

Niederschrift



Gremien	Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen Stadt Vechna
Sitzung am	Mittwoch, 24.11.2004
Sitzungsort	Burgstraße 6, 49377 Vechna
Sitzungsraum	Ratssaal im Rathaus
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	19:55 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	
Lübbe, Werner bis TOP 12	
Wieferig, Jürgen	Vorsitzender
Willenborg, Reinhold	
Bartels, Uwe	
Krenz, Renate	
Meerpohl, Hans-Peter	
Lübbe, Paul	
Dammann, Heiner wurde vertreten durch Kläne, Josef	
Diekmann, Günter wurde vertreten durch Frilling, Thomas (bis 19:45 Uhr, TOP 11)	
Nemann, Clemens wurde vertreten durch Neumann, Frank	

Nicht stimmberechtigt:

Gels, Helmut	Stadtdirektor
Scharein, Günter	
Heuser, Wolfgang	
Seidlitz, Manfred	
vom Ingenieurbüro Diekmann & Mosebach, Herr Mosebach zu TOP 10 und 11	

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

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

In Angelegenheiten des Rates

Die Tagesordnungspunkte 1: 51. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Sportplatz Oythe‘ und 2: Bebauungsplan Nr. 128 ‚Sportplatz Oythe‘ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten

- 1 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta 'Sportplatz Oythe'
Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Feststellungsbeschluss
(Vorlagen-Nr: 2004/0340)
- 2 Bebauungsplan Nr. 128 'Sportplatz Oythe'
Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0341)
- 3 49. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Sanierungsgebiet Langförden Ortskern'; Umnutzung der Bahntrasse
Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und Feststellungsbeschluss
(Vorlagen-Nr: 2004/0314)
- 4 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 L 'Ortskern Langförden - nördlich der Hauptstraße'
Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0315)
- 5 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 L 'Ortskern Langförden - südlich der Hauptstraße'
Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0316)
- 6 Bebauungsplan Nr. 125 'Zwischen Bremer- und Ravensberger Straße';
Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 13 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0226)
- 7 Ausbau der Straße 'Stukenborg' von der Falkenrotter Straße bis zur Einmündung der Straße Graskamp;
Festlegung der Ausbauart
(Vorlagen-Nr: 2004/0364)

- 8 Erschließung des B-Plangebietes Nr. 126 'Klänenesch/Petersburg';
Festlegung der Ausbauart für die Erschließungsstraßen
(Vorlagen-Nr: 2004/0361)
- 9 Ausbau der 'Schulstraße' in Vechta-Langförden;
Festlegung der Ausbauart
(Vorlagen-Nr: 2004/0365)
- 10 58. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Hotelanlage Welppe';
Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0332)
- 11 Bebauungsplan Nr. 129 'Hotelanlage Welppe';
Prüfung 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 Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0333)
- 12 28. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Kolpingstraße/Falkenrotter Straße';
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0318)
- 13 Bebauungsplan Nr. 1 a 'Nördlich des Neuen Marktes - 14. Änderung';
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0319)
- 14 55. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Klänenesch/Petersburg';
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0320)
- 15 Bebauungsplan Nr. 126 'Klänenesch/Petersburg'
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Vorlagen-Nr: 2004/0321)
- 16 Mitteilungen des Stadtdirektors

TOP 1

**51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta 'Sportplatz Oythe'
Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Feststellungsbeschluss**

Herr Scharein erläuterte den Sachverhalt anhand von Bildprojektionen und ging in seinen Ausführung im Detail auf die im Rahmen des Auslegungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen des Landesstraßenbauamtes sowie des Landkreises Vechta ein und erörterte die diesbezüglichen Abwägungsvorschläge der Verwaltung.

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

„ I. Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

1. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover, vom 21.06.2004, Eingang Stadt Vechta 28.06.2004

Bei dem derzeitigen Stand der Planung sind wir von der geplanten 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 128 ‚Sportplatz Oythe‘ nicht betroffen.

Wir weisen aber darauf hin, dass sich im Nahbereich nordwestlich der Planung die Erdgasförderbohrung Goldenstedt Z 9 mit einem bergbaulich notwendigem Schlagkreis und Radius von 354 m befindet.

Innerhalb dieses Sicherheitsabstandes sind Gebäude, deren Nutzung mit dem dauernden oder länger andauernden Aufenthalt von Personen verbunden ist, das sind Gebäude wie Wohngebäude, Werkstätten, Büro- und Verwaltungsgebäude, gesetzlich nicht zulässig. Neben Wohngebäuden und öffentlichen Verkehrsanlagen sind auch Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Sportplätze u. ä. öffentliche Einrichtungen, an denen Menschen einer großen Zahl innerhalb und außerhalb von Gebäuden befinden, ebenfalls nicht zulässig.

Da es sich hierbei um Bergbauflächen handelt, bedarf es bei Planungsangelegenheiten, die diesen Bereich betreffen, der Zustimmung des Landesbergamtes.

Eine Kopie dieser Stellungnahme werden wir daher dem Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld, Außenstelle Meppen zusenden, das mit Schreiben vom 02.06.2004 ebenfalls um Stellungnahme bat.

Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Hinweise der ExxonMobil Production Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Bei umfangreicheren Baumaßnahmen wird die Stadt Vechta die Zustimmung des Landesbergamtes einholen.

2. Stellungnahme Straßenbauamt Osnabrück, Mönkedieckstraße 3, 49088 Osnabrück, vom 30.06.2004, Eingang Stadt Vechta 01.07.2004

Zu dem Entwurf der 51. Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

I.

Gegen die 51. Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes werden Einwendungen erhoben.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden von km 1,990 bis km 2,200 an die von hier betreute Landesstraße 881 teilweise innerhalb sowie teilweise außerhalb einer nach § 4 (1) NStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die vorhandene Stellplatzanlage der Gaststätte „Sextro“ erfolgen. Die vorhandene Zufahrt der Gaststätte „Sextro“ liegt im Bereich der Innenkurve der Landesstraße 881, so dass die Sichtverhältnisse erschwert sind. Der Planung kann von hier aus nicht zugestimmt werden, da sich m. E. das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu den geplanten Stellplätzen deutlich erhöhen wird und ein gefahrloses Ein- bzw. Abbiegen nicht gewährleistet ist.

