

Niederschrift



Gremien	Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen Stadt Vechta
Sitzung am	Mittwoch, 02.06.2004
Sitzungsort	Burgstraße 6, 49377 Vechta
Sitzungsraum	Ratssaal im Rathaus
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	18:50 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	
Dalinghaus, Claus	
Dammann, Heiner	
Diekmann, Günter	
Lübbe, Werner	
Müller, Jan-Arthur	
Nemann, Clemens	
Wieferig, Jürgen	Vorsitzender
Willenborg, Reinhold	
Bartels, Uwe	
Krenz, Renate	
Meerpohl, Hans-Peter wurde vertreten durch Dr. Koch, Hartmut	
Lübbe, Paul wurde vertreten durch Hillen, Jürgen	

Von der Verwaltung:

Gels, Helmut (ab TOP 4)	Stadtdirektor
Scharein, Günter	
Heuser, Wolfgang	

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- 01 Bebauungsplan Nr. 37 A Vechta-West I, 3. Änderung
Prüfung der während der öffentlichen Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0155)
- 02 Bebauungsplan Nr. 130 'Östlich der Straße Rieden'
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0157)
- 03 Bebauungsplan Nr. 92 'Gewerbegebiet Holzhausen', 1. Änderung
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0156)
- 04 60. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Neuer Markt' - ehemaliger ZOB'
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0159)
- 05 Bebauungsplan Nr. 131 'Neuer Markt - ehemaliger ZOB'
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0160)
- 06 Bebauungsplan Nr. 57a 'Gewerbegebiet Nord-Oldenburger Straße' - 1. vereinfachte Änderung -
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0169)
- 07 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 sowie die erschienenen Zuhörer.

In Angelegenheiten des Rates

TOP 01

Bebauungsplan Nr. 37 A Vechta-West I, 3. Änderung

Prüfung der während der öffentlichen Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Sachverhalt wurde von Herrn Scharein anhand von Bildprojektionen vorgetragen. Er ging im Detail auf die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken ein und erläuterte die Abwägungsvorschläge. Er wies darauf hin, dass die von ihm vorgetragene verspätet eingegangene Stellungnahme des Landkreises im Protokoll ergänzt wird.

Im Rahmen der sich anschließenden Diskussion wurde die grundsätzliche Frage erörtert, ob die Einzelhandelsnutzung an diesem Standort mit der seinerzeit verfolgten Verlagerungskonzeption von Einzelhandelsflächen in das Einkaufszentrum Vechta-West vereinbar sei – auch in Hinblick auf die verkehrliche Situation an der Falkenrotter Straße. In diesem Zusammenhang erläuterte Herr Scharein den Begriff der Großflächigkeit in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen und wies darauf hin, dass die Kosten für das erstellte Standortgutachten von dem Betreiber übernommen worden sind.

In der weiteren Aussprache wurde von Herrn Dr. Koch bemängelt, dass das Bauleitplanverfahren erst eingeleitet wurde, als das Vorhaben bereits realisiert war. Hierzu stellte er folgenden Antrag zur Geschäftsord-

nung: „Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 37a „Vechta West I“ soll wie folgt ergänzt werden: Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen missbilligt, dass das planungsrechtlich abzusichernde Vorhaben bereits vor Durchführung des Bauleitplanverfahrens realisiert worden ist.“

Hierüber ließ der Vorsitzende abstimmen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen : 4
Nein-Stimmen : 9

Anmerkung der Verwaltung: Vor Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde die Fragestellung, ob die Stadt Vechta der Ansiedlung des fraglichen Fachmarktes zustimmen wolle, in mehreren Sitzungen des Verwaltungsausschusses beraten. In seiner Sitzung vom 17.06.2003 fasste der Verwaltungsausschuss hierzu folgenden Beschluss:

„Der Umnutzung des Gebäudes des ehemaligen Hagebaumarktes zur Unterbringung des ‚Dänischen Bettenlagers‘ wird zugestimmt. Die hierfür erforderliche Änderung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Vechta und Herrn Große Beilage ist durchzuführen und der Befreiung von entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37a „Vechta West I“ ist zuzustimmen. Sollte aus planungsrechtlichen Gründen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a erforderlich werden, soll das Änderungsverfahren durchgeführt werden.“

Da die Baugenehmigungsbehörde dem Befreiungsantrag nicht zugestimmt hat, wurde auf Grundlage dieses Beschlusses das entsprechende Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 37a durchgeführt.

