt.

Der maschinelle Einsatz von Grabenräumergeräten muss jederzeit möglich sein. Ebenso ist das bei den regelmäßigen Unterhaltungsarbeiten anfallende Schnitt- und Räumgut entschädigungslos aufzunehmen. Ausnahmen von den Beschränkungen kann der Verband in begründeten Fällen zulassen.

Dies könnte im vorliegenden Fall für die geplante Anpflanzung gelten. Dabei ist jedoch sicherzustellen, dass das Gewässer auf ganzer Länge zumindest einseitig befahrbar ist und die Unterhaltung gewährleistet bleibt. Die Einverständniserklärung der entsprechenden Anlieger ist hierfür gegebenenfalls einzuholen.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist ausgesagt, dass auf den einzelnen Grundstücken jeweils eine Rückhaltung erfolgen soll, die dann gedrosselt in das Verbandsgewässer abgeleitet wird. Dies ist im Bebauungsplan eindeutig festzulegen. Dabei ist der natürliche Abfluss nicht versiegelter Flächen als maßgebend anzusehen. Eine Abflussverschärfung darf nicht erfolgen.

Prüfung der Stellungnahme:

Nach Rücksprache mit der Hase-Wasseracht wird entlang der nördlichen Grenze des Verbandsgewässers III. Ordnung 16/52 (tlw. 16/55) eine private Grünfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Auf das bislang hier festgesetzte Pflanzgebot wird verzichtet, um die uneingeschränkte Unterhaltung des Gewässers zu gewährleisten.

Die Hinweise zur Ableitung des Oberflächenwassers werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Bezirksregierung Hannover, Postfach 2 03, 30002 Hannover, vom 05.12.2003, Eingang Stadt Vechta 10.12.2003

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden hinsichtlich des Antrags ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung, Flakstellung und Splittergräben im Planungsbereich (siehe Vermerk Kartenunterlage).

Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb in Teilflächen Testsondierungen empfohlen. Evtl. weitere Maßnahmen werden nach Auswertung der Testergebnisse festgelegt.

Für eine solche Gefahrenforschungmaßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig (RdErl. d. MU vom 08.12.1995 - Nds. MBI. Nr. 4/96, Seite 111). Ich bitte Sie daher, mit diesen Arbeiten eine geeignete Räumfirma zu beauftragen. Die in der Anlage aufgeführten Firmen haben in der Vergangenheit in

Niedersachsen derartige Arbeiten fachlich qualifiziert ausgeführt. Es steht Ihnen jedoch frei, auch andere Fachfirmen, die über eine gewerbliche Genehmigung in der Kampfmittelbergung verfügen, zu beauftragen.

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, bitte ich Sie, das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung Hannover zu benachrichtigen.

Von hier aus werden sie dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geräumt.

Prüfung der Stellungnahme:

Im Plangebiet fand bislang keine Kampfmittelsuche bzw. Kampfmittelräumung statt. Die in der Planunterlage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes dargestellten, potenziell belasteten, Teilbereiche, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100a befinden, werden als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Eine Nutzung der Flächen ist erst nach erfolgter Kampfmittelsuche bzw. Räumung zulässig.

6. Straßenbauamt Osnabrück, Mönckedieckstraße 3, 49088 Osnabrück, vom 08.12.2003, Eingang Stadt Vechta 11.12.2003

Meine Stellungnahme vom 06.11.2003 ergänze ich hiermit wie folgt:

Beim Neubau der B 69n als Umgehungsstraße Vechta ist entlang der Abfahrtsrampe der Anschlussstelle mit der K 333 u.a. im südöstlichen Quadranten östlich des Grabens der Wasseracht eine Ausgleichsmaßnahme planfestgestellt worden in einer Breite von ca. 10,0 m (vgl. beigefügten Planausschnitt).

Diese Ausgleichsfläche wird jetzt durch den Bebauungsplan überplant und könnte somit nicht verwirklicht werden. Dieser Plan kann - auch nachträglich - nicht zugestimmt werden. Die planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen zum Bau der Umgehungsstraße Vechta sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauausführung haben sich Änderungen ergeben, die einen weiteren Flächenbedarf bedingen. Diese Änderungen sind mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und müssen in der Bauleitplanung ebenfalls berücksichtigt werden (vgl. Vermerk SBA Oldenburg).

Insofern sind die Grenzen des Bebauungsplanes an diese Ausgleichsmaßnahme anzupassen und zu versetzen. Gleichzeitig ist ebenfalls die Baubegrenzungslinie Richtung Osten zu verschieben. Die Baugrenze des Gewerbegebietes hat einen Abstand von mind. 10 m zur Ausgleichsmaßnahme einzuhalten.

Ich bitte, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

Prüfung der Stellungnahme:

Hinsichtlich der planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme sowie der hierfür weiterhin erforderlichen Flächeninanspruchnahme wird die Grenze des Geltungsbereichs angepasst. Darüber hinaus wird die westliche Baugrenze verschoben, so dass ein Abstand von 10 m zur Ausgleichsmaßnahme eingehalten wird.

7. Landkreis Vechta, Postfach 13 53, 49375 Vechta, vom 09.01.2004, Eingang Stadt Vechta 13.01.2004

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Raumordnung, Umweltschützende Belange

Um Wiederholungen zu vermeiden, verweise ich bezüglich vorstehender Belange auf meine Stellungnahme vom 07.01.2004 zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Stellungnahme ist in die Abwägung des Bebauungsplanes einzustellen.

Verkehr

Als Träger der Kreisstraße K 333 weise ich darauf hin, dass die Gewerbegrundstücke nicht direkt von der Kreisstraße erschlossen werden dürfen und deshalb in diesem Bereich ein Zu- und Abfahrtsverbot festzusetzen ist.

Planentwurf

Wegen einer Reihe von Mängeln und Unklarheiten im Planentwurf bitte ich um einen Gesprächstermin.

Hinweis

Nach § 42 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) von Juli 1978. Für das Planungsgebiet Nr. 100a ist eine Löschwassermenge von 3 mal 1600 Liter über 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die 150 mm Leitung des Wasserwerkes Vechta verlängert wird und zusätzlich zu den vorhandenen Hydranten 2 weitere U-Hydranten eingebaut werden. Der genaue Standort der Hydranten ist mit der Feuerwehr Vechta abzustimmen.

Prüfung der Stellungnahme:Raumordnung

Der Erläuterungsbericht/die Begründung werden um die Herleitung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ergänzt.

Umweltschützende Belange

Die Eingriffsbewertung /-bilanzierung wird überarbeitet.

Der Anregung, die im Zusammenhang mit dem Neubau der Ortsumgehung planfestgestellte Kompensationsfläche 15 E aus dem Änderungsbereich herauszunehmen, wird gefolgt.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Feststellungsbeschluss – in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde – nachgewiesen.

Verkehr

Entlang der Kreisstraße K 333 (Bokerner Damm) wird entsprechend der Anregung des Landkreises ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Davon ausgenommen sind die zusätzlich festgesetzten Verkehrsflächen zur Erschließung der gewerblichen Bauflächen sowie die heute bereits vorhandenen Zufahrten.

Planentwurf

In Abstimmung mit dem Landkreis wird die Plandarstellung korrigiert.

Hinweise

Die Hinweise zum Brandschutz werden berücksichtigt.

Beschluss:

„ Nach Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100a ‚Gewerbegebiet südlich des Bokerner Damms‘ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. “

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Tagesordnungspunkte 4: 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Gewerbe- und Industriegebiet Lohner Straße‘ und 5: Bebauungsplan Nr. 88 ‚Gewerbe- und Industriegebiet Lohner Straße‘ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten.

TOP 4

59. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Gewerbe- und Industriegebiet Lohner Straße‘; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Sachverhalt wurde von Herrn Scharein anhand von Bildprojektionen vorgetragen. Er erläuterte die Ziele und Grundzüge der Planung. Er ging auf die bisherigen Bauleitplanverfahren ein und wies darauf hin, dass die Erweiterung der Betriebsfläche für die zukünftige Entwicklung der Fa. Diephaus erforderlich sei.

In der sich anschließenden Diskussion wurde die Möglichkeit erörtert, ob in Zusammenhang mit der Bauleitplanung eine zusätzliche Auffahrt zur Ortsumgehung (B 69 neu) aus Richtung Lohne in Richtung Diepholz planungsrechtlich abgesichert werden könne. Hierzu wurde ausgeführt, dass eine zusätzliche Auffahrt über ein Planfeststellungsverfahren abzusichern sei. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass hier keine städtischen Flächen zur Verfügung stehen.

Bedenken wurden weiterhin zu dem Umfang der geplanten Erweiterungsflächen geäußert. Hierzu wurde von Herrn Scharein ausgeführt, dass das Betonsteinwerk diese Flächen benötige, da die hier hergestellten Produkte über einen gewissen Zeitraum abgelagert werden müssten, um die erforderliche Qualität zu erreichen.