Des Weiteren ist im o. a. Bebauungsplan nichts über die Sicherung der Landesstraße 881 vor umherfliegenden Bällen ausgesagt. Hier müsste m. E. für den Schutz der Autofahrer ein Schutzzaun bzw. Schutzwall einschl. Schutzzaun errichtet werden.

Um diese Konfliktpunkte auszuräumen und eine verkehrstechnische akzeptable Lösung zur Erschließung des Plangebietes zu finden, bitte ich sie, mit mir einen Termin zu vereinbaren.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Angelegenheit wurde in einer Dienstbesprechung am 02.07.2004 im Rathaus der Stadt Vechta mit Herrn Inclan erörtert.

Es wurde folgendes vereinbart:

Die östlich belegene Zufahrt soll voraussichtlich nur als Einfahrtbereich genutzt werden. Die vom Sportplatz kommenden Fahrzeuge sollen über die weiter westlich sich befindliche Aufmündung auf die Landesstraße fahren, damit ein gefahrloses Ein- und Abbiegen gewährleistet wird. Wenn der an der Landesstraße vorgesehene Sportplatz realisiert wird, dann wird die Stadt Vechta dort Ballfangzäune errichten. Dies ist auch aus Sicherheitsgründen für die fußballspielenden Jugendlichen erforderlich.

3. Stellungnahme Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, vom 06.07.2004, Eingang Stadt Vechta 09.07.2004

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

Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgelegt. Im Erläuterungsbericht wird zwar das RROP des Landkreises Vechta angesprochen, es wird aber keine nachvollziehbare Begründung geliefert, weshalb die Darstellungen des RROP überwunden werden können.

Umweltschützende Belange

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege weise ich darauf hin, dass die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss/Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch städtebaulichen Vertrag oder weiteren Änderungsbereich/Geltungsbereich zu sichern ist. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und/oder festzusetzen.

Wasserwirtschaft

Zur Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft weise ich darauf hin, dass eine Abflussverschärfung, die durch Niederschlagswasser verursacht wird, durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden ist. Die Regelung des Oberflächenwasserabflusses ist konkret darzulegen.

Planentwurf

Die dargestellt „Fläche für Sport und Spielanlagen“ ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Nr. 4.1 der Planz V 90 als Fläche für den Gemeinbedarf – Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – darzustellen. Eine Zweckbestimmung für Flächen für den Gemeinbedarf gibt es nicht.

Prüfung der Stellungnahme:Raumordnung

Die Hinweise zur Raumordnung werden berücksichtigt. Es wird eine umfangreichere Begründung dafür geliefert, dass die Darstellungen des RROP in diesem Fall überwunden werden können.

Umweltschützende Belange

Die Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes werden überarbeitet und ergänzt. Die noch erforderliche restliche Kompensation von 12.081,6 Wertpunkten (ca. 8.054 m²) erfolgt über die Flä-

chenagentur der Städte Lohne, Damme, Diepholz und Vechta, oder durch den VfL Oythe. Hierfür wird rechtzeitig der erforderliche städtebauliche Vertrag abgeschlossen.

Wasserwirtschaft

Das von den mit Dränage versehenen Sportplatzflächen und von den versiegelten Flächen (Gebäude, Stellplatzanlagen) anfallende Oberflächenwasser wird in einem Stauraumkanal im Bereich der Zuwegung des Sportplatzgeländes zurückgehalten. Vor dort fließt das Oberflächenwasser gedrosselt in den in der Oyther Straße vorhandenen Regenwasserkanal.

Planentwurf

Die Hinweise zur Darstellung im Planentwurf werden berücksichtigt und im Entwurf entsprechend geändert.

II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

1. Straßenbauamt Osnabrück, Mönkedieckstraße 3, 49088 Osnabrück, vom 18.10.2004

Zu dem Entwurf der 51. Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht erneut wie folgt Stellung:

I.

Gegen die 51. Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Die Plangebiete grenzen im Süden von km 1,990 bis km 2,200 an die von hier betreute Landesstraße 881 teilweise innerhalb sowie teilweise außerhalb einer nach § 4 (1) NStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Stellplatzanlage der Gaststätte „Sextro“ erfolgen. Die vorhandene Zufahrt der Gaststätte „Sextro“ liegt im Bereich der Innenkurve der Landesstraße 881, so dass die Sichtverhältnisse erschwert sind.

II.

Dem o.a. Bebauungsplan kann zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Die Flächen in dem anliegenden Planausschnitt dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB / § 31 (2) NStrG).

Die Schenkellänge der Sichtdreiecke beträgt in der Fahrstreifenachse der übergeordneten Straße 70 m, in der untergeordneten Straße 5 m gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Ich bitte Sie, die Sichtdreiecke im Bebauungsplan nachzutragen.

- Sollte ein Spielfeld auf der Fläche nördlich der von hier betreuten Landesstraße 881 angelegt werden, so ist zur Sicherung der Verkehrsteilnehmer ein Sichtschutzwall einschl. Schutzzaun zur Landesstraße 881 zu errichten. Somit ist auszuschließen, dass Verkehrsteilnehmer durch umherfliegende Bälle bzw. Ablenkung durch den Spielbetrieb gefährdet werden.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass Erdbewegungen größeren Umfanges (Abgrabungen und Aufschüttungen) unter die Verbote des § 24 NStrG fallen. Sollte der Sichtschutzwall sowie der Sichtschutzzaun innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 881 errichtet werden, so bedarf es einer Ausnahmegenehmigung durch mich, die hiermit in Aussicht gestellt wird. Die Planung und der Bau des Sichtschutzwalles ist dann mit dem Straßenbauamt Osnabrück abzustimmen. Der Sichtschutzwall und der Sichtschutzzaun sollten zudem Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

- Sollte es sich ergeben, dass aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens die vorhandene Einmündung zu einer Unfallhäufungsstelle wird, so muss ggf. ein Ausfahrverbot ausgesprochen werden und der Verkehr rückwärtig abgeführt werden.