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

I. Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

1. Stellungnahme Gemeinde Bakum, Kirchstraße 3, 49456 Bakum, vom 09.12.2003, Eingang Stadt Vechta 11.12.2003

Das im Sondergebiet ‚Baustoffgroßhandel‘ vorgesehene Warenangebot tangiert den hiesigen Handel in den Bereichen Teppiche, Gardinen und Heimtextilien. Es ist daher jetzt und zukünftig darauf zu achten, dass eine Vergrößerung der Verkaufsflächen ausgeschlossen wird und zusätzliche Fachmärkte mit dem gleichen Sortiment nicht mehr zugelassen werden.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Gemeinde Bakum wird zur Kenntnis genommen. Zurzeit ist nicht vorgesehen, dass die Verkaufsflächen an diesem Standort vergrößert werden. Inwieweit zusätzliche Fachmärkte mit gleichem Sortiment für die Zukunft zugelassen werden, ist über eine gutachterliche Aussage abzuarbeiten.

2. Dienstbesprechung mit Herrn Göbel von der Bez.-Reg. Weser-Ems am 12.12.2003

Herr Göbel gab die Empfehlung, dass die Stadt Vechta die bisher gültige Formulierung in Bezug auf Großhandel für den Bereich, der auch weiter als solcher genutzt wird, beibehalten sollte.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Empfehlung von Herrn Göbel wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Der Bereich der Flächen, der auch weiterhin als Baustofffachgroßhandel genutzt wird, wird als solcher im Plan dargestellt.

3. Stellungnahme Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 26015 Oldenburg, vom 15.01.2004, Eingang Stadt Vechta 19.01.2004

Wir erheben grundsätzliche Bedenken zum dem Bauleitplanverfahren dahingehend, dass durch die faktisch vollzogene Nutzungsänderung die im aktuellen Bauleitplanverfahren notwendige Abwägung aller Belange nicht mehr uneingeschränkt vollzogen werden kann.

Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung Bpl. 37 A ‚Vechta-West I‘, 3. Änderung, weicht der Rat inhaltlich erheblich von seiner im Juli 1999 getroffenen Entscheidung ab, den Einzelhandel auf der in Rede stehenden Sondergebietsfläche gänzlich auszuschließen. Die Einschränkung wurde damals bewusst vorgenommen, weil der bis dahin ansässige Baumarkt in das neue Einkaufszentrum verlegt wurde und eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung in der aufgegebenen Verkaufsfläche ausgeschlossen werden soll. Dies geschah auch vor dem Hintergrund, dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten der Bereich Falkenrotter Straße nicht durch weitere Einzelhandelsnutzungen außerhalb des ‚Einkaufszentrums‘ aufgewertet werden sollte.

Es fehlt die nachhaltige städtebauliche Begründung, warum der Rat der Stadt Vechta nunmehr von seiner stringenten Einschränkung der Einzelhandelsnutzung im Sondergebiet Baustoffgroßhandel abweicht. Außerdem ist die angedachte Änderung nicht geeignet, dass städtebauliche Ziele für das Sondergebiet Baustofffachgroßhandel eindeutig zu bestimmen, weil in nicht unerheblichem Maße Flächen in der vorhandenen Gebäudesubstanz nunmehr durch den Einzelhandel genutzt werden sollen. Eine nachhaltige städtebauliche Zielsetzung in Richtung Fachgroßhandel ist darauf nicht mehr abzuleiten.

Prüfung der Stellungnahme:

Aufgrund der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahre sowie der stetig wachsenden Bedeutung des Einzelhandelschwerpunktes Vechta (siehe Bevölkerungsprognose aus dem Gutachten von Kramer - hier wird von einem kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl ausgegangen) ist die Situation den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Am Gebäudebestand wird nichts verändert.
- Es ist hier noch keine Großflächigkeit erreicht.
- Das bereits bestehende Sortiment wird lediglich verlagert.
- Aufgrund der aktuellen Geschäftsentwicklung im Bereich Baustofffachgroßhandel (moderne Logistik und Informationstechnologie) hat sich gezeigt, dass ein derart umfangreiches Flächenangebot für diese Großhandelsform nicht mehr erforderlich ist.
- In Abstimmung mit der Bez.-Reg. Weser-Ems wird im weiteren Verfahren nur in dem Bereich des Dänischen Bettenlagers eine Einzelhandelsnutzung festgesetzt. Die übrigen Hallenflächen werden weiterhin ausschließlich als Baustofffachgroßhandel festgesetzt.

In dieser Angelegenheit wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, die der Begründung beigelegt wurde. Diese Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass das Dänische Bettenlager an seinem neuen Standort weder durch seine Dimension noch durch seinen Anteil zentrenrelevanter Sortimente eine Gefährdung des Hauptinnenstadtbereiches der Vechtaer Innenstadt oder sonstiger Orte darstellt.