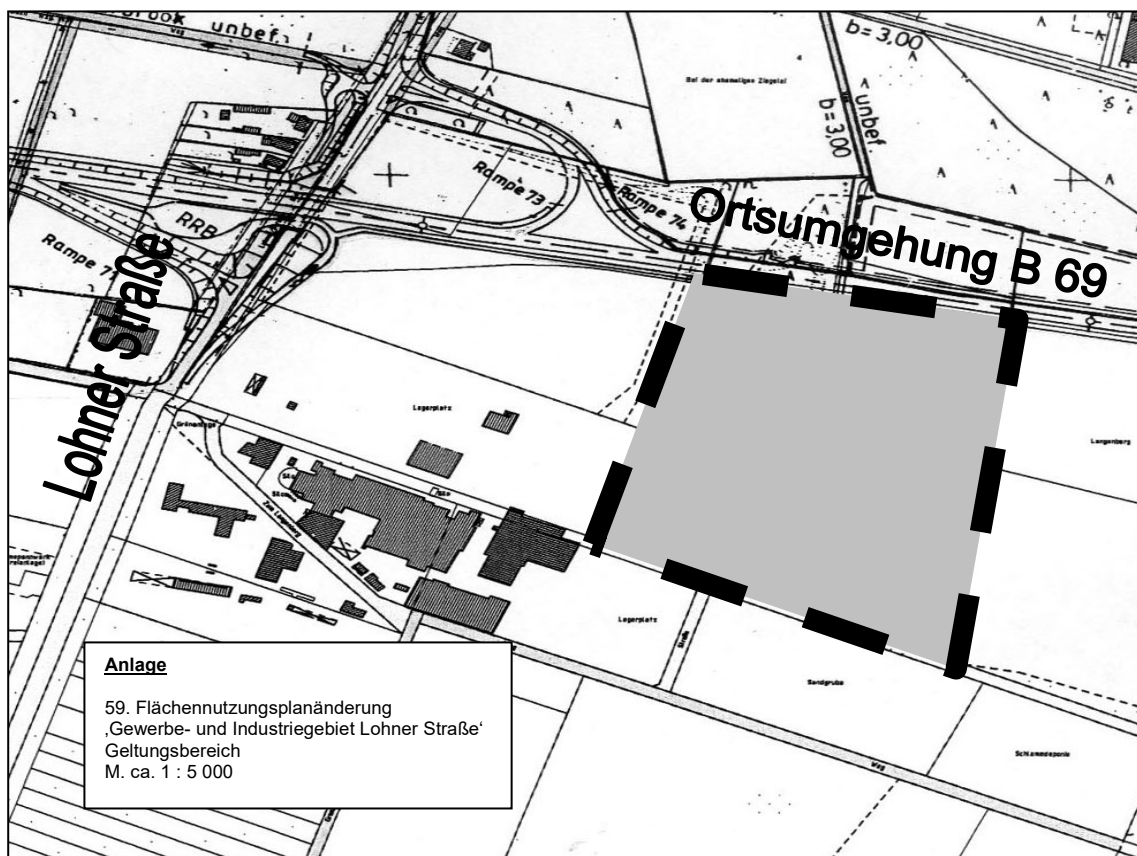
Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„ Zur planungsrechtlichen Absicherung der an der Lohner Straße bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. “

Abstimmungsergebnis: einstimmig



TOP 5**Bebauungsplan Nr. 88 'Gewerbe- und Industriegebiet Lohner Straße';
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

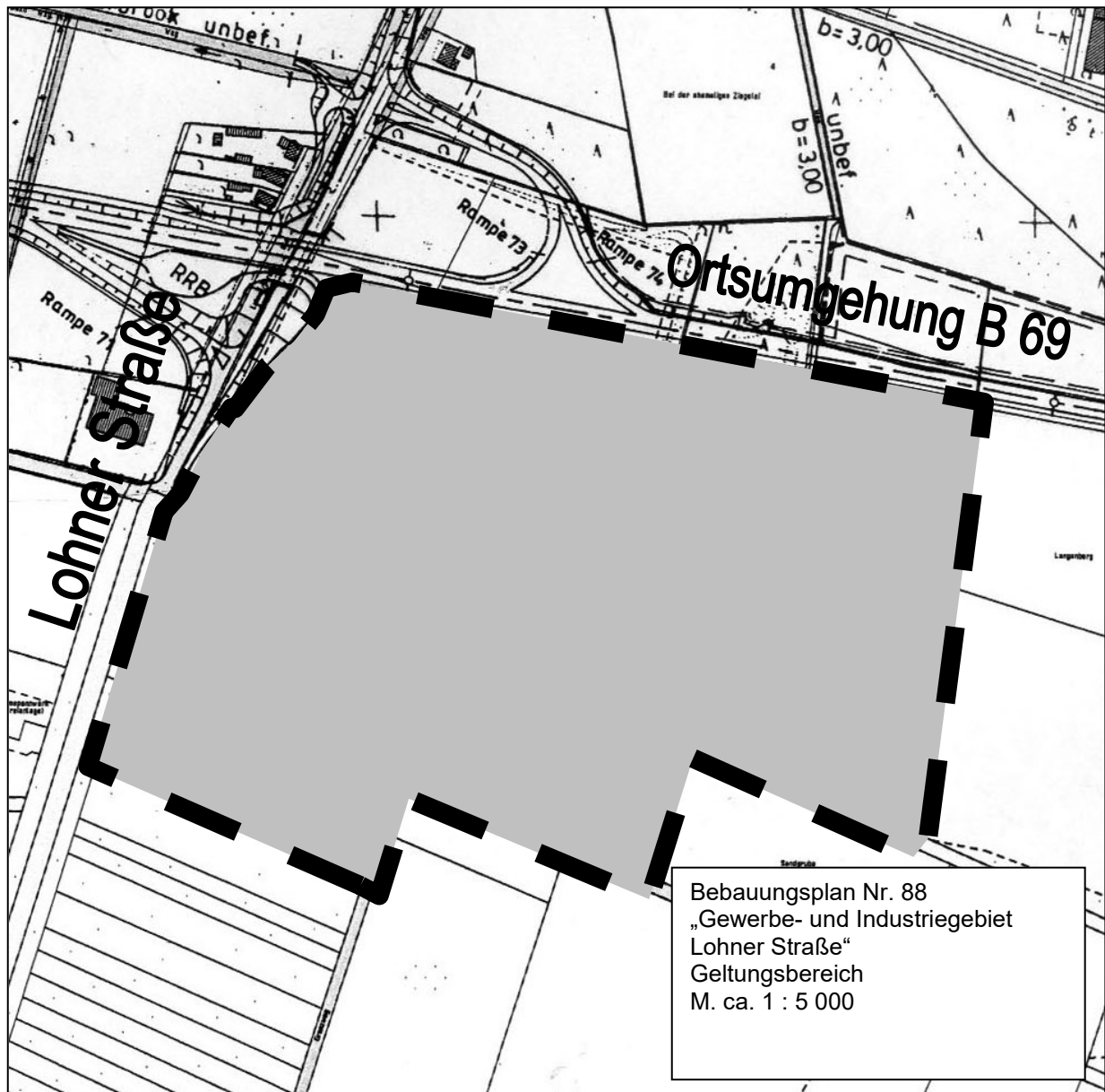
„ Zur planungsrechtlichen Absicherung der an der Lohner Straße bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbe- und Industriegebiet Lohner Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss vom 10.03.1992 wird aufgehoben.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. “

Abstimmungsergebnis: einstimmig



Die Tagesordnungspunkte 6: 51. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Sportplatz Oythe‘ und 7: Bebauungsplan Nr. 128 ‚Sportplatz Oythe‘ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten.

TOP 6

51. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Sportplatz Oythe'; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Sachverhalt wurde von Herrn Kleier anhand von Bildprojektionen vorgetragen. Er erläuterte die Auswahl und die Erschließung des neuen Standortes und ging auf die bisherigen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern ein.

In der sich anschließenden Diskussion wurde nachgefragt, zu welchem Zeitpunkt der Spielbetrieb aufgenommen werden können und ob über den Bebauungsplan auch die zukünftig geplanten sanitären Anlagen abgesichert würden. Herr Kleier führte hierzu aus, dass aufgrund des mit der Anlage der Sportplätze verbundenen Erstellungsaufwandes frühestens ab der Spielsaison 2005/2006 eine Nutzung der Sportplätze möglich sei; die Nebenanlagen werden entsprechend dem zu erarbeitenden Konzept für die Sportanlage im Bebauungsplan festgesetzt.

Im weiteren Verlauf der Diskussion wurde weiterhin die Frage diskutiert, inwieweit die Zufahrt zu der Sportanlage statt über die vorgeschlagene (vorhandene) Zufahrt am Gasthaus ‚Sextro‘ auch direkt über die Oyther Straße erfolgen könne. Hierzu wies Herr Scharein darauf hin, dass es sich hier um eine freie Strecke – außerhalb der Ortsdurchfahrt – handele und eine Erschließung hierüber aufgrund der verkehrlichen und topografischen Situation ungünstig sei.

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„ Zur planungsrechtlichen Absicherung des ‚Sportplatzes Oythe‘ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss vom 23.04.2002 wird aufgehoben.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Anlage 1
51. Flächennutzungsplan-
änderung
Bebauungsplan Nr. 128
„Sportplatz Oythe“

Grünfläche
"Sport"