III.

Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigelegt.

Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen **vor** Veröffentlichung des Bebauungsplanes.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Anregungen des Straßenbauamtes werden in allen Punkten berücksichtigt. Die Sichtdreiecke werden im Bebauungsplan dargestellt. Sobald ein Spielfeld auf der Fläche nördlich der Landesstraße 881 angelegt wird, wird ein Sichtschutzwall einschließlich Schutzzaun zur Landesstraße in Abstimmung mit dem Straßenbauamt errichtet. Der Abfahrtverkehr vom Sportplatz wird durch Beschilderung so geregelt, dass nur die westlich belegene Aufmündung als Ausfahrt genutzt werden kann.

2. Stellungnahme Landkreis Vechta, Postfach 13 53, 49375 Vechta, vom 08.11.2004, Eingang Stadt Vechta 10.11.2004

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

Umweltschützende Belange

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich nochmals auf meine Stellungnahme vom 06.07.2004.

Planentwurf

In der Planzeichenerklärung ist das Wort „Zweckbestimmung“ für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zu streichen. Eine Zweckbestimmung für Flächen für den Gemeinbedarf gibt es nicht (s. Nr. 4.1 der PlanzV90).

Prüfung der Stellungnahme:

Umweltschützende Belange:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Die noch erforderliche restliche Kompensation erfolgt über die Flächenagentur der Städte Lohne, Damme, Diepholz und Vechta. Hierfür wird rechtzeitig der erforderliche städtebauliche Vertrag abgeschlossen.

Planentwurf:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Feststellungsbeschluss:

„ 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 die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Sportplatz Oythe‘ mit dem Erläuterungsbericht beschlossen. “

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

TOP 2

Bebauungsplan Nr. 128 'Sportplatz Oythe'

Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

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

„ I. Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

1. Stellungnahme Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, Waterlooplatz 11, 30169 Hannover, vom 18.06.2004, Eingang Stadt Vechta 23.06.2004

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden hinsichtlich des Antrags ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen Kriegseinwirkungen, Flakstellungen und Schützenlöcher im Planungsbereich (siehe Vermerk Kartenunterlage).

Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Oberflächensondierung empfohlen.

Für eine solche Gefahrenforschungsmassnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig (RdErl. d. MU vom 08.12.1995 – Nds. MBl. 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:

Bevor mit den Baumaßnahmen begonnen wird, wird eine Oberflächensondierung durchgeführt. Die Anregung der Bezirksregierung wird somit berücksichtigt.

2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover, vom 21.06.2004, Eingang Stadt Vechta 28.06.2004

Bei dem derzeitigen Stand der Planung sind wir von der geplanten 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 128 ‚Sportplatz Oythe‘ nicht betroffen.

Wir weisen aber darauf hin, dass sich im Nahbereich nordwestlich der Planung die Erdgasförderbohrung Goldenstedt Z 9 mit einem bergbaulich notwendigem Schlagkreis und Radius von 354 m befindet.

Innerhalb dieses Sicherheitsabstandes sind Gebäude, deren Nutzung mit dem dauernden oder länger andauernden Aufenthalt von Personen verbunden ist, das sind Gebäude wie Wohngebäude, Werkstätten, Büro- und Verwaltungsgebäude, gesetzlich nicht zulässig. Neben Wohngebäuden und öffentlichen Verkehrsanlagen sind auch Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Sportplätze u. ä. öffentliche Einrichtungen, an denen Menschen einer großen Zahl innerhalb und außerhalb von Gebäuden befinden, ebenfalls nicht zulässig.

Da es sich hierbei um Bergbauflächen handelt, bedarf es bei Planungsangelegenheiten, die diesen Bereich betreffen, der Zustimmung des Landesbergamtes.

Eine Kopie dieser Stellungnahme werden wir daher dem Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld, Außenstelle Meppen zusenden, das mit Schreiben vom 02.06.2004 ebenfalls um Stellungnahme bat.

Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Hinweise der ExxonMobil Production Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Bei umfangreicheren Baumaßnahmen wird die Stadt Vechta die Zustimmung des Landesbergamtes einholen.

3. Straßenbauamt Osnabrück, Mönkediackstraße 3, 49088 Osnabrück, vom 30.06.2004, Eingang Stadt Vechta 01.07.2004

Zu dem Entwurf der 51. Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

I.

Gegen die 51. Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes werden Einwendungen erhoben.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden von km 1,990 bis km 2,200 an die von hier betreute Landesstraße 881 teilweise innerhalb sowie teilweise außerhalb einer nach § 4 (1) NStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die vorhandene Stellplatzanlage der Gaststätte „Sextro“ erfolgen. Die vorhandene Zufahrt der Gaststätte „Sextro“ liegt im Bereich der Innenkurve der Landesstraße 881, so dass die Sichtverhältnisse erschwert sind. Der Planung kann von hier aus nicht zugestimmt werden, da sich m. E. das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu den geplanten Stellplätzen deutlich erhöhen wird und ein gefahrloses Ein- bzw. Abbiegen nicht gewährleistet ist.

Des weiteren ist im o. a. Bebauungsplan nichts über die Sicherung der Landesstraße 881 vor umherfliegenden Bällen ausgesagt. Hier müsste m. E. für den Schutz der Autofahrer ein Schutzzaun bzw. Schutzwall einschl. Schutzzaun errichtet werden.

Um diese Konfliktpunkte auszuräumen und eine verkehrstechnische akzeptable Lösung zur Erschließung des Plangebietes zu finden, bitte ich sie, mit mir einen Termin zu vereinbaren.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Angelegenheit wurde in einer Dienstbesprechung am 02.07.2004 im Rathaus der Stadt Vechta mit Herrn Inclan erörtert.

Es wurde folgendes vereinbart:

Die östlich belegene Zufahrt soll voraussichtlich nur als Einfahrtbereich genutzt werden. Die vom Sportplatz kommenden Fahrzeuge sollen über die weiter westlich sich befindliche Aufmündung auf die Landesstraße fahren, damit ein gefahrloses Ein- und Abbiegen gewährleistet wird. Wenn der an der Landesstraße vorgesehene Sportplatz realisiert wird, dann wird die Stadt Vechta dort Ballfangzäune errichten. Dies ist auch aus Sicherheitsgründen für die fußballspielenden Jugendlichen erforderlich.