Weiterhin sind die in der Änderung des Baubauungsplanes enthaltenen textlichen Festsetzungen geeignet, die Auswirkungen auf die Innenstadt Vechta wirksam zu kontrollieren.

4. Stellungnahme Landkreis Vechta, Postfach 13 53, 49375 Vechta, vom 27.01.2004, Eingang Stadt Vechta 28.01.2004

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

Denkmalschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes weise ich darauf hin, dass im Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals einschränkende Festsetzungen zur Höhe, der Dachneigung und dem Material baulicher Anlagen festzusetzen sind. Trauf- und Firsthöhe dieser Anlagen dürfen die entsprechenden Höhenvorgaben des Baudenkmals keinesfalls überschreiten.

Planentwurf

Zum Planentwurf rege ich an, ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festzusetzen, zumal die nunmehr zusätzlich aufgenommenen Sortimente der Zweckbestimmung ‚Baustofffachgroßhandel‘ des Sondergebietes nicht entsprechen. Hinzu kommt, dass mit der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die zulässige Nutzung exakt bestimmt werden kann und muss.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Verwaltung empfiehlt die vom Landkreis Vechta vorgebrachten Anregungen zum Denkmalschutz sowie zum Planentwurf zurückzuweisen.

Begründung:

- *Zum Denkmalschutz:*

Das denkmalgeschützte Gebäude ‚Falkenrotter Straße 73‘ ist im vorliegenden Planentwurf weiterhin als Baudenkmal gemäß Denkmalliste festgesetzt. Das im Westen unmittelbar angrenzende Gebäude genießt lediglich Bestandsschutz und ist durch Baugrenzen nicht abgesichert. Falls das Gebäude abgerissen werden sollte, ist ein Neubau nicht möglich. Die in diesem Bereich dargestellte Baugrenze für das eingeschränkte Gewerbegebiet Gee ist im Abstand von 5,00 m zum Baudenkmal festgesetzt. Die Bautiefe ist hier mit 11 m begrenzt. Falls an dieser Stelle ein zweigeschossiger Neubau entstehen würde, so wären die Abmessungen so begrenzt, dass das im Vordergrundstück sich befindliche Baudenkmal optisch überwiegen würde. Deshalb werden die Festsetzungen wie bisher beibehalten.

- *Zum Planentwurf:*

Die Anregung des Landkreises Vechta sollte nicht berücksichtigt werden. Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf wie vorgesehen auszulegen. Hier wird im weiteren Verfahren nur im Bereich des Dänischen Bettenlagers die hierzu erforderliche Einzelhandelsnutzung als textliche Festsetzung in das SO aufgenommen. Die bisherige Nutzung ‚Baustofffachgroßhandel‘ bleibt als SO1 im übrigen Bereich bestehen. Diese Vorgehensweise entspricht auch der Empfehlung der Bez.-Reg. Weser-Ems.

II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und Abwägungsvorschlag:

1. Stellungnahme Gemeinde Bakum, Kirchstraße 3, 49456 Bakum, vom 22.03.2004, Eingang Stadt Vechta 26.03.2004

In der o.a. Angelegenheit habe ich mit meinem Schreiben vom 09.12.2003 Stellung genommen. Durch die Beibehaltung der Planung ändert sich die Situation für den örtlichen Handel nicht, so dass mein vorgenanntes Schreiben weiterhin gültig ist.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Gemeinde Bakum wird zur Kenntnis genommen. Zurzeit ist nicht vorgesehen, dass die Verkaufsflächen an diesem Standort vergrößert werden. Inwieweit zusätzliche Fachmärkte mit gleichem Sortiment für die Zukunft zugelassen werden, wäre über eine zusätzliche Bauleitplanung abzuarbeiten. In diesem Verfahren wäre dann ein Einzelhandelsgutachten zur Verträglichkeit weiterer Verkaufsflächen vorzulegen.

2. Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer, 26015 Oldenburg, vom 12.03.2004, Eingang Stadt Vechta 15.03.2004

Unsere mit Schreiben vom 15. Januar 2004 vorgetragenen Bedenken und Anregungen gelten auch für diesen Verfahrensschritt. Die damaligen Ausführungen sind diesem Schreiben als Kopie beigefügt. Wir bitten die inhaltlichen Ausführungen zum Gegenstand des jetzigen Verfahrens zu machen.

Prüfung der Stellungnahme:

Aufgrund der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahre sowie der stetig wachsenden Bedeutung des Einzelhandelschwerpunktes Vechta (siehe Bevölkerungsprognose aus dem Gutachten von Kramer – hier wird von einem kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl ausgegangen) ist die Situation den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Am Gebäudebestand wird nichts verändert.
- Es ist hier noch keine Großflächigkeit erreicht.
- Das bereits bestehende Sortiment wird lediglich verlagert.