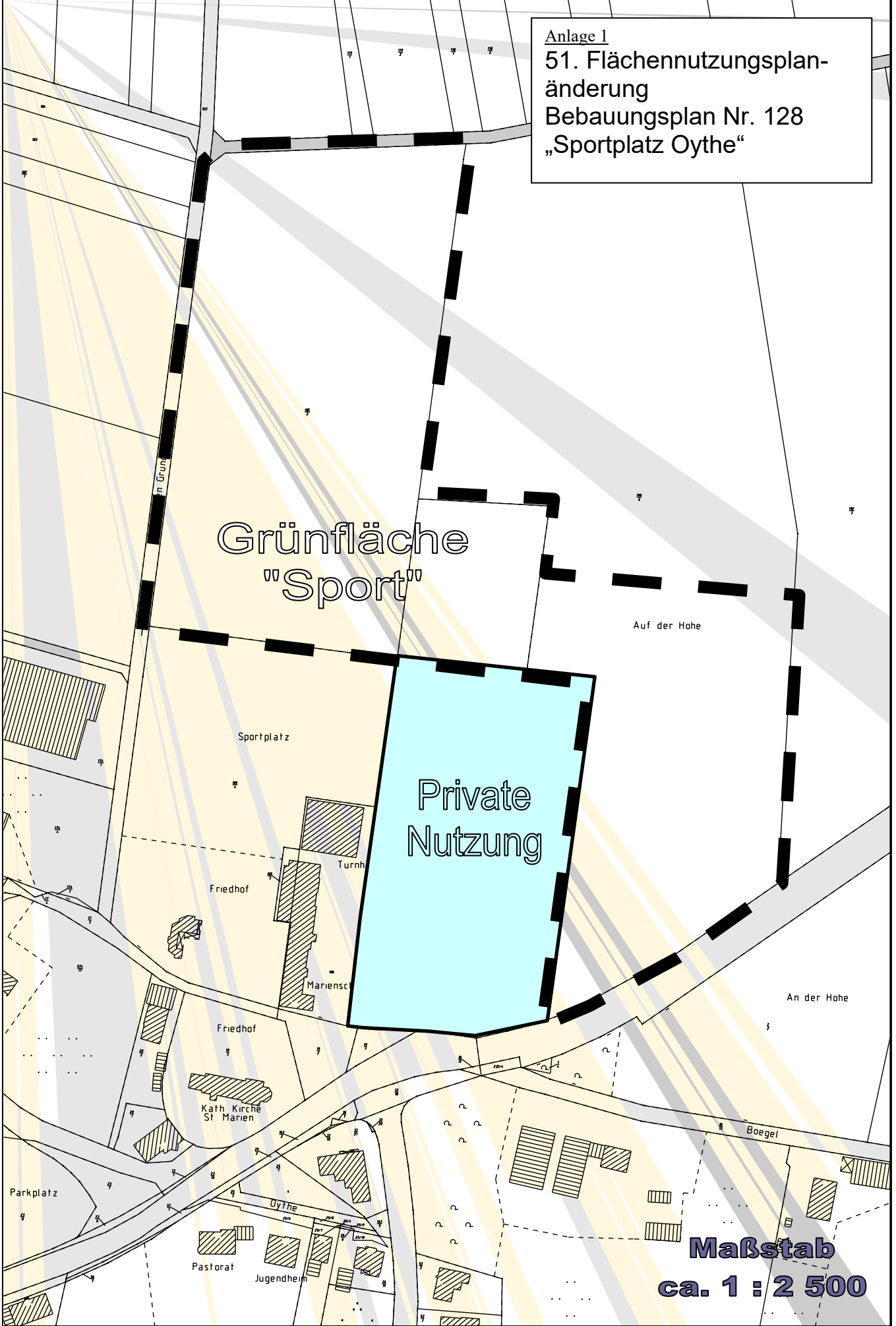
Private
Nutzung

Auf der Höhe

An der Höhe

Maßstab

ca. 1 : 2 500



TOP 7**Bebauungsplan Nr. 128 'Sportplatz Oythe':
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Nach Abschluss der Aussprache schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„ Zur planungsrechtlichen Absicherung der Sportanlage Oythe wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des B-Planes Nr. 128 ‚Sportplatz Oythe‘ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. “

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen	: 9
	Nein-Stimmen	: 1
	Enthaltungen	: 1

Anlage 1
51. Flächennutzungsplan-
änderung
Bebauungsplan Nr. 128
„Sportplatz Oythe“

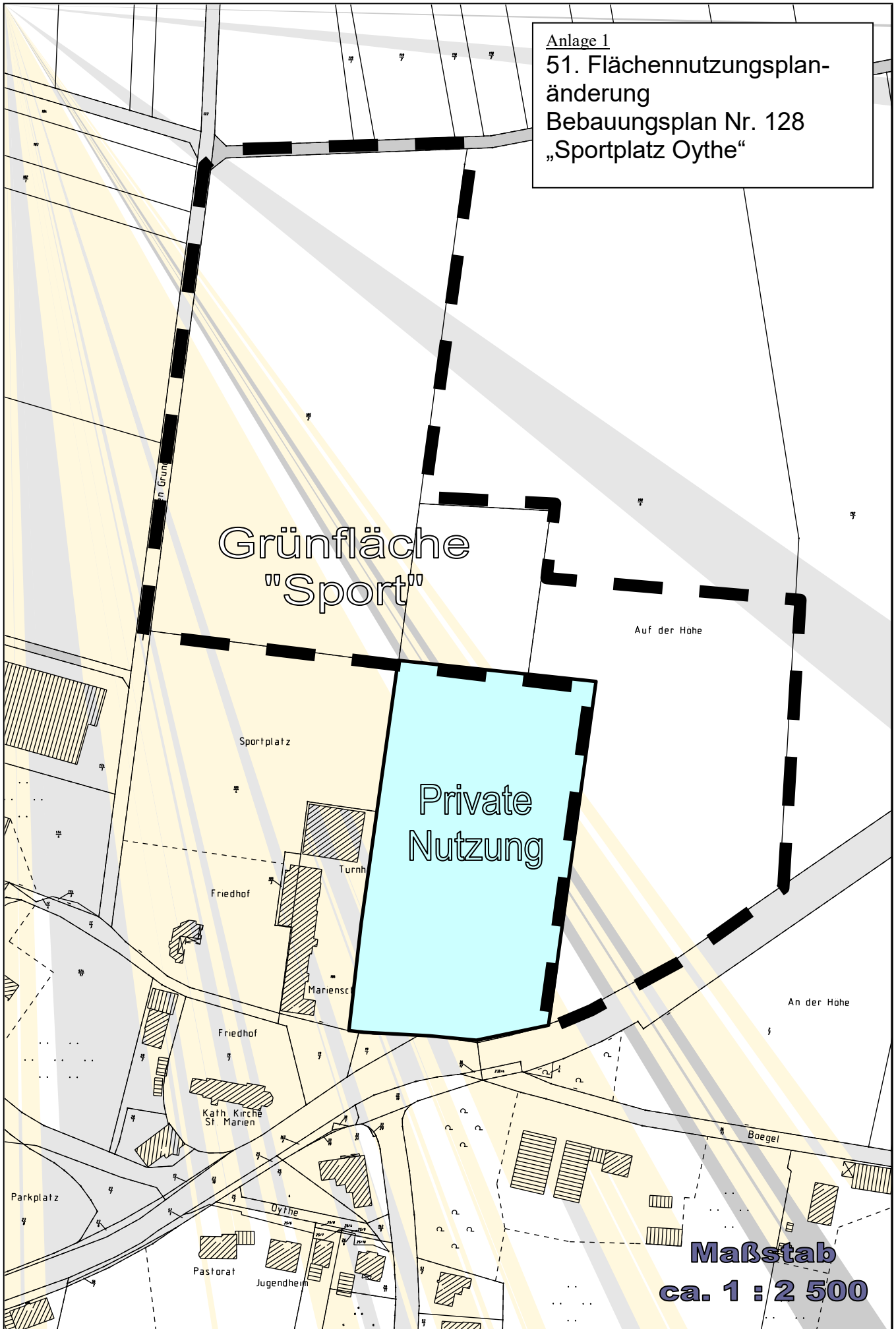
Grünfläche
"Sport"

Private
Nutzung

Auf der Höhe

An der Höhe

Maßstab
ca. 1 : 2 500



TOP 8

Bebauungsplan Nr. 125 'Zwischen Bremer und Ravensberger Straße' Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Herr Scharein erläuterte den Planungsstand des Bebauungsplanes. Er ging im Einzelnen auf die während der ersten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken ein und erläuterte die Abwägungsvorschläge und die daraus resultierenden Entwurfsänderungen des Bebauungsplanes anhand von Bildprojektionen. Weiterhin erörterte er das Erfordernis, dass aufgrund der Planänderungen ein erneutes Auslegungsverfahren erforderlich sei und wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass für den übrigen Planbereich nunmehr Planreife bestünde.

Im Rahmen der sich anschließenden Aussprache wurde diskutiert, ob hier lediglich Einzelinteressen von Bauwilligen ohne Berücksichtigung der vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstrukturen verfolgt würden. Herr Scharein ging in diesem Zusammenhang auf die städtebaulichen Ziele für diesen Bereich ein und wies darauf hin, dass eine städtebauliche Nachverdichtung an dieser Stelle sinnvoll sei und den Grundsätzen eines nachhaltigen Städtebaus entspräche. Hinsichtlich der Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen wies er darauf hin, dass die nach der Bauordnung nach wie vor einzuhaltenden Grenzabstände gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Von Seiten der Ausschussmitglieder wurde abschließend die angestrebte Absicherung von verdichteten innerstädtischen Wohnquartieren mehrheitlich befürwortet, wobei darauf hingewiesen wurde, dass einer weiteren Erhöhung der getroffenen Festsetzungen – wie von einem Grundstückseigentümer beantragt – nicht zugestimmt werden solle.

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

1. Stefan Espelage, Klemensstraße 11, 49377 Vechta, vom 13.01.2003, Eingang Stadt Vechta 15.01.2004

Im Moment findet die öffentliche Auslegung des o. a. Bebauungsplanes statt. Ich bin Eigentümer des Grundstückes Klemensstraße 11 (im Bebauungsplan als Nr. 9 ausgewiesen).

Gegenüber der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat sich in der öffentlichen Auslegung eine mein Grundstück belastende Änderung ergeben.

Der Bereich des jetzigen Parkplatzes des Einkaufsmarktes ‚Extra‘ wird jetzt als MK ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung bin ich **nicht einverstanden**.

Durch den Bebauungsplan wird eine südliche Erweiterung des Supermarktes auf dem jetzigen Parkplatz in 2- bzw. 3-geschossiger Bauweise ermöglicht, bei einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 1,6. Mit einem solchen ‚Einkaufskomplex‘, der ermöglicht wird, bin ich nicht einverstanden.

Ich sehe die Schutzansprüche (Lärm, Grundwasser, Versiegelung, Entwässerung etc.) des vorhandenen WA-Gebietes nur durch die - ursprüngliche - Planung des MI gewährleistet. Auch ist im B-Plan keine Aussage zu den Lärmemissionen, die auf das WA einwirken, getroffen worden. Hierzu wären zumindest Aussagen notwendig. Bei einem MK sind die normalerweise wesentlich höher als bei einem MI.