4. Stellungnahme Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, vom 06.07.2004, Eingang Stadt Vechta 09.07.2004

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

Zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung, zu den Umweltschützenden Belangen und zu den Belangen der Wasserwirtschaft verweise ich auf meine Stellungnahme vom 06.07.2004 zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans.

Umweltschützende Belange

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Telbraker/Oyther Esch. Als Abgrenzung zur freien Landschaft ist die Anlage von bepflanzten Wällen mit einer Fußbreite vom 6 m und einer Höhe von 3 m

vorgesehen. Derartige Wälle sind in dem Naturraum eines Eschgebietes landschaftsuntypisch. Die Wallanlagen sollten in diesem Bereich nur eine Höhe von max. 1,5 m aufweisen.

Bei einer Beibehaltung der in der textlichen Festsetzung K 11 angegebenen Maße kann für die Wallanlage in der Eingriffsbilanzierung und –bewertung nur eine Wertigkeit von 1,3 WE/ha anerkannt werden.

Ferner sollte im Plan ein Hinweis auf die Anwendung der DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zum Schutze der zu erhaltenen Gehölzstrukturen während der Bautätigkeit aufgenommen werden.

Prüfung der Stellungnahme:

Raumordnung

Die Hinweise zur Raumordnung werden berücksichtigt. Es wird eine umfangreichere Begründung dafür geliefert, dass die Darstellungen des RROP in diesem Fall überwunden werden können.

Umweltschützende Belange

Die Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes werden überarbeitet und ergänzt. Die noch erforderliche restliche Kompensation von 12.081,6 Wertpunkten (ca. 8.054 m²) erfolgt über die Flächenagentur der Städte Lohne, Damme, Diepholz und Vechta, oder durch den VfL Oythe. Hierfür wird rechtzeitig der erforderliche städtebauliche Vertrag abgeschlossen.

Wasserwirtschaft

Das von den mit Drainage versehenen Sportplatzflächen und von den versiegelten Flächen (Gebäude, Stellplatzanlagen) anfallende Oberflächenwasser wird in einem Stauraumkanal im Bereich der Zuwegung des Sportplatzgeländes zurückgehalten. Vor dort fließt das Oberflächenwasser gedrosselt in den in der Oyther Straße vorhandenen Regenwasserkanal.

Planentwurf

Die Hinweise zur Darstellung im Planentwurf werden berücksichtigt und im Entwurf entsprechend geändert.

Die Anregungen zu den geplanten Wallanlagen werden berücksichtigt. Die Erdaufschüttungen am Rande des Plangebietes werden eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die entsprechende Reduzierung der Wertigkeit in der Eingriffsbilanzierung wird berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen.

Der Hinweis auf die Anwendung der DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird in den Plan übernommen.

II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

1. Straßenbauamt Osnabrück, Mönkedieckstraße 3, 49088 Osnabrück, vom 18.10.2004

Zu dem Entwurf der 51. Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht erneut wie folgt Stellung:

I.

Gegen die 51. Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Die Plangebiete grenzen im Süden von km 1,990 bis km 2,200 an die von hier betreute Landesstraße 881 teilweise innerhalb sowie teilweise außerhalb einer nach § 4 (1) NStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Stellplatzanlage der Gaststätte „Sextro“ erfolgen. Die vorhandene Zufahrt der Gaststätte „Sextro“ liegt im Bereich der Innenkurve der Landesstraße 881, so dass die Sichtverhältnisse erschwert sind.

II.

Dem o.a. Bebauungsplan kann zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Die Flächen in dem anliegenden Planausschnitt dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB / § 31 (2) NStrG).
Die Schenkellänge der Sichtdreiecke beträgt in der Fahrstreifenachse der übergeordneten Straße 70 m, in der untergeordneten Straße 5 m gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Ich bitte Sie, die Sichtdreiecke im Bebauungsplan nachzutragen.
- Sollte ein Spielfeld auf der Fläche nördlich der von hier betreuten Landesstraße 881 angelegt werden, so ist zur Sicherung der Verkehrsteilnehmer ein Sichtschutzwall einschl. Schutzzaun zur Landesstraße 881 zu errichten. Somit ist auszuschließen, dass Verkehrsteilnehmer durch umherfliegende Bälle bzw. Ablenkung durch den Spielbetrieb gefährdet werden.
In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass Erdbewegungen größeren Umfanges (Abgrabungen und Aufschüttungen) unter die Verbote des § 24 NStrG fallen. Sollte der Sichtschutzwall sowie der Sichtschutzzaun innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 881 errichtet werden, so bedarf es einer Ausnahmegenehmigung durch mich, die hiermit in Aussicht gestellt wird. Die Planung und der Bau des Sichtschutzwalles ist dann mit dem Straßenbauamt Osnabrück abzustimmen. Der Sichtschutzwall und der Sichtschutzzaun sollten zudem Bestandteil des Bebauungsplanes sein.
- Sollte es sich ergeben, dass aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens die vorhandene Einmündung zu einer Unfallhäufungsstelle wird, so muss ggf. ein Ausfahrverbot ausgesprochen werden und der Verkehr rückwärtig abgeführt werden.

III.

Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigelegt.

Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen **vor** Veröffentlichung des Bebauungsplanes.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Anregungen des Straßenbauamtes werden in allen Punkten berücksichtigt. Die Sichtdreiecke werden im Bebauungsplan dargestellt. Sobald ein Spielfeld auf der Fläche nördlich der Landesstraße 881 angelegt wird, wird ein Sichtschutzwall einschließlich Schutzzaun zur Landesstraße in Abstimmung mit dem Straßenbauamt errichtet. Der Abfahrtverkehr vom Sportplatz wird durch Beschilderung so geregelt, dass nur die westlich belegene Aufmündung als Ausfahrt genutzt werden kann.