- Aufgrund der aktuellen Geschäftsentwicklung im Bereich Baustofffachgroßhandel (moderne Logistik und Informationstechnologie) hat sich gezeigt, dass ein derart umfangreiches Flächenangebot für die Großhandelsform nicht mehr erforderlich ist.
- In Abstimmung mit der Bezirksregierung Weser-Ems wird im weiteren Verfahren nur in dem Bereich des Dänischen Bettenlagers eine Einzelhandelsnutzung festgesetzt. Die übrigen Hallenflächen werden weiterhin ausschließlich als Baustofffachgroßhandel festgesetzt.

In dieser Angelegenheit wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, die der Begründung beigelegt wurde. Diese Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass das Dänische Bettenlager an seinem neuen Standort weder durch seine Dimension noch durch seinen Anteil zentrenrelevanter Sortimente eine Gefährdung des Hauptinnenstadtbereiches der Vechtaer Innenstadt oder sonstiger Orte darstellt.

Weiterhin sind die in der Änderung des Bebauungsplanes enthaltenen textlichen Festsetzungen geeignet, die Auswirkungen auf die Innenstadt Vechta wirksam zu kontrollieren.

3. Stellungnahme des Landesbergamtes Clausthal-Zellerfeld, Außenstelle Meppen, Postfach 12 54, 49702 Meppen vom 26.03.2004, Eingang Stadt Vechta 29.03.2004

Durch das Plangebiet verläuft eine Erdgashochdruckleitung der

EWE AG
Tirpitzstraße 39
26122 Oldenburg

Da die EWE im Verteiler genannt ist, bitte ich Sie deren Stellungnahme zu berücksichtigen, weitere Bedenken bzw. Anregungen liegen von hier aus nicht vor.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme wurde durch das Amt 61 überprüft. Die EWE teilte uns am 29.03.2004 mit, dass keine Erdgashochdruckleitung mehr im Plangebiet liegt. Die Anregung kann deshalb als gegenstandslos betrachtet werden.

4. Stellungnahme des Landkreis Vechta, Postfach 13 53, 49375 Vechta vom 17.05.2004, Eingang Stadt Vechta 24.05.2004

Denkmalschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes weise ich darauf hin, dass im Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals einschränkende Festsetzungen zur Höhe, der Dachneigung und dem Material baulicher Anlagen festzusetzen sind, Trauf- und Firsthöhe dieser Anlagen dürfen die entsprechenden Höhenvorgaben des Baudenkmals keinesfalls überschreiten.

Planentwurf:

Zum Planentwurf verweise ich auf die Stellungnahme vom 27.01.2004. Der Oberbegriff „Baustofffachgroßhandel“ beschreibt den Teil der Sondergebietsfläche, der mit SO² gekennzeichnet ist, nicht eindeutig. In der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs.2 BauNVO muss die Nutzung exakt bestimmt werden. Das aufgezählte Sortiment im SO² entspricht eher einem großflächigen Handelbetrieb.

Prüfung der Stellungnahme:

Zum Denkmalschutz:

Das denkmalgeschützte Gebäude „Falkenrotter Straße 73“ wird im Bebauungsplan weiterhin als Baudenkmal gemäß Denkmalliste festgesetzt. Das im Westen unmittelbar angrenzende Gebäude genießt lediglich Bestandsschutz, weil es durch eine Festsetzung von Baugrenzen nicht abgesichert ist. Falls das Gebäude irgendwann abgängig sein sollte, ist ein Neubau so nicht mehr möglich. Die in diesem Bereich festgesetzte Baugrenze für das eingeschränkte Gewerbegebiet Gee hält einen Abstand von 5,00 m zum Baudenkmal. Die Bautiefe ist hier mit 11,00 m begrenzt. Falls an dieser Stelle ein zweigeschossiger Neubau entstehen würde, so wären die Proportionen so begrenzt, dass das im Vordergrund sich befindliche Baudenkmal optisch überwiegen würde. Dies hat die Stadt Vechta bereits bei den ersten Änderungen

des Bebauungsplanes Nr. 37 A ‚Vechta-West‘ so vorgesehen und soll auch in diesem Verfahren nicht geändert werden. Deshalb wird die Anregung des Landkreises Vechta zurückgewiesen.

Zum Planentwurf:

An den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie sie in der 2. Änderung vorgenommen wurden, sollte möglichst wenig verändert werden, da für die Zukunft die Wiederaufnahme des Baustofffachgroßhandels zumindest nicht ausgeschlossen werden kann.