Um die Erweiterungsmöglichkeiten des ‚Extra-Marktes‘ zu gewährleisten, ist es nicht notwendig, den gesamten Bereich des jetzigen Parkplatzes als MK auszuweisen. Durch die jetzige Ausweisung als MK wird eine Ausweitung Richtung Süden vorbereitet. Diese Erweiterungsmöglichkeit (dazu II-III-geschossig!!) dürfte lediglich einen geringen Bereich des jetzigen Parkplatzes umfassen. Ich schlage daher vor, die Ausweisung MK auf dem jetzigen Parkplatz des ‚Extra-Marktes‘ wieder - wie bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung - in MI zu ändern.

Um die Verkehrssituation im Bereich der Klemensstraße zu verbessern rege ich an - unabhängig vom B-Plan - an, die Kreuzung Ravensberger Straße/Oyther Straße/Kuhmarkt/Bremer Straße als Kreisverkehr umzubauen.

Für ein Gespräch stehe ich gerne zur Verfügung.

Prüfung der Stellungnahme:

Hinsichtlich der Festsetzungen zu dem Flurstück 284/9 (Fläche des heutigen ‚Extra-Marktes‘) hat sich im Unterschied zu dem Entwurf aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung lediglich die festgesetzte Art der baulichen Nutzung geändert (von Mischgebiet zu Kerngebiet). Der Katalog der jeweils zulässigen Nutzungen ist sehr ähnlich und führt daher nicht zu den befürchteten Auswirkungen, zumal die mit der städtebaulichen Zielsetzung nicht zu vereinbarenden Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) aus dem Zulässigkeitskatalog herausgenommen wurden und das Wohnen verstärkt zugelassen wurde.

Die mögliche Erweiterung des Verbrauchermarktes um maximal 200 m² auf dann 1.400 m² Verkaufsfläche (weitere Einzelhandelsflächen sind nicht zulässig) schließt die Möglichkeit der Entstehung eines ‚Einkaufskomplexes‘ aus. Hinweis: Da der Verbrauchermarkt durch eine mögliche Erweiterung großflächig wird, ist diese Nutzung nur in einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet zulässig.

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl sowie Gebäudehöhen) wurden **nicht** verändert.

Städtebauliche Zielsetzung ist für diesen Bereich, dass entlang der Ravensberger Straße (in einer Tiefe bis zu 15 m) zwei- bis dreigeschossige Gebäudekörper entstehen können, die sowohl ein städtebauliches Pendant zum Gebäude des Landkreises bilden können, wie auch das neu entstandene Büro- und Verwaltungsgebäude an der Bremer Straße 28 in entsprechender Bauweise ergänzen können.

Im rückwärtigen Bereich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 8,50 m zulässig, die im Erdgeschossbereich eine Einzelhandelsnutzung und im Obergeschoss für eine Wohnnutzung aufnehmen kann. Die festgesetzte Firsthöhe entspricht bzw. liegt unter dem entsprechenden Maß der städtischen Neubaugebiete für Einfamilienhäuser.

Der Abstand der Baugrenzen des Kerngebietes zu dem **nächsten** südlich angrenzenden Wohngebäude beträgt mindestens 16 m. In Bezug auf die Schutzansprüche (Schallschutz) gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Emittierende Betriebe sind aufgrund der im Kerngebiet selbst zulässigen Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt möglich, so dass auch das angrenzende allgemeine Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird. Hier sind jeweils die entsprechenden Schallschutznachweise zu führen.

Der Versiegelungsgrad der Fläche liegt heute bereits bei 100%, so dass sich hier in Bezug auf die Versiegelungs-/Entwässerungsproblematik keine Änderungen einstellen werden. Ferner wurde zur Abpufferung des MK-Gebietes zum Wohngebiet ein zusätzlicher Pflanzstreifen in einer Breite von 3,00 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

2. Martina Hammersen, Klemensstraße 9, 49377 Vechta, 19.01.2004, Eingang Stadt Vechta 21.01.2004

Im Moment findet die öffentliche Auslegung des o. a. Bebauungsplanes statt. Ich bin Eigentümerin des Grundstückes Klemensstraße 9 (jm Bebauungsplan als Nr. 7 ausgewiesen).

Gegenüber der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat sich in der öffentlichen Auslegung eine mein Grundstück belastende Änderung ergeben.

Mit der Ausweisung des jetzigen Parkplatzes des ‚Extra‘ Einkaufsmarktes als Kerngebiet bin ich **nicht einverstanden**.

Durch den Bebauungsplan wird eine südliche Erweiterung des Supermarktes auf dem jetzigen Parkplatz in 2- bzw. dreigeschossiger Bauweise ermöglicht, hiermit bin ich nicht einverstanden.

Da mein Grundstück direkt an das des ‚Extra‘ Einkaufsmarktes angrenzt, sehe ich die Schutzansprüche (Lärm, Grundwasser, Versiegelung, Entwässerung etc.) nur durch die ursprüngliche Planung als Mischgebiet gewährleistet.

Im Bebauungsplan ist keine Aussage zu den Lärmemissionen getroffen worden. Hierzu sind Aussagen notwendig, denn die Lärmemissionen sind in einem Kerngebiet wesentlich höher als in einem Mischgebiet. Darum ist mein Vorschlag die Ausweisung als Mischgebiet beizubehalten.

Als Mutter eines kleinen Kindes möchte ich die Stadt Vechta dazu anregen die Verkehrssituation im Bereich der Klemensstraße durch eine Spielstraße bzw. Tempolimit 30 zu verbessern. Für kleine Kinder besteht in diesem Bereich eine erhebliche Gefährdung durch den starken Autoverkehr.

Für ein Gespräch stehe ich gerne zur Verfügung.

Prüfung der Stellungnahme:

Hinsichtlich der Festsetzungen zu dem Flurstück 284/9 (Fläche des heutigen ‚Extra-Marktes‘) hat sich im Unterschied zu dem Entwurf aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung lediglich die festgesetzte Art der baulichen Nutzung geändert (von Mischgebiet zu Kerngebiet). Der Katalog der jeweils zulässigen Nutzungen ist sehr ähnlich und führt daher nicht zu den befürchteten Auswirkungen, zumal die mit der städtebaulichen Zielsetzung nicht zu vereinbaren Nutzungen (Vergnügungstätten, Tankstellen) aus dem Zulässigkeitskatalog herausgenommen wurden und das Wohnen verstärkt zugelassen wurde.

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl sowie Gebäudehöhen) wurden **nicht** verändert.

Städtebauliche Zielsetzung ist für diesen Bereich, dass entlang der Ravensberger Straße (in einer Tiefe bis zu 15 m) zwei- bis dreigeschossige Gebäudekörper entstehen können, die sowohl ein städtebauliches Pendant zum Gebäude des Landkreises bilden können, wie auch das neu entstandene Büro- und Verwaltungsgebäude an der Bremer Straße 28 in entsprechender Bauweise ergänzen können.

Im rückwärtigen Bereich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 8,50 m zulässig, die im Erdgeschossbereich eine Einzelhandelsnutzung und im Obergeschoss für eine Wohnnutzung aufnehmen kann. Die festgesetzte Firsthöhe entspricht bzw. liegt unter dem entsprechenden Maß der städtischen Neubaugebiete für Einfamilienhäuser.

Der Abstand der Baugrenzen des Kerngebietes zu dem **nächsten** südlich angrenzenden Wohngebäude beträgt mindestens 16 m. In Bezug auf die Schutzansprüche (Schallschutz) gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Emittierende Betriebe sind aufgrund der im Kerngebiet selbst zulässigen Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt möglich, so dass auch das angrenzende allgemeine Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird. Hier sind jeweils die entsprechenden Schallschutznachweise zu führen.

Der Versiegelungsgrad der Fläche liegt heute bereits bei 100%, so dass sich hier in Bezug auf die Versiegelungs-/Entwässerungsproblematik keine Änderungen einstellen werden. Ferner wurde zur Abpufferung des MK-Gebietes zum Wohngebiet ein zusätzlichen Pflanzstreifen in einer Breite von 3,00 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

Inwieweit die Möglichkeit besteht, die Klemensstraße als Tempo 30-Bereich auszuweisen, wird überprüft. Eine der Funktion der Straße nicht entsprechende Verkehrsbelastung konnte jedoch nicht festgestellt werden.

3. Marianne und Walter Diekmann, Ravensberger Straße 23, 49377 Vechta, vom 19.01.2004, Eingang Stadt Vechta 22.01.2004

Der o. g. Bebauungsplan sieht vor, dass - entgegen des ursprünglich ausgewiesenen Mischgebietes - jetzt ein Kerngebiet in der Ravensberger Straße bis an unser Grundstück Ravensberger Straße 23 heranreichen und ausgewiesen werden soll. Das bedeutet eine bis zu dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit.

Damit sind wir **nicht einverstanden**. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen für den Extra-Markt um bis zu maximal 200 m² ist auch in einem Mischgebiet möglich.

Begründung:

1. Minderung der Wohnqualität und Lebensqualität

Wir sehen bei einer bis zu dreigeschossigen Bebauung nicht nur unsere Wohnqualität gemindert, sondern auch unsere Lebensqualität beeinträchtigt. Wir finden auch nicht, dass die Schutzansprüche gewährleistet sind. So sind z. B. die Auswirkung der Lärmbelastung, eine Bodenverträglichkeit (Grundwasserbelastung, Versiegelung und Entwässerung des Bebauungsgebietes) bei Ausweitung eines Mischgebietes auf ein Kerngebiet zu prüfen. Wir haben es bspw. nach jahrelangem Bemühen geschafft, mit viel Aufwand von Zeit und Geld, unseren Keller wasserdicht zu bekommen.

Außerdem ist nicht zu verstehen, dass in der mit Wohnhäusern bebauten Klemensstraße die Grundstücke der heutigen Parkpalette und der beiden angrenzenden Privathäuser dreigeschossig bebaut werden sollen, zumal für alle anderen Privathäuser an der Klemensstraße nur zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist.