2. Stellungnahme Landkreis Vechta, Postfach 13 53, 49375 Vechta, vom 09.11.2004, Eingang Stadt Vechta 11.11.2004

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

Umweltschützende Belange

Zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf meine Stellungnahme vom 08.11.2004 zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans.

Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Vechta-Holzhausen. Alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Für Sportanlagen besteht eine Genehmigungspflicht. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 36 der Verordnung ist bei mir ein Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zu stellen.

Prüfung der Stellungnahme:Umweltschützende Belange

Die Anregungen werde berücksichtigt. Die noch erforderliche restliche Kompensation erfolgt über die Flächenagentur der Städte Lohne, Damme, Diepholz und Vechta. Hierfür wird rechtzeitig der erforderliche städtebauliche Vertrag abgeschlossen.

Wasserwirtschaft

Die Anregung bezüglich der Schutzzone III A des Wasserwerkes Vechta-Holzhausen wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Passus in die Begründung aufgenommen.

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 Niedersächsischen Gemeindeordnung der Bebauungsplan Nr. 128 ‚Sportplatz Oythe‘, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung. “

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Tagesordnungspunkte 3: 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Sanierungsgebiet Langförden Ortskern‘; Umnutzung der Bahntrasse, 4: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32L ‚Ortskern Langförden – nördlich der Hauptstraße‘ und 5: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33L ‚Ortskern Langförden – südlich der Hauptstraße‘ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten

TOP 3**49. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Sanierungsgebiet Langförden Ortskern'; Umnutzung der Bahntrasse****Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und Feststellungsbeschluss**

Herr Stadtdirektor Gels ging einleitend auf den Planungsstand der Bauleitpläne ein und wies darauf hin, dass die Verfahren zur planungsrechtlichen Absicherung der Umnutzung der Bahntrasse in Langförden nunmehr zum Abschluss gebracht werden sollen.

Herr Scharein erläuterte die Grundzüge der Planung und ging im Detail auf das die der Planung zugrunde liegende Wegekonzepktion ein und wies darauf hin, dass die bislang noch zur Diskussion gestandene Erweiterung des Dienstleistungszentrums aus städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt werden sollte. Weiterhin erörterte er, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung ausschließlich Anregungen bezüglich der technischen Infrastruktur vorgebracht worden seien.

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

I. Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

1. Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung, Postfach 21 80, 49011 Osnabrück, vom 18.05.2001, Eingang Stadt Vechta 23.05.2001

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich entlang der Hauptstraße und der Schulstraße Telekommunikationsanlagen, auf die Rücksicht genommen werden soll.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. OOWV, Postfach 13 63, 26913 Brake, vom 12.06.2001, Eingang Stadt Vechta 15.06.2001

Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung Kenntnis genommen. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen unser Rohrnetzmeister Klowat, Tel. 04431/997911, von unserer Betriebsstelle in Wildeshausen in der Örtlichkeit an.

Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.

Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt der Prüfung der detaillierten Bebauungspläne vorbehalten.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Funktionen der Versorgungsanlagen des OOWV werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

1. Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Forstamt Oldenburg, Gertrudenstr. 24, 26121 Oldenburg, vom 10.07.2001, Eingang Stadt Vechta 11.07.2001

Gegen die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und den sich daraus ergebenden Bebauungsplanänderungen werden seitens des Forstamtes Oldenburg keine Bedenken erhoben.

Da in den Bebauungsplänen zahlreiche Neuanpflanzungen vorgesehen sind, wird darum gebeten, bei der Pflanzenbeschaffung und bei der Ausschreibung dieser Maßnahme unseren zuständigen Bezirksförster, Herrn FA Freitag in Visbek, Tel. 04445-7698 einzuschalten, damit für unseren Raum geeignetes, forstlich anerkanntes und gesichertes Pflanzenmaterial verwendet wird.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung, Postfach 21 80, 49011 Osnabrück, vom 16.07.2001, Eingang Stadt Vechta 18.07.2001

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert gesichert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, vor Baubeginn mit der zuständigen

Deutsche Telekom AG
 Technikniederlassung
 Bezirksbüro Netze 22
 Postfach 21 80

49011 Osnabrück

Tel. (05 41) 3 33-67 10

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Feststellungsbeschluss:

„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 die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Sanierungsgebiet Langförden Ortskern‘, Umnutzung der Bahntrasse, mit dem Erläuterungsbericht beschlossen.“

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	: 11
Enthaltungen	: 1

TOP 4

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 L 'Ortskern Langförden - nördlich der Hauptstraße'
Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

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

I. Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

1. Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung, Postfach 21 80, 49011 Osnabrück, vom 18.05.2001, Eingang Stadt Vechta 23.05.2001

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung der Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der

Deutschen Telekom AG
 Technikniederlassung
 Bezirksbüro Netze 22
 Postfach 21 80

49011 Osnabrück

Tel. (05 41) 3 33-67 10

in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. OOWV, Postfach 13 63, 26913 Brake, vom 12.06.2001, Eingang Stadt Vechta 15.06.2001

Wir haben von der 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes Kenntnis genommen.

Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen unser Rohrnetzmeister Klowat, Tel. 04431/997911, von unserer Betriebsstelle in Wildeshausen in der Örtlichkeit an.

Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Funktionen der Versorgungsanlagen des OOWV werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

1. Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Forstamt Oldenburg, Gertrudenstr. 24, 26121 Oldenburg, vom 10.07.2001, Eingang Stadt Vechta 11.07.2001

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 L werden seitens des Forstamtes Oldenburg keine Bedenken erhoben.

Da in den Bebauungsplänen zahlreiche Neuanpflanzungen vorgesehen sind, wird darum gebeten, bei der Pflanzenbeschaffung und bei der Ausschreibung dieser Maßnahme unseren zuständigen Bezirksförster, Herrn FA Freitag in Visbek, Tel. 04445-7698 einzuschalten, damit für unseren Raum geeignetes, forstlich anerkanntes und gesichertes Pflanzenmaterial verwendet wird.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung, Postfach 21 80, 49011 Osnabrück, vom 16.07.2001, Eingang Stadt Vechta 18.07.2001

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert gesichert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, vor Baubeginn mit der zuständigen

Deutsche Telekom AG
Technikniederlassung
Bezirksbüro Netze 22
Postfach 21 80

49011 Osnabrück

Tel. (05 41) 3 33-67 10

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. OOWV, Postfach 13 63, 26913 Brake, vom 18.07.2001, Eingang Stadt Vechta 19.07.2001

Mit Schreiben vom 12.06.2001 – T la 2-392/01/he – haben wir zu dem obengenannten Bebauungsplan Stellung genommen.

Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Funktionen der Versorgungsanlagen des OOWV werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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 Niedersächsischen Gemeindeordnung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 L ‚Ortskern Langförden – nördlich der Hauptstraße‘, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.“

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	: 11
Enthaltungen	: 1

TOP 5

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 L 'Ortskern Langförden - südlich der Hauptstraße'

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

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

I. Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

1. Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung, Postfach 21 80, 49011 Osnabrück, vom 21.05.2001, Eingang Stadt Vechta 23.05.2001

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung der Straßenbaumaßnahme einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der

Deutschen Telekom AG
Technikniederlassung
Bezirksbüro Netze 22
Postfach 21 80

49011 Osnabrück

Tel. (05 41) 3 33-67 10

in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. OOWV, Postfach 13 63, 26913 Brake, vom 12.06.2001, Eingang Stadt Vechta 15.06.2001

Wir haben von der 1. Änderung des obengenannten Bebauungsplanes Kenntnis genommen.

Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen unser Rohrnetzmeister Klowat, Tel. 04431/997911, von unserer Betriebsstelle in Wildeshausen in der Örtlichkeit an.

Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Funktionen der Versorgungsanlagen des OOWV werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

1. Deutsche Telekom, Technikniederlassung, Postfach 21 80, 49011 Osnabrück, vom 16.07.2001, Eingang Stadt Vechta 18.07.2001

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert, gesichert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, vor Baubeginn mit der zuständigen

Deutschen Telekom AG
Technikniederlassung
Bezirksbüro Netze 22
Postfach 21 80

49011 Osnabrück

Tel. (05 41) 3 33-67 10

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. OOWV, Postfach 13 63, 26913 Brake, vom 18.07.2001, Eingang Stadt Vechta 19.07.2001

Mit Schreiben vom 12.06.2001 – T la 2-393/01/he – haben wir zu dem obengenannten Bebauungsplan Stellung genommen.

Die Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Funktionen der Versorgungsanlagen des OOWV werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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 Niedersächsischen Gemeindeordnung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 L ‚Ortskern Langförden – südlich der Hauptstraße‘, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.“

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	: 11
Enthaltungen	: 1

TOP 6

Bebauungsplan Nr. 125 'Zwischen Bremer- und Ravensberger Straße':

Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 13 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Herr Scharein erläuterte den bislang durchgeführten Verfahrensablauf und ging im Detail auf die während des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Bedenken ein und erörterte die Abwägungsvorschläge der Verwaltung anhand von Bildprojektionen.

Er legte in diesem Zusammenhang das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept für den Bereich entlang der Bremer Straße sowie das Abstufungskonzept zum Planinnenbereich dar.

In der sich anschließenden Diskussion wurde die Fragestellung erörtert, ob die Klemensstraße in der Lage sei, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Hierzu wurde von Seiten der Verwaltung vorgetragen, dass eine Verkehrszählung einschließlich Geschwindigkeitsmessung durchgeführt worden sei mit dem Ergebnis, dass die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) lediglich 820 Kfz am Tage beträgt und bereits ohne verkehrsberuhigende Maßnahmen die von 85 % der Fahrzeuge gefahrene Geschwindigkeit unter bzw. gleich 40 km/h beträgt.

Weiterhin wurde diskutiert, ob für das Plangebiet ein zusätzlicher Spielplatz erforderlich sei, da die beiden nächstgelegenen Spielplätze aufgrund der Entfernung (Spielplatz an der Alexanderschule – ca. 450 m) bzw. der Zuwegung über ampelgesicherte Hauptverkehrsstraßen (Spielplatz am Lerchenweg – ca. 350 m) ungünstig seien. Hierzu wurde ausgeführt, dass aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes und der damit verbundenen angestrebten Verdichtung hier nicht die gleichen Ansprüche erfüllt werden können wie beispielsweise innerhalb der Neubaugebiete am Siedlungsrand.

In Bezug auf die Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl innerhalb des MK 1 wurde die Fragestellung diskutiert inwieweit hier durch die Realisierung von Vorhaben eines Investors Probleme im Umfeld entstehen können und ob die GFZ von 2,0 auf ein Baugrundstück beschränkt werden sollte. Hierzu wurde ausgeführt, dass mit der Planung ein städtebauliches Gesamtkonzept zu verfolgen sei, das unter Berücksichtigung des Altbaubestandes Angebote für die Bereitstellung von Wohnraum in der Innstadt schafft.

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

Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

1. Stellungnahme der PLEdoc GmbH, Postfach 10 29 39, 45029 Essen, vom 25.07.2003, Eingang Stadt Vechta 12.08.2003

Von der Ruhrgas AG und der GasLINE GmbH & Co.KG, jeweils mit Sitz in Essen, sind wir unter anderem mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen beauftragt.

In Erfüllung dieses Auftrages teilen wir Ihnen mit, dass Ihre o.a. Maßnahmen Versorgungseinrichtungen der vorgenannten Gesellschaften nicht berühren.

Von der Ruhrgas AG betreute Versorgungseinrichtungen der

- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)
- MEGAL GmbH (Mittel-Europäische-Gasleitungsgesellschaft)
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP)

werden ebenfalls nicht betroffen.