Ausschließlich für das Dänische Bettenlager wurden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Sondergebiet Baustofffachgroßhandel erweitert. Eine anderweitige Einzelhandelsnutzung ist damit ausgeschlossen und auch städtebaulich nicht erwünscht.

Die Stadt Vechta ist der Auffassung, dass die bisherigen Festsetzungen dem gewünschten städtebaulichen Anspruch in Nutzungsstruktur und Größenordnung entsprechen. Die Bedenken des Landkreises werden daher zurückgewiesen.

Satzungsbeschluss:

„ Nach Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des BauGB und des § 40 der NGO der Bebauungsplan Nr. 37 A ‚Vechta-West I‘, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.“

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen : 12
Nein-Stimmen : 1

In Angelegenheiten des Verw.-Ausschusses

TOP 02

Bebauungsplan Nr. 130 'Östlich der Straße Rieden'
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Sachverhalt wurde von Herrn Heuser anhand von Bildprojektionen vorgetragen. Er ging im Einzelnen auf die räumliche Lage des Plangebiets, die Abgrenzung des Geltungsbereiches und die Grundzüge der Planung ein. Er wies darauf hin, dass die Kosten der Bauleitplanung, der Erschließung und der Kompensationsmaßnahmen von dem Antragsteller zu tragen seien und dass hierüber zwischen dem Antragsteller und der Stadt Vechta ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen sei.

Im Rahmen der sich anschließenden Diskussion wurde erörtert, ob die nördlich angrenzenden Bereiche in die Planung einbezogen werden sollten. Hierzu wurde ausgeführt, dass die Eigentümer angeschrieben worden seien und diese einer Überplanung nicht zugestimmt hätten.

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

„ Zur planungsrechtlichen Absicherung von Wohnbauflächen im rückwärtigen Bereich der Straße Rieden wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 ‚Östlich der Straße Rieden‘ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigegeführten 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 03

Bebauungsplan Nr. 92 'Gewerbegebiet Holzhausen', 1. Änderung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Sachverhalt wurde von Herrn Heuser anhand von Bildprojektionen vorgetragen. Er erläuterte das betriebliche Erfordernis für den dort ansässigen Gewerbebetrieb eine weitere Halle zu errichten und ging auf die heute verbindlichen und dem Vorhaben entgegenstehenden Festsetzungen ein, die auf die seinerzeit noch ausgeübte Wohnnutzung zurückzuführen seien. Er erörterte, dass sich diese Situation mittlerweile geändert hat (Umnutzung des Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung) und nunmehr das Gewerbegebiet erweitert werden könne und stellte den geänderten Bebauungsplanentwurf vor.

Dem schloss sich eine kurze Diskussion über die Zukunft der städtischen Immobilie (ehemaliges Wohnhaus) an.