2. Lärm- und Umweltbelastung

Bedingt durch den vielen und regen Parkplatzverkehr, einschließlich der Abgabe und der aufgestellten 11 Container und dem damit verbundenen Lärm, werden wir schon über die Maßen belästigt. So werden auf dem Parkplatz, in der Nähe unseres Hauses, Tag und Nacht, alltags wie an Sonntagen und Feiertagen, Zeitungen, leere Flaschen, die einen großen Geräuschpegel verursachen, wenn sie in leere oder halbleere Flaschencontainer geworfen werden, Altkleider und auch Müll angelegt. Darüber hinaus kommt es zu Lärmbelästigung durch die Nachtanlieferung für den Supermarkt. Bei dieser neuen Planung ist keine Aussage zu den Lärmemissionen getroffen worden.

3. Fehlende Begründung

Bei der damaligen Erweiterung des Parkplatzes am Supermarkt war ein Grünstreifen zwischen dem Parkplatz und unserem Grundstück vorgesehen. Dieses Vorhaben wurde nicht durchgeführt, sondern der Parkplatz bis an unsere Grenze ausgedehnt.

Fazit:

Wir halten die Umwandlung von einem Mischgebiet in ein Kerngebiet bis zu einer dreigeschossigen Bauweise an der Ravensberger Straße, bis zu unserem Grundstück, und der Klemensstraße, im Bereich der Parkpaletten, nicht für notwendig und sinnvoll. Offensichtlich würden damit öffentliche Belange dem Privatinteresse einzelner Investoren untergeordnet. Aus diesem Grunde ersuchen wir Sie, die berechtigten Interessen der Anlieger zu berücksichtigen.

Wir schlagen vor, dass der Bebauungsplan in der Ravensberger Straße und der Klemensstraße, wie im ursprünglichen Plan vorgesehen, erhalten bleibt.

Mit der Bitte, unser Anliegen zu berücksichtigen und den Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten, verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Prüfung der Stellungnahme:

Hinsichtlich der Festsetzungen zu dem Flurstück 284/9 (Fläche des heutigen ‚Extra-Marktes‘) hat sich im Unterschied zu dem Entwurf aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung lediglich die festgesetzte Art der baulichen Nutzung geändert (von Mischgebiet zu Kerngebiet). Der Katalog der jeweils zulässigen Nutzungen ist sehr ähnlich und führt daher nicht zu den befürchteten Auswirkungen, zumal die mit der städtebaulichen Zielsetzung nicht zu vereinbaren Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) aus dem Zulässigkeitskatalog herausgenommen wurden und das Wohnen verstärkt zugelassen wurde.

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl sowie Gebäudehöhen) wurden **nicht** verändert.

Da der Verbrauchermarkt durch eine mögliche Erweiterung großflächig wird, ist diese Nutzung nur in einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet nicht aber in einem Mischgebiet zulässig.

Zu 1.:

Städtebauliche Zielsetzung ist für diesen Bereich, dass entlang der Ravensberger Straße (in einer Tiefe bis zu 15 m) zwei- bis dreigeschossige Gebäudekörper entstehen können, die sowohl ein städtebauliches Pendant zum Gebäude des Landkreises bilden können, wie auch das neu entstandene Büro- und Verwaltungsgebäude an der Bremer Straße 28 in entsprechender Bauweise ergänzen können.

Im rückwärtigen Bereich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 8,50 m zulässig, die im Erdgeschossbereich eine Einzelhandelsnutzung und im Obergeschoss für eine Wohnnutzung aufnehmen kann. Die festgesetzte Firsthöhe entspricht bzw. liegt unter dem entsprechenden Maß der städtischen Neubaugebiete für Einfamilienhäuser.

Der Versiegelungsgrad der Fläche liegt heute bereits bei 100%, so dass sich hier in Bezug auf die Versiegelungs-/Entwässerungsproblematik keine Änderungen einstellen werden.

Auf der unmittelbar an die Parkpalette angrenzenden Fläche ist vorgesehen, ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten, das den Übergang von der Kerngebietenutzung entlang der Bremer Straße zur allgemeinen Wohngebietenutzung im östlichen Bereich der Klemensstraße markieren soll. Durch die hier festgesetzte zwei- bis dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit soll eine Abstufung von dem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus im Westen zur zweigeschossigen Wohnbebauung östlich des Vorhabens erreicht werden.

Die mit dem Bebauungsplan angestrebte Verdichtung entspricht in besonderem Maße der vom Gesetzgeber in § 1 des Baugesetzbuches festgelegten Zielsetzung, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen und mit den natürlichen Lebensgrundlagen sparsam umzugehen ist.

Zu 2.:

Der Abstand der Baugrenzen des Kerngebietes zu dem **nächsten** südlich angrenzenden Wohngebäude (Ravensberger Straße 23) beträgt mindestens 16 m. In Bezug auf die Schutzansprüche (Schallschutz) gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Emittierende Betriebe sind aufgrund der im Kerngebiet selbst zulässigen Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt möglich, so dass auch das angrenzende allgemeine Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird. Hier sind jeweils die entsprechenden Schallschutznachweise zu führen. Weiterhin würde es bei einer Bebauung der Fläche erforderlich werden, die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, so dass sich die Situation hinsichtlich des Parkplatzverkehrs verbessern würde. Ebenso würde hierdurch die ‚Container-Problematik‘ entschärft.

Zu 3.:

Zur Abpufferung des MK-Gebietes zum Wohngebiet wurde ein zusätzlicher Pflanzstreifen in einer Breite von 3,00 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Die gewünschte Planung bzw. Festschreibung von kleinteiligen Bebauungsstrukturen im Innenstadtbereich ist mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung dieses Bereichs nicht zu vereinbaren. Die Anregungen werden daher zurückgewiesen. An den getroffenen Festsetzungen wird festgehalten.

4. Josef Scheele, Klemensstraße 5, 49377 Vechta, vom 15.01.2004, Eingang Stadt Vechta 26.01.2004

Zu dem zurzeit in der öffentlichen Auslegung befindlichen Bebauungsplan Nr. 125 möchte ich anregen, dass hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung die Geschossflächenzahl im Bereich östlich der neuen Erschließungsstraße (Flurstück: 378/5 und 280) von 0,6 auf 0,8 erhöht wird.

Durch diese Änderung soll eine einheitliche Bebaubarkeit der Baugrundstücke in diesem Bereich ermöglicht werden.

Prüfung der Stellungnahme:

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Bebaubarkeit wird die maximal zulässige Geschossfläche östlich der geplanten privaten Stichstraße dem entsprechenden Maß auf der Westseite angeglichen (Erhöhung der GFZ von 0,6 auf 0,8).

5. Agnes Holtkamp, Bremer Straße 16, 49377 Vechta, vom Januar 2004, Eingang Stadt Vechta 27.01.2004

Zu der jetzt ausgelegten Version des Bebauungsplanes, der auch für mein Grundstück gilt, nehme ich wie folgt Stellung:

1. Nach wie vor entbehrt meines Erachtens die diesem Plan zugrunde liegende Absicht, das Geschäftszentrum von Vechta auszuweiten, jeder vernünftigen Grundlage:
 - a) Das aktuelle Ladensterben an der Großen Straße ist mehr als Beleg genug dafür, dass es keinen Bedarf an neuen Geschäftsflächen in Vechtas Innenstadt gibt. Die Leerstände sind längst nicht mehr nur am von mir aus gesehen anderen Ende des Einkaufsbereichs, sondern auch schon in meiner Nähe unweit des Bremer Tors.
 - b) Es ist doch ein Faktum, dass auch die Bürger von Vechta nur noch stagnierende oder gar (wie wir Rentner oder wie die vielen Mitarbeiter des öffentlichen Dienstes) rückläufige verfügbare Einkommen haben. Woher soll das Geld kommen, von dem sich neue Geschäftsleute halten sollen?

- c) Es ist doch auch eine Tatsache, dass Vechta keine Insel der Glückseligkeit ist, an der die demographische Katastrophe vorbeirauscht. Selbst wenn der Babyboom hier langsamer schrumpft und Zuzug aus dem Umland bislang manches pufferte: mittelfristig gibt es auch hier nicht mehr, sondern weniger Bürger - mit weniger Kaufkraft.

Es kann nicht Politik verantwortlicher Volksvertreter sein, den Einkaufsbereich nur deshalb auszuweiten, damit einzelne private Investoren Profite zu Lasten etablierter Geschäftsleute erwirtschaften oder Abschreibungen zu Lasten aller Steuerzahler realisieren - mit der Folge, dass sich an anderer Stelle der Stadt veröden Problemzonen entwickeln, für deren Beseitigung wiederum der Steuerzahler gerade stehen muss.

Deshalb bitte ich den Rat der Stadt,

- a) die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Rahmenkonzeption unter Bürgerbeteiligung neu zu fassen und
 - b) bis zu einer Neufassung dieser Rahmenkonzeption die Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan auszusetzen.
2. Sollte der Rat der Stadt Vechta dessen ungeachtet schlagkräftige Gründe finden, das Geschäftszentrum wie im vorliegenden Bebauungsplan auszuweiten, bitte ich den Rat der Stadt,
- a) auf jeden Fall an den im vorliegenden Entwurf vorgesehenen Mindest-Grenzabständen festzuhalten bzw. diese noch auszuweiten, damit die Verdichtung von außen in die Stadt kommend erst nach und nach zunimmt und damit die Eigentümer, die an der vorteilhaften Nutzung ihrer Parkzellen als stadtnahe Eigenheime festhalten möchten, nicht völlig unzumutbare Wohnperspektiven bekommen: einzelne winzige Einfamilienhäuser zwischen überdimensionierten, alles erdrückenden und verschattenden Geschäftszeilen und
 - b) die Parkstreifen, die im vorliegenden Plan entlang der Straßenseite, an der ich mein Eigentum habe, vorgesehen sind, auf der gegenüberliegenden Seite einzuplanen, weil nicht einzusehen ist, dass erneut die Eigentümer meiner Straßenseite Flächen abgeben sollen, da sie bereits in den 60er Jahren ihre Vorgärten zugunsten von Straße/Bürgersteig abtreten mussten.