Gleiches gilt für von uns betreute Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der i-21 Interoute sowie der VIATEL.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder sollte der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreiten, so bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Wir danken Ihnen für Ihre Benachrichtigung.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Stellungnahme Agnes Holtkamp, Bremer Str. 16, 49377 Vechta, vom 14.08.2003, Eingang Stadt Vechta vom 25.08.2003

Mit diesem Schreiben nutze ich die Gelegenheit, Ihnen meine Standpunkte zu obigen Planungen zur Kenntnis zu bringen in der Erwartung, dass Sie diese Ausführungen den Ratsmitgliedern vorlegen, damit diese sie bei der Planaufstellung berücksichtigen können:

1. Ich teile die Einschätzung in der Bestandsaufnahme, dass entlang der Bremer Straße (Entwicklungsbereich 1) überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in ansprechendem Zustand stehen, während sich im Innenbereich (Entwicklungsbereich 4) ein intensiv durchgrünter Freibereich mit gutem Kleinklima und hoher Aufenthaltsqualität befindet. Hier wohne ich seit meiner Geburt, hier wohne ich gerne und hier möchte ich auch meinen Lebensabend in gewohnter Wohnqualität verbringen.
2. Die städtebauliche Zielsetzung, den zentralen Einkaufsbereich weiter entlang der Bremer Straße zu verlängern, teile ich dagegen nicht. Es gibt mehr als genug Einkaufsfläche in Vechta, was die zahlreichen Ladenleerstände belegen. Jede Erschließung neuer Einkaufsflächen im Bereich Bremer Straße forciert das Ladensterben nicht nur am anderen Ende der Großen Straße; der Bereich jenseits der Propsteikirche ist schon heute quasi tot. Die Anwesenheit der Kreisverwaltung oder eigennützige Investorenabsichten sind keine Argumente für eine Verlagerung des Stadtkerns mit der Folge einer Verödung und Verwahrlosung anderer Innenstadtbereiche.
3. Ein an der Wachstumsvergangenheit orientierter Ausbau innerstädtischer Funktionen (Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie) ignoriert die absehbare demografische Entwicklung. Von 1999 bis 2016 nimmt die Zahl der 18-45jährigen in Niedersachsen stetig von mehr als 3 Mio. auf weniger als 2,5 Mio. ab (Quelle: Nieders. Landesamt für Statistik). Die Jungunternehmer der geburtenstarken

Jahrgänge haben bereits ihre Betriebe gegründet – aus heutiger Sicht kann die Zahl der Ladeneröffnungen nur noch sinken. Mittelfristig wird der Pillenklick auch beim Ausgabevolumen der Konsumenten spürbar, was die Bereitschaft zu Unternehmensgründungen weiter senken wird. Sicher: auch künftig werden vereinzelt Unternehmensneugründungen ihre Märkte finden – aber dafür braucht es keine Ausweitung innerstädtischer Einkaufsbereiche.

4. Wenn Vechta sich wandeln möchte und eine neue und vitalere Mitte erhalten will, wäre es viel sinnvoller, im Rahmen eines Cityentwicklungskonzepts, das Verödungsfolgen an anderer Stelle auffängt, neue Einkaufsflächen kreisförmig rund um die noch funktionierende Innenstadtsubstanz an Handel und Gastronomie zu erschließen, zumal das Straßenpotenzial (Klingenhagen, Kronenstraße) dazu vorhanden ist. Eine City der (fußläufig) kurzen Wege ist allemal attraktiver und verkehrerschließungstechnisch effizienter als eine endlos lange Einkaufsstraße, die schon wegen ihrer Ausdehnung völlig unattraktiv ist für Eltern mit Kleinkindern, Gehbehinderten oder Betagte.
5. Wohnungen in verdichteten innerstädtischen Lagen müssen nur dann geschaffen werden, wenn es nachhaltig berechtigten Bedarf dafür gibt (vgl. die Hinweise zur Bevölkerungsentwicklung unter Nr. 3). Mobile Singles oder kinderlose Doppelverdiener brauchen ebenso wenig Innenstadtwohnungen wie Familien mit Kindern, die es ohnehin in die Neubaugebiete an der Peripherie zieht. Solange die Vergreisung der Gesellschaft anhält, wäre eine vorrangige Vergabe innerstädtischer Wohnanlagen an Gehbehinderte und Betagte begründbar, zumal Senioren über wachsende Kaufkraftanteile verfügen.
6. Gegen die Bebauung einzelner Flächen auch in meiner Nachbarschaft aus solchen Erwägungen hätte ich nichts einzuwenden, solange der jeweilige Baukörper nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen meiner Wohnqualität führt. Die Neubauten sollten sich jedoch in Gebäudeausmaßen und Flächenausnutzung am vorhandenen Bestand orientieren. Eine Dreigeschossigkeit mit hoher Festsetzung zur Grund- und Geschossflächenzahl rundum lehne ich ab, weil sie meine Wohnqualität unzumutbar einschränkt.
7. Eine durchgehend beidseitig dreigeschossige Bebauung würde die Bremer Straße zudem in eine düstere Straßenschlucht verwandeln. Die bereits realisierte beidseitig dreieinhalbgeschossige Bebauung im Bereich des Bremer Tors/Bremer Straße belegt diese Einschätzung. Geht man vom Bremer Tor Richtung Norden, wird die Straße erst im Bereich der Klemensstraße wieder freundlich hell und lichtdurchflutet.
8. Es gibt ein Recht alteingesessener Bürger(innen) der Wiederaufbaugeneration, ihr Alter in gewohnter Lebensqualität in vertrauter Umgebung und Nachbarschaft erleben zu dürfen. Es gibt keinen Grund, den heute lebenden Anwohnern der Bremer Straße (Klemensstraße ihren Lebensabend zu verderben, indem man ihren Alltag mit Baulärm belastet, ihre Lebensräume durch überhohe Nachbarschaftsbauung verdunkelt, ihre Gärten verschattet und das meteorologische Kleinklima ihres Wohnviertels zerstört. Es gibt keine begründbare Dringlichkeit, die dazu führen muss, einen Bebauungsplan mit vorgenannten Folgen jetzt zu beschließen.

Sehr geehrte Ratsmitglieder,

ich bitte Sie eindringlich darum, obige Ausführungen bei Ihren Überlegungen zur Planaufstellung zu berücksichtigen. Für Sie mag es um eine Entscheidung unter vielen gehen – für mich entscheiden Sie über mein Lebensgefühl für die mir verbleibende Zeit.