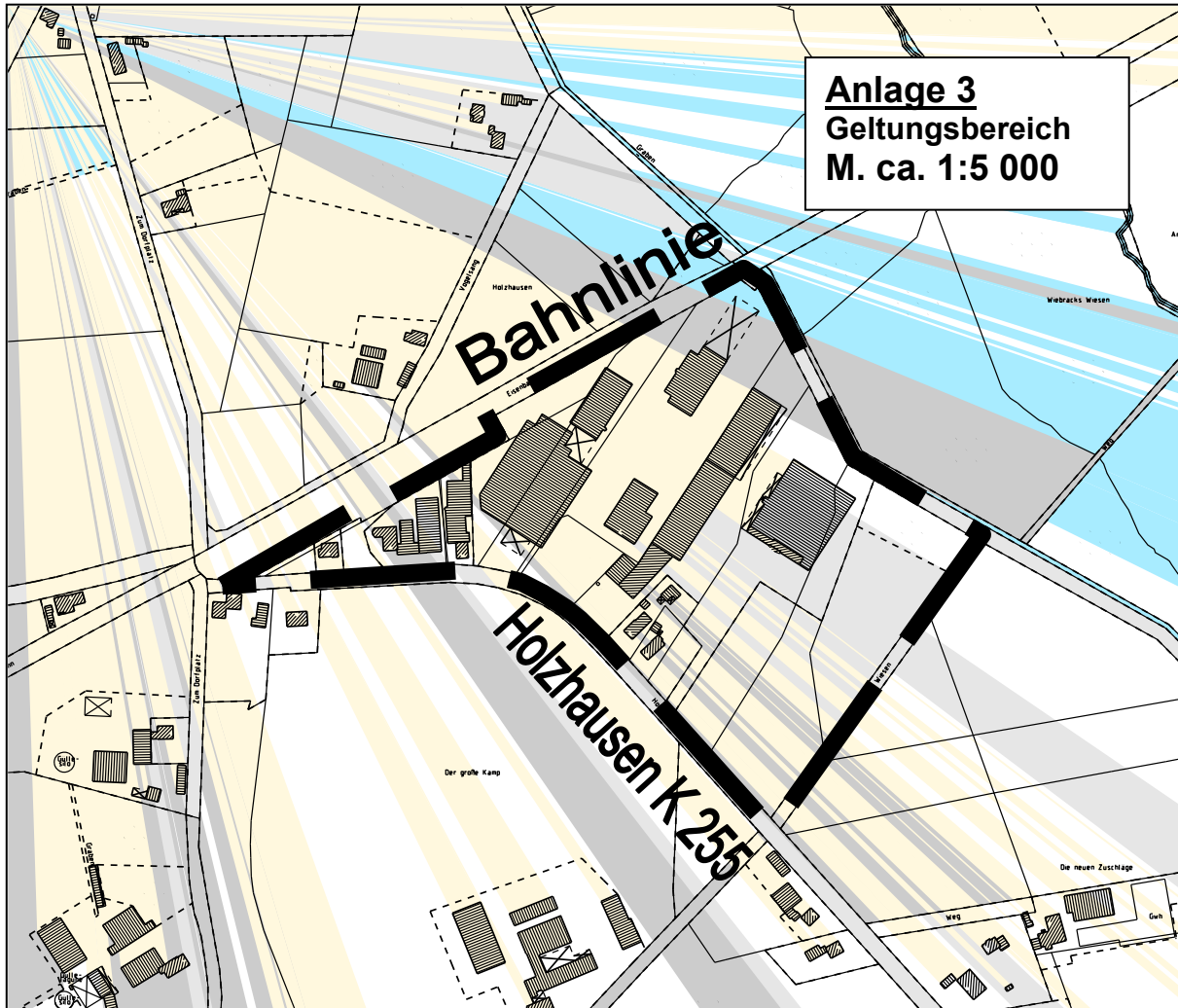
Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„ Zur planungsrechtlichen Absicherung und Erweiterung der im Gewerbegebiet Holzhausen bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 ‚Gewerbegebiet Holzhausen‘, 1. Änderung, beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte (Anlage 3) genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB vorzunehmen. “

Abstimmungsergebnis: einstimmig



Die Tagesordnungspunkte 4: 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Neuer Markt – ehemaliger ZOB‘ und 5: Bebauungsplan Nr. 131 ‚Neuer Markt – ehemaliger ZOB‘ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten.

TOP 04

60. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Neuer Markt' - ehemaliger ZOB' **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Sachverhalt wurde von Herrn Scharein anhand von Bildprojektionen vorgetragen. Er erläuterte die städtebaulichen Zielsetzungen für die Entwicklung der innerstädtischen Ost-West-Achse und hob die Bedeutung einer Bebauung des Neuen Marktes für die Innenstadt hervor. Ferner ging er in diesem Zusammenhang auf die angedachte Nutzung des ehemaligen ZOB als Parkplatz ein und wies darauf hin, dass das städtebauliche Umfeld (das Kaponier, die bestehende Bebauung am Alten Markt, die Wegeverbindungen etc.) in der weiteren Planung zu berücksichtigen sei. Herr Scharein erörterte, dass die in der Bauleitplanung zu definierenden (Nutzungs-)Ziele Planungsvorgaben für mögliche Investoren/Architekten seien.

Im Rahmen der sich anschließenden Diskussion wurde die Einleitung der Bauleitplanverfahren begrüßt und die damit verbundenen Chancen für die innerstädtische Entwicklung herausgestellt. Es wurden jedoch auch Bedenken hinsichtlich der Unterbringung einer ggf. nicht erwünschten Nutzung geäußert. Hierzu wurde von Herrn Stadtdirektor Gels ausgeführt, dass der Bebauungsplan die Rahmenvorgaben für eine spätere Nutzung vorgibt und diese Grundlage für Nutzungsvorschläge von Seiten möglicher Investoren seien.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass in Anbetracht von Leerständen in der Innenstadt auf dem Neuen Markt eine Nutzung unterzubringen sei, die eine echte Magnetfunktion für die Innenstadt übernehmen könne.