Im Übrigen verweise ich auf meine Ausführungen in meinem vorhergehenden Stellungnahmen, die uneingeschränkt weiter gelten.

Prüfung der Stellungnahme:

Zu 1.:

Es ist städtebaulich nicht beabsichtigt, den Bereich entlang der Bremer Straße ausschließlich als Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Vielmehr ist vorgesehen, hier die innerstädtischen Funktionen: Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie und hochwertiges zentrales Wohnen weiterzuentwickeln, um eine Stärkung und Belebung der Stadtmitte zu erreichen.

Diese Entwicklung hat sich hier bereits durch die vorhandenen Dienstleistungsunternehmen (Arzt- und Therapiepraxen, Betreuungsdienst, Versicherungsbüro) sowie das fertiggestellte Büro- und Verwaltungsgebäude eingestellt.

Weiterhin beabsichtigen die möglichen Investoren im Zentralbereich des Plangebietes ausschließlich eine Wohnnutzung zu realisieren und nur im Erdgeschossbereich entlang der Bremer Straße ggf. eine Dienstleistungs-/Einzelhandelsnutzung unterzubringen. In den übrigen Geschossen soll hier auch eine Wohnnutzung entstehen.

Zu 2.:

Die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände wird durch die Niedersächsische Bauordnung sichergestellt, die - auch in Kerngebieten - einen Gebäudemindestabstand von 3,00 m vorschreibt. Diese im Bebauungsplan bislang getroffene Festsetzung wird beibehalten. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich eine auf die Zukunft ausgerichtete städtebauliche Planung entlang der Bremer Straße nicht auf die Festschreibung der heutigen baulichen Situation beschränken kann.

Das Gebäude Bremer Straße 16 stellt sich heute als eingeschossiges Wohnhaus dar. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein ca. 30 m tiefer Hausgarten. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 können hier - im heute unbeplanten Innenbereich - lediglich bauliche Änderungen stattfinden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. Darüber hinaus wäre eine Bebauung des rückwärtigen Gartenbereichs nicht möglich.

Durch den Bebauungsplan erhält der Grundstückseigentümer nunmehr die Möglichkeit, sowohl im vorderen Grundstücksbereich ein mehrgeschossiges Gebäude zu errichten, wie auch das rückwärtige Grundstück zu bebauen. Durch die Bauleitplanung kommt es somit zu einer erheblichen Wertsteigerung des Grundstücks.

Auch durch die höhere Ausnutzbarkeit des Flurstücks 273/4 wird sich der Parkraumbedarf erhöhen, der ggf. auf dem eigenen Grundstück durch den Nachweis der nach Bauordnung zwingend erforderlichen Stellplätze nicht immer gedeckt werden kann, so dass an dem zusätzlich eingeplanten Parkstreifen festgehalten wird.

6. Antonia Arkenau, Klemensstraße 1, 49377 Vechta, vom 22.01.2004, Eingang Stadt Vechta 28.01.2004

Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes beziehe ich mich auf mein Schreiben vom 05.09.2003 und erhebe mit Nachdruck nochmals schriftlich Einwände, da die bereits vorgebrachten Bedenken in äußerst unzureichender Weise bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingang gefunden haben.

Städtebauliche Ziele und Art und Maß der geplanten Bebauung

Die Begründung des vorliegenden Bebauungsplan-,entwurfs' formuliert die städtebaulichen Ziele

- ‚behutsame Nachverdichtung‘
- Weiterentwicklung und Ausbau der innerstädtischen Funktionen
- Schaffung von zentral gelegenem und attraktivem Wohnraum zur Belebung der Innenstadt

und die Planungsparameter für deren Umsetzung, berücksichtigt zugleich die Belange der ansässigen Bevölkerung im betroffenen Wohngebiet in ungenügender Weise. Statt dessen werden mit den vorliegenden Planfestsetzungen einseitig den Verwertungsinteressen ‚ambitionierter‘ Bauherren Vorrang gegeben. Es drängt sich nachhaltig der Eindruck auf, dass die vorliegenden Bauwünsche zu sehr der Erstellung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt wurden.

In der Beschreibung der Zielgruppe für den neuen Wohnraum, deren wichtigste Bedürfnisse nach Auffassung der Stadtplanung ‚kurze Wege zu Kommunikations-, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote ...‘ sind oder die keine ‚Einfamilienhausbauabsichten‘ haben sowie visuell im Planungskonzept umgesetzt sind die Interessen der Anwohner eher störend.

Im Einzelnen:

- Entwicklungsbereich ‚Nordwest‘

Wie von mir bereits angenommen, fußen die Festsetzungen für diesen Planungsbereich auf eine bereits realisierte Bebauung, die nur wenig geeignet ist, ‚beispielgebend‘ zu sein, sowie sicherlich auf den Bauabsichten für das Grundstück Bremer Straße 18, wo auf dem Grundstück bereits ein beachtlicher Eichenbestand per Kettensäge zu Fall gebracht wurde.

Orientiert sich die Festlegung der Traufhöhe noch am Gebäudebestand, so erlauben Firsthöhe, Staffelung und Dachausbauten eine intensive Ausnutzung des Dachgeschosses, die mit Grausen an den ‚Dachwildwuchs‘ des Objektes Bremer Straße 10 denken lässt. Da hier der gleiche Investor am Werke ist und er sich in der Vergangenheit bei anderen Projekten mit der Nichtbeachtung des Bauordnungsrechtes bereits einen Namen gemacht hat, ist ähnliches zu befürchten.

Darüber hinaus ist die möglich Länge der Baukörper in die Tiefe von 50 m und die zugestandene Reduzierung der seitlichen Grenzabstände auf nur 3,0 m völlig unverträglich. Sollte es also Ziel der Stadtplanung sein, in die Tiefe hin parallele 3-geschossige Gebäudekörper mit einem Abstand von sechs Metern zuzulassen? Nun, das Rahmenkonzept scheint nur für ein Grundstück dieses Bebauungsvariante vorzusehen!

Die Ausnahmebestimmung für technische bedingte Anlagen betr. der Überschreitung der Firsthöhe ist überflüssig und eröffnet nur Raum für zweideutig Planungen. Es ist wohl nicht anzunehmen, dass hiermit ausschließlich Schornsteinanlagen gemeint sind!

Die mit den zusätzlichen Angeboten der geplanten Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen der Gebäude verbundenen Belange des ruhenden Verkehrs machen eine Anordnung von Parkbuchten entlang der Bremer Straße erforderlich. Unter Berücksichtigung der Belange für Fußgänger und Radfahrer ist die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h bzw. die Einrichtung einer Einbahnstraße unverzichtbar.

- **Entwicklungsbereich ‚Nordost‘**

Die bedingte Weitsicht der Stadtplanung zeigt sich hier in der bereits vorhandenen städtebaulich und gestalterisch äußerst schwachen Bebauung der markanten Straßenecke Bremer Straße/Ravensberger Straße, gegenüber ‚Meyer’s Mühle‘ und findet ihren bezeichnenden Ausdruck angesichts des Planungsziels, „... ein städtebauliches Pendant zum Gebäude des Landkreises ... zu schaffen“ mit dem ersten Planungsschritt einer Vergrößerung der Verkaufsfläche des Supermarktes Extra um 200 m², was wiederum aufgrund der nun entstehenden Verkaufsflächengröße einer Ausweisung des Planungsbereiches als Kerngebiet bedarf.

Der Argumentation der Geschäftsführung des Supermarktes, dass die Vergrößerung als ‚geringfügige Anpassung an die geänderte Wettbewerbssituation im Einzelhandel‘ notwendig ist, wird uneingeschränkt gefolgt, obgleich die Aufgabe des Standortes und Verlagerung des Supermarktes anzustreben ist.

Der ausgewiesene ‚private Grünstreifen‘ des Supermarktes mit einer vermutlich ‚strauchartigen‘ Begrünung in einer Breite von ca. 3,0 m vermag wohl kaum die Besorgnisse der Anwohner vor zusätzlichen Belastungen auszuräumen und die drohende erhöhte Wertminderung ihrer Grundstücke zu kompensieren.

Ebenso wenig kann das Planungskonzept (Anlage 1) überzeugen, dass neben der straßenfolgenden Bebauung im Innenbereich nur eine Ausweisung von Parkflächen erkennen lässt. Diese Art der ‚innerstädtischen Verdichtung‘ in diesem zentralen Bereich der Stadt ist fragwürdig.

- **Entwicklungsbereich ‚Süd‘**

Die Festsetzungen zum Gebiet MI 4 mit einer Firsthöhe von 12,0 m sowie einer vorgeschobenen verbindlichen Baugrenze erstaunen angesichts des formulierten Planungsziels, diesen Bereich mit einer ‚Übergangsfunktion‘ zu versehen im Sinne einer sog. Überleitung von der ausgewüchsenen Bebauung an der Bremer Straße/Klemensstraße zum östlich anschließenden ‚Allgemeinen Wohngebiet‘.

Die Festlegung der Baugrenze sowie das Planungskonzept verweisen hier auf eher fragwürdige Tendenzen, da der Bauherr bei seiner geplanten Bebauung des Grundstückes Klemensstraße 4 augenscheinlich davon ausgehen kann, die Tiefgarage seines neuen Gebäudes von der unteren Ebene der Parkpalette aus erschließen zu können. Möglicherweise geht der Bauherr nach wie vor von einer preisgünstigen Übernahme der Parkpalette aus!

- **Zentraler Entwicklungsbereich**

Die mögliche Realisierung einer GRZ von 0,8 scheint wiederum ein Zugeständnis an die Bauherren zu sein, da keine Planungsbelange für eine derartige Festsetzung Anhaltspunkte bieten und zudem für das unmittelbare Nachbargrundstück ‚nur‘ eine GRZ von 0,6 festgelegt werden soll.

Zukünftige Folgen

- **Verkehr/Parken**

Schon heute ist die Wohnqualität stark gemindert durch die aktuelle Verkehrssituation.