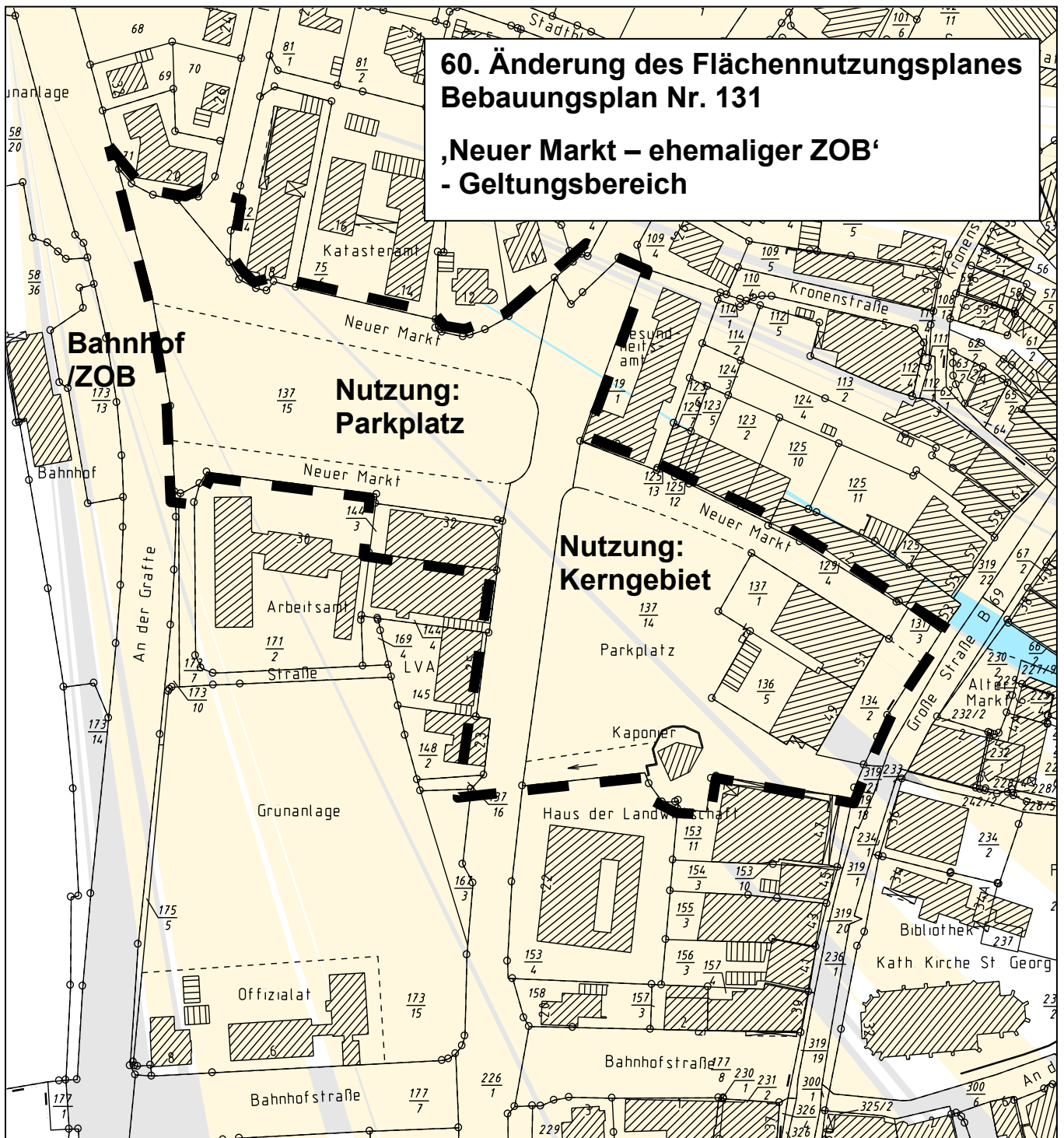
Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

- „ Zur planungsrechtlichen Absicherung der Bebauung bzw. Umgestaltung des Neuen Marktes sowie des ehemaligen zentralen Omnibusbahnhofs wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Neuer Markt – ehemaliger ZOB‘ 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	: 12
	Enthaltungen	: 1



TOP 05

Bebauungsplan Nr. 131 'Neuer Markt - ehemaliger ZOB' 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 Bebauung bzw. Umgestaltung des Neuen Marktes sowie des ehemaligen zentralen Omnibusbahnhofs wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 ‚Neuer Markt – ehemaliger ZOB‘ beschlossen.

TOP 06**Bebauungsplan Nr. 57a 'Gewerbegebiet Nord-Oldenburger Straße' - 1. vereinfachte Änderung - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Sachverhalt wurde von Herrn Scharein anhand von Bildprojektionen vorgetragen. Er erläuterte das betriebliche Erfordernis für das an der Oldenburger Straße gelegene Autohaus, das vorhandenen Gebäude in Richtung der Oldenburger Straße – über die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze hinaus – zu erweitern. Er erörterte, dass die heute verbindliche Baugrenze entlang der Oldenburger Straße aufgrund der bislang einzuhaltenden Bauverbotszone (20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie) entlang der Bundesstraße begründet sei, diese aber durch die Rückstufung der Oldenburger Straße nunmehr entfallen könne, so dass eine Verschiebung der Baugrenze um 7,00 m nach Osten möglich sei – dies wurde bereits mit dem Straßenbauamt erörtert.

Dem schloss sich eine kurze Diskussion über eine zusätzliche Zufahrt von der Oldenburger Straße und dem Erfordernis der baulichen Erweiterung an.

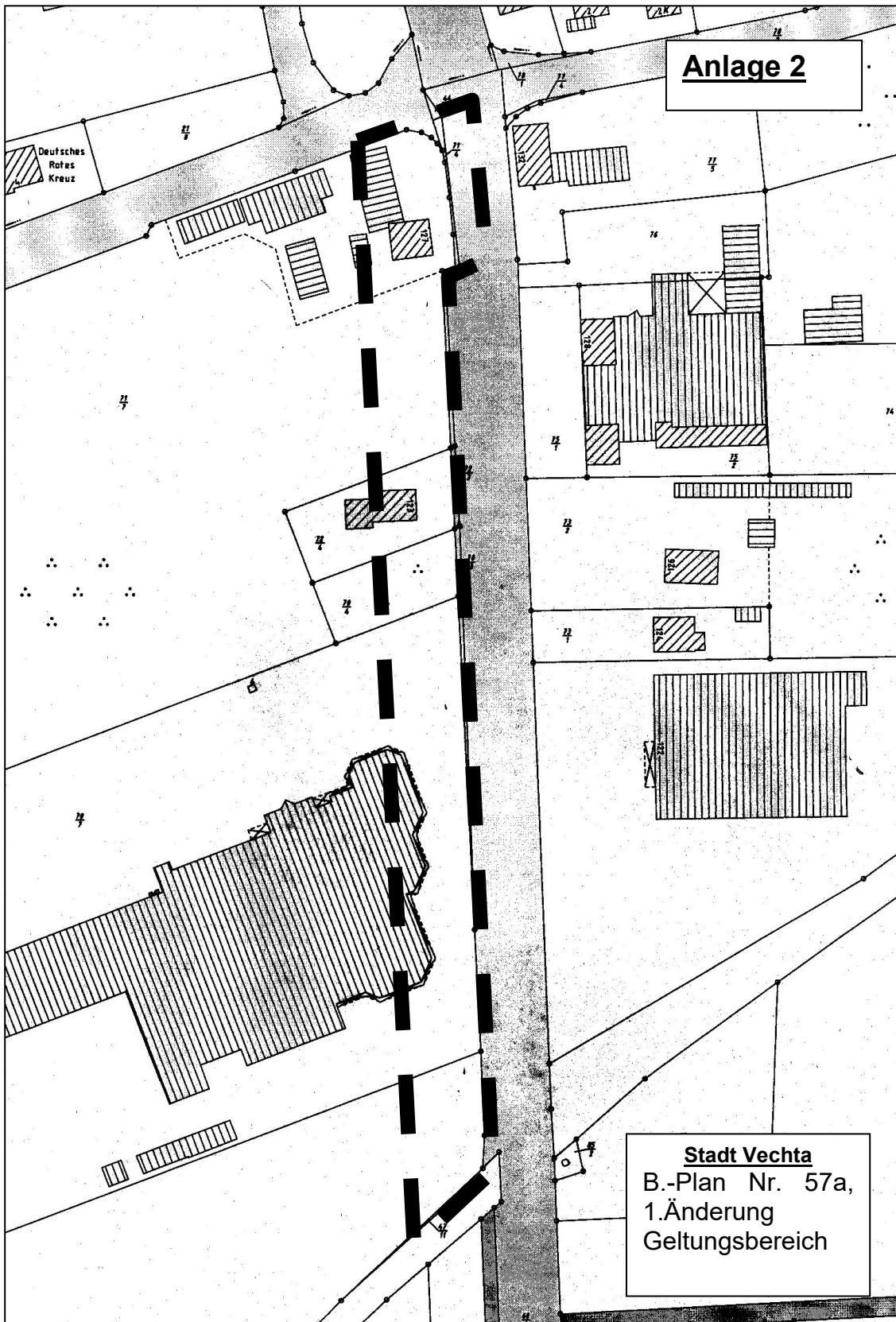
Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

- “ Zur planungsrechtlichen Absicherung und Erweiterung der im Gewerbegebiet Nord-Oldenburger Straße bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57a ‚Gewerbegebiet Nord-Oldenburger Straße‘ - 1. vereinfachte Änderung - gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte (Anlage 2) gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. „

Abstimmungsergebnis: einstimmig



TOP 07

Mitteilungen des Stadtdirektors

Keine.