Bereits im Januar 1998 habe ich auf die sehr belastende Situation in der Klemensstraße hingewiesen, da der über die Jahre bereits stetig wachsende Durchgangsverkehr in der Klemensstraße sich seit den baulichen Veränderungen am Bremer Tor, dem Bau der Parkpalette, der Errichtung des Kreisamtes an der Ravensberger Straße und dem Neuaufbau der Firma Lamping an der Ecke Bremer Straße/Klemensstraße in unerträglicher Weise sprunghaft erhöht hat.

- Die Straße wird neben den heutigen Anwohnern genutzt durch:

- den Zuliefererverkehr für die Firmen Selve, Plus, Lamping etc., obgleich der Unterbau der Straße nicht für einen Schwerlastverkehr ausgelegt ist. Die mit der Errichtung der Parkpalette zugesagte Zu- und Abfahrtsregelung (Bremer Straße/Füchteler Straße) wird nicht eingehalten.

- Pkw, welche die Ampelregelung an der Kreuzung ‚Meyer Mühle‘ umfahren;
- An- und Abfahrten zur Parkpalette;
- Durchgangsstraße zum neuen Kreishaus.

Eine weitere erhebliche Zunahme der Belastungen für die Anwohner ist offenkundig, so dass ich Sie mit Nachdruck auffordere, für eine kurzfristige Verbesserung der Situation durch die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h Sorge zu tragen. Mit der Verdichtung der Bebauung wird die Einrichtung einer Einbahnstraße unumgänglich sein. Dies bitte ich Sie bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.

Angesichts der geplanten baulichen Verdichtung und der bereits heute bestehenden Probleme von Bauherren, die erforderliche Anzahl von Parkplätzen für die errichteten Neubauten nachzuweisen, wird sich das Problem des ruhenden Verkehrs erheblich verschärfen.

Zudem werden die Randbereiche der vor Jahren optisch ansprechend gepflasterten Straße insbesondere zum Wochenende von ‚Schnellparkern‘ für einen ‚kurzen Einkauf‘ in der Innenstadt genutzt, mit der Folge, dass Fußgänger angesichts dieser Parksituation gezwungen sind, die Mitte der Fahrbahn zu benutzen und insbesondere Kinder und ältere Mitbürger infolge des Durchgangsverkehres stark gefährdet sind.

- **Spielflächen**

Der Verzicht auf das Ausweisen einer geeigneten Spielfläche, bzw. der Übernahme einer geeigneten Auflage, die bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Planungsbereich Anwendung findet, und dem Verweis auf die vorhandene Spielfläche im Anemonenweg bringt unmissverständlich zum Ausdruck, dass Familien mit Kindern nicht zur Zielgruppe der Planer gehören.

Die Einrichtung einer Spielfläche im Planungsgebiet ist unbedingt erforderlich!

- **Ökologie**

Zur Verringerung der innerstädtischen Schadstoffbelastung ist die Fassaden- und Dachbegrünung sowie der Einbau von Maßnahmen zur Gewinnung regenerativer Energie durch geeignete Anreize zu fördern, da die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen die negativen Folgen der geplanten Verdichtung nicht kompensieren können.

Fazit:

Der vorliegende Bebauungsplan ist dringend dahingehend zu modifizieren, dass im Rahmen der Festsetzung der Bauleitplanung neben den Interessen möglicher Bauherren die Interessen der Anlieger eine angemessene Berücksichtigung finden, zumal Bauherren durch finanzielle Förderungen und steuerliche Vergünstigungen seitens der Gemeinschaft bereits eine nicht unerhebliche Unterstützung erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist zugunsten größerer Grünflächen zu verringern sowie das Anlegen von Spielflächen bei Mehrfamilienhäusern auf dem jeweiligen Grundstück zur Auflage zu machen.

Die bereits jetzt bestehenden Verkehrsprobleme müssen gelöst sowie die damit verbundenen Belastungen durch Schadstoffe und Lärm stärker durch die Förderung von Fassaden- und Dachbegrünungen sowie der Einbau von Maßnahmen zur Gewinnung regenerativer Energie reduziert werden, da die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen die negativen Folgen der geplanten Verdichtung nicht kompensieren können.

Prüfung der Stellungnahme:

Zum Entwicklungsbereich Nordwest:

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind verbindlich gegenüber jedermann. Eine befürchtete Nichtbeachtung kann nicht die Grundlage für eine reduzierte Festsetzung sein.

Die Festsetzungen zur Bauweise orientieren sich an dem städtebaulichen Entwurf, der hier als Übergangsbereich zwischen der verdichteten Bebauung im zentralen Innenstadtbereich und der lockeren Bebauung entlang der Oyther Straße eine zwar verdichtete aber dennoch teilweise unterbrochenen Bebauung entlang der Bremer Straße vorsieht. In diesem Zusammenhang ist auf die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 ‚Kuhmarkt‘ hinzuweisen, der für die Westseite der Bremer Straße eine dreigeschossige, geschlossene (d. h. ohne seitlichen Grenzabstand) Kerngebietsbebauung festsetzt.

Die Ausnahmebestimmung zur Firsthöhenbeschränkung ist erforderlich, da z. B. bei der Installation eines Fahrstuhls für die altengerechte Ausgestaltung von Wohnungen die technischen Anlagen oberhalb des eigentlichen Fahrstuhls untergebracht werden, so dass dieser über die obere Geschosdecke hinausragt.

Die erforderlichen Stellplätze sind von den jeweiligen Investoren auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Im Rahmen der Neuordnung der Nebenanlagen entlang der Bremer Straße können zusätzliche Stellplatzangebote geschaffen werden, die über das erforderliche Maß hinaus sowohl den geplanten wie auch den heutigen Nutzungen zu Gute kommen. Der Fuß- und Radweg bleibt erhalten. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Bremer Straße ist mit ihrer Bedeutung und ihrer Funktion als Landesstraße nicht zu vereinbaren.

Entwicklungsbereich Nordost

Der Anregung in diesem Bereich auf Einzelhandelsstrukturen zu verzichten ist mit der städtebaulichen Zielsetzung nicht zu vereinbaren zumal diesem Bereich eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Nahversorgung der östlich angrenzenden Quartiere zukommt. Die durch den Bebauungsplan Nr. 125 mögliche Erweiterung des ansässigen Verbrauchermarktes stellt darauf ab, dass im Rahmen städtebaulicher Planungen für vorhandene Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Entwicklungsperspektiven einzuräumen sind, wobei in Hinblick auf die Entwicklungstendenzen im Einzelhandel die zugestandene Verkaufsflächenenerweiterung um 200 qm als geringfügig einzustufen ist. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandel – wie in der Stellungnahme angeregt – ist nicht vertretbar.

Entwicklungsbereich Süd

Auf der unmittelbar an die Parkpalette angrenzenden Fläche ist vorgesehen, ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten, das den Übergang von der Kerngebietsnutzung entlang der Bremer Straße zur allgemeinen Wohngebietsnutzung im östlichen Bereich der Klemensstraße markieren soll. Durch die hier festgesetzte zwei- bis dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit soll eine Abstufung von dem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus im Westen zur zweigeschossigen Wohnbebauung östlich des Vorhabens erreicht werden.

Zentraler Entwicklungsbereich

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt nach wie vor 0,4. Durch diese Festsetzung, die für alle festgesetzten WA-Gebiete gilt wird gewährleistet, dass ausreichend Freiflächen für Garten- und Spielbereiche auf den jeweiligen Baugrundstücken verbleiben.

Zu den zukünftigen Folgen:

- Verkehr/Parken

Nach Prüfung der Situation kann hinsichtlich der heutigen Verkehrsmengen auf der Klemensstraße nicht von einer ‚belasteten‘ Situation ausgegangen werden, die für eine innerstädtische Wohngebietsstraße als ‚unerträglich‘ einzustufen wäre. Inwieweit eine Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h möglich ist, wird geprüft.

Bezüglich der Stellplatzsituation sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern die nach der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen Einstellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Im Bereich des Fußweges auf der Südseite der Klemensstraße gilt ein uneingeschränktes Halteverbot. Von der zuständigen Verkehrsbehörde werden hier regelmäßig Kontrollen durchgeführt.

- Spielflächen

Gemäß dem niedersächsischem Spielplatzgesetz sind Spielplätze für Kleinkinder bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den privaten Baugrundstücken bzw. auf einer in sicht- oder rufweite zugeordneten Gemeinschaftsanlage anzulegen. Spielplätze für Kinder müssen auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar sein. In einem Abstand von ca. 350 m in nordöstlicher Richtung zum Plangebiet liegt der Spielplatz am Lerchenweg, dieser ist über ampelgesicherte Übergänge zu erreichen. Weiterhin liegt südlich des Plangebietes der zur Alexanderschule bzw. zur Martin Luther Schule gehörende Spielplatz, der aufgrund seiner Ausstattung den Spielbedürfnissen von Kindern in besonderem Maße Rechnung trägt, so dass hier auch ein um ca. 50 m längere Weg akzeptiert werden kann. Die Anlage eines zusätzlichen kleinen Spielplatzes innerhalb des Plangebietes ist daher nicht sinnvoll.

- Ökologie

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind zwar grundsätzlich geeignet, um die ökologische Qualität von hoch verdichteten Stadtbereichen zu erhöhen – in diesem Quartier, das nach dem städtebaulichen Konzept bzw. dem Bebauungsplanentwurf zur Hälfte als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximal zweigeschossigen Bebauung entwickelt werden soll, sind solche Festlegungen jedoch nicht begründbar und zum Teil aufgrund des fehlenden bodenordnenden Bezugs auch nicht festsetzbar.

7. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 26015 Oldenburg, vom 09.02.2004, Eingang Stadt Vechta 10.02.2004

Gegen die vorgelegte Planung erheben wir Bedenken. Wir sind der Meinung, dass für das im Eckbereich Bremer Straße/Ravensberger Straße errichtete Bürogebäude eine Kerngebietsausweisung vorzunehmen wäre, entsprechend den angrenzenden Flächen MK 4.

Denn auch aus städtebaulichen Gründen entlang der Ravensberger Straße eine Geschossigkeit vorgesehen ist, so werden damit die Standortbelange des ansässigen extra-Marktes nicht ausreichend berücksichtigt.

Dieser Markt erfüllt derzeit wichtige Nahversorgungsfunktionen. Die angestrebte Planung würde den Verbrauchermarkt in seiner Entwicklung auf den Bestandsschutz reduzieren, weil vor allem die Erreichbarkeit eingeschränkt und die derzeitige Parkplatzsituation sich verschlechtern würde. In diesem Zusammenhang wäre die angedeutete geringfügige Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche kein betriebswirtschaftlich ausreichendes Äquivalent.

Wir empfehlen, die Planung mit dem Betreiber des extra-Marktes zu erörtern. Die Stadt Vechta müsste hinsichtlich des Erhalts bzw. der Entwicklung des Grundversorgungsstandortes eine eindeutige Aussage der versorgungsstrukturellen Zielsetzung für diesen Standort formulieren. Gegebenenfalls sind dem Betreiber benachbarte Alternativstandorte aufzuzeigen.

Prüfung der Stellungnahme:

Die für das entstandene Büro- und Verwaltungsgebäude im Eckbereich Bremer Straße/Ravensberger Straße getroffene Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entspricht der geplanten bzw. der tatsächlichen Nutzung dieses Bereichs. Die Festsetzung wird daher beibehalten.

Das langfristig ausgelegte städtebauliche Konzept sieht vor, dass durch die Neuordnung und Verdichtung der Bebauung entlang der Ravensberger Straße ein städtebauliches Pendant zum Gebäude des Landkreises geschaffen werden soll. Die innerstädtischen Funktionen (Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie) sollen in diesem Bereich weiterentwickelt bzw. ausgebaut werden, so dass die Nahversorgungsfunktion dieses Bereichs gewahrt bleibt.

Zur Unterbringung eines Verbrauchermarktes wurden im rückwärtigem Grundstücksbereich die erforderlichen Festsetzungen getroffen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept wurde mit der Eigentümerin der Fläche abgestimmt.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass in einem Umkreis von ca. 400 m zwei weitere Verbrauchermärkte sowie eine Lebensmitteldiscounter (weiterer Extra-Markt, ein Combi- und Lidl-Markt) vorhanden sind, die für die vorzugsweise motorisierte Kundschaft ebenfalls verkehrsgünstig zu erreichen sind.

8. Landkreis Vechta, Postfach 15 53, 49375 Vechta, vom 09.02.2004, Eingang Stadt Vechta 11.02.2004

Städtebau

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind hier Bauvoranfragen zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Klemensstraße 4 und eines Wohn- und Geschäftshauses Bremer Straße 18 eingegangen. Die vorgelegten Neubaupläne entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Ich nehme die Voranfragen zum Anlass Ihnen zu empfehlen, die Festsetzungen des Bebauungsplans beizubehalten und den Änderungswünschen des Antragstellers nicht nachzukommen. Ausweislich der Begründung liegt dem Bebauungsplan ein überzeugendes und nachvollziehbares Konzept sowohl für den Blockinnenbau als auch für die Bebauung entlang der Klemensstraße zugrunde, welches die Bebauung und Nutzung an der Bremer Straße weiter verdichtet und zum Blockinneren hin eine Staffelung der Gebäudestruktur vorsieht. An diesem städtebaulich richtigen Konzept sollte festgehalten werden.

Prüfung der Stellungnahme:

An dem städtebaulichen Konzept wird festgehalten.

Zur deutlicheren Staffelung der Bebauungsstrukturen von der Bremer Straße zum Innenbereich wird die Abgrenzung zwischen dem Kerngebiet (MK) 1 entlang der Bremer Straße (zulässig sind 2-3 Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von max. 13 m) und dem rückwärtig festgesetzten MK 2 (zulässig sind 2 Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von max. 10,50 m) grundstücksbezogen verschoben, so dass eine der städtebaulichen Zielsetzung entsprechende Bebaubarkeit der Flächen ermöglicht wird.

9. Lamping Systemtechnik, Bremer Straße 8-10, 49377 Vechta, vom 05.01.2004, Eingang Stadt Vechta 05.01.2004**Bremer Straße 18**

1. Ich brauche für 1 Grundstück auch 1 Bauungsangabe nicht 3 verschiedene und auch nicht diagonal durchs Grundstück verlaufend.

MK 1 o.k.

GRZ = 1,0 o.k.

GFZ = 1,6 zu gering mind. 2,0 siehe Berechnung.

Geschosse = III o.k.

Grenzabstand a 2 = 3 m o.k.

Firsthöhe = 13,0 m sehr knapp besser 13,5 m

Traufenhöhe = 8,5 bautechnisch sehr unwirtschaftliches Maß wegen Geschosshöhe. Zur Not mit höherem konstr. Aufwand machbar im Giebelbereich Bremer Straße (besser 9,5 m)

2. In der Anlage:

Entwurf a) Ansicht Bremer Straße

b) Grundriss EG, 1. OG, 2. OG, Dachgeschoss

3. Der Grenzabstand von 3 m (a2) wird umlaufend eingehalten.

4. Der Gebäude Grenzabstand Bremer Straße (Rücksprung ist mit 2 m völlig ausreichend).

Berechnung Bremer Straße 18

Fläche EG		
10 x 24 =		240,0 m ²
41 x 17,5 =		<u>717,5 m²</u>
	EG	957,5 m ² ≈ <u>1.000 m²</u>

Grundstück		1.392,0 m ²
		<u>310,0 m²</u>
	ca. gesamt	<u>1.700,0 m²</u>

1. OG		900,0 m ²
2. OG		900,0 m ²
Dachgeschoss		<u>600,0 m²</u>
	EG-DG	<u>3.400,0 m²</u>

GRZ 1,0	GFZ mind. 2,0
------------	------------------

Zu Klemensstraße 4

1. Mi 4 o.k.

GRZ = 0,6 zu gering siehe Berechnung mind. 0,8 Parkpalette hat 1,0

 GFZ = 1,2 zu gering siehe Berechnung mind. 2,0
 Das Nachbargrundstück Parkpalette hat auch 2,0

Geschoss III o.k.

Grenzabstände:	siehe Zeichnung
zur Parkpalette	Grenzbebauung
zur Straße:	1,5 m von Grenze
zu Klemensstraße 6:	Garage auf Grenze Länge 9 m h = 3 m
zu Rückseite Klemensstraße 4a:	Grenzabstand EG ca. 3,50 - 4,00 m

Vorschlag: wie Bremer Straße a 2

 Firsthöhe: 12 m zu gering wegen EG Gewerbe mind. 12,50 m besser 13,0 m

Traufenhöhe = 8,50 m besser 9,50 m Problem wie Bremer Straße. Zur Not mit höherem konstr. Aufwand machbar im Giebelbereich Klemensstraße 4.

2. In der Anlage:

Entwurf:	Ansicht Klemensstraße
	Überarbeitet mit geringer Bauhöhe 12,5 m
	b) Grundrisspläne EG, 1. OG, 2. OG, Dachgeschoss

Der Gebäuderücksprung von der Grenze beträgt ca. 1,5 m
Bauflucht wie Parkhaus

Eine Verbreiterung des Gehwegs ist nur beim Parkhaus möglich nicht bei Klemensstraße 6 wegen Stellplatztiefe.

Berechnung Klemensstraße 4

Grundstück =	ca. 635 m ²	
Grundfläche EG =	432 + 60	= 492 m ²
Grundflächenzahl =	0,78	= 0,8

Grundfläche EG =	492 m ²
Grundfläche 1. OG =	330 m ²
Grundfläche 2. OG =	264 m ²
Grundfläche Dachgeschoss =	<u>200 m²</u>
	<u>1.286 m² : 635 m³</u>

GFZ = 2,03 = 2,0

Prüfung der Stellungnahme:

Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Konzept festgehalten.

Zum Grundstück Bremer Straße 18:

Zur deutlicheren Staffelung der Bebauungsstrukturen von der Bremer Straße zum Innenbereich wird die Abgrenzung zwischen dem Kerngebiet (MK) 1 entlang der Bremer Straße (zulässig sind 2-3 Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von max. 13 m) und dem rückwärtig festgesetzten MK 2 (zulässig sind 2 Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von max. 10,50 m) grundstücksbezogen verschoben, so dass eine der städtebaulichen Zielsetzung entsprechende Bebaubarkeit der Flächen ermöglicht wird.

Eine darüber hinaus gehende Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie der festgesetzten First- und Traufenhöhen ist jedoch mit der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Vechta nicht zu vereinbaren.

Der zusätzlich eingeplante Parkstreifen bzw. die zusätzlich festgesetzte Verkehrsfläche wird auf das erforderliche Maß beschränkt.

Zum Grundstück Klemensstraße 4:

Auf der unmittelbar an die Parkpalette angrenzenden Fläche ist vorgesehen, ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten, das den Übergang von der Kerngebietenutzung entlang der Bremer Straße zur allgemeinen Wohngebietenutzung im östlichen Bereich der Klemensstraße markieren soll. Durch die hier festgesetzte zwei- bis dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit soll eine Abstufung von dem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus im Westen zur zweigeschossigen Wohnbebauung östlich des Vorhabens erreicht werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann diese städtebauliche Zielsetzung erreicht werden. Eine darüber hinaus gehende Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der festgesetzten First- und Traufenhöhen sowie eine Erweiterung der überbaubaren Flächen ist mit der vorgenannten städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Vechta nicht zu vereinbaren.

Beschluss:

„ Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wird dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 ‚Zwischen Bremer und Ravensberger Straße‘ zugestimmt. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten vorgebracht werden können. “

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen	: 9
	Nein-Stimmen	: 1
	Enthaltungen	: 1

TOP 9**Mitteilungen des Stadtdirektors**

Keine.