In der Hoffnung auf eine gute und verantwortbare Entscheidung verbleibe ich mit freundlichem Gruß

(Agnes Holtkamp)

Weitere Stellungnahme Agnes Holtkamp, Bremer Str. 16, 49377 Vechta, vom 28.08.2003, Eingang Stadt Vechta 02.09.2003

In Ergänzung meiner Stellungnahme vom 14.08.2003 bitte ich festzuhalten, das ich mich **nicht** mit einer Planung einverstanden erkläre, die mich in meinen bisherigen Rechten hinsichtlich der Nutzung meines Grundstückes (Flur 13, Flurstück 273/4) beeinträchtigt.

Insbesondere behalte ich mir vor, Schadensersatzforderungen bei einer Wertminderung meines Grundstückes durch die beabsichtigte Planung geltend zu machen.

Weitere Stellungnahme Agnes Holtkamp, Bremer Str. 16, 49377 Vechta, vom 18.09.2003, Eingang Stadt Vechta 23.09.2003

Wie telefonisch zwischen Ihnen und meiner Tochter Renate Wißmann besprochen, übermittle ich Ihnen hiermit den abgesprochenen Nachtrag:

1. Ich begrüße es ausdrücklich, dass auch der Stadt die Erhaltung des gegenwärtigen Charakters der Bremer Straße wichtig ist, wie Sie im Telefonat mit meiner Tochter ausgeführt haben.
2. Um dies zu gewährleisten und nicht auf Dauer eine durchgehende Häuserfassade zu erlangen, halte ich es für unumgänglich, dass auf der Bremer Straße im Bereich zwischen Clemensstraße und Meyers Mühle sowohl im vorderen (MK 1) als auch im hinteren Grundstücksbereich (MK 2) die üblichen Mindestgrenzabstände für Gebäude (3 Meter) eingehalten werden. Nur so ist ein Minimum an Lichtzufuhr und Begrünungsmöglichkeiten gewährleistet (vgl. meine erste Stellungnahme). Entsprechende Festsetzungen sollten im Bebauungsplan enthalten sein.
3. Für die Parkplätze, die im Bebauungsplanentwurf straßenseitig vor unserem Grundstück ausgewiesen sind, sehe ich keine Notwendigkeit, da wir, sollten wir den hinteren Bereich unseres Grundstücks bebauen, dort entsprechende Abstellmöglichkeiten vorsehen werden. Eine Abtretung von Grundeigentum für die Schaffung öffentlichen Parkraums vor unserem Grundstück lehne ich ab; Investoren, die Geschäftsflächen entlang der Bremer Straße schaffen wollen, sollte vielmehr auferlegt werden, ausreichende Stellflächen auf eigenem Grund bereitzustellen (ggf. in Form von Tiefgaragen). Einer wertmindernden Verschmälerung unseres Grundstücks werde ich nicht zustimmen.

Ich bitte darum, auch diesen Nachtrag bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zu berücksichtigen.

Prüfung der Stellungnahmen:

Zur Stellungnahme vom 25.08.2003

Zu Pkt. 2-5:

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 in Bau befindliche Büro- und Verwaltungsgebäude eingestellt.

Hinweis: Die auf das Land Niedersachsen bezogenen demografischen Entwicklungsdaten treffen für Vechta nur bedingt zu. Dies wird belegt durch das jüngst vorgelegte Gutachten zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Vechta.

Eine attraktive Entwicklung der Innenstadt hängt nicht nur von dem Einzelhandelsbesatz ab, sondern sie setzt voraus, dass in der Stadt gewohnt wird und die Stadt auch nach Geschäftsschluss noch „belebt“ wird. Dies setzt jedoch voraus, dass gerade im unmittelbarem Umfeld des Stadtkerns attraktiver Wohnraum geschaffen wird, der insbesondere für die Bevölkerungsgruppen interessant ist, die auf kurze Wege zu Kommunikations-, Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten angewiesen sind oder für Bürger, die die Vorteile des zentralen Wohnens dem Einfamilienhaus mit Garten am Ortsrand vorziehen.

Zu Pkt.6-8:

Eine auf die Zukunft ausgerichtete städtebauliche Planung entlang der Bremer Straße kann sich nicht auf die Festschreibung der heutigen baulichen Situation beschränken. Vielmehr sind hier die bereits in Hinblick auf die Bedeutung der Bremer Straße als innerstädtischer Entwicklungsbereich entstandenen Gebäude Maßstab für die weitere städtebauliche Entwicklung.

Die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände wird durch die niedersächsische Bauordnung sichergestellt, die – auch in Kerngebieten – bei einer offenen Bauweise einen Gebäudemindestabstand von 3,0 m vorschreibt.

Zur Stellungnahme vom 02.09.2003

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. Die überbaubare Fläche wird entsprechend erweitert.

Durch die Bauleitplanung kommt es somit zu einer erheblichen Wertsteigerung des Grundstücks.

Zur Stellungnahme vom 23.09.2003

Zu Pkt. 2:

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m gewährleistet.

Zu Pkt. 3:

Aufgrund der heutigen verkehrlichen Situation auf der Bremer Straße ist es unumgänglich, hier Flächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen. 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.

3. Stellungnahme Bernard Lamping, Bremer Str. 8-10, 49377 Vechta, vom 20.08.2003, Eingang Stadt Vechta 21.08.2003

Ich bitte um Berücksichtigung folgender Anregungen und Bedenken.

- | | |
|----------------|---|
| 1) Gebiet MK 1 | <p>a) Geschossflächenzahl mit 1,6 zu gering, bei III + Dachg. mind. 2,0 oder mehr</p> <p>b) Firsthöhe bei III + DG mit 13 m zu knapp, weil EG Gewerbe mit H = mind. 3 m somit Geschosshöhe ca. 3,70 m.</p> <p>c) a 2 oder geschlossene Bauweise bitte Bebaubarkeit sicherstellen und ein Gebäudeabstand ist nur alle 30-40 m sinnvoll. <u>Sonst besser geschlossen.</u></p> |
| 2) Gebiet MK 2 | <p>a) Wenn bei Bremer Straße 16 für das gesamte Grundstück, dann bitte ich das MK 2 Gebiet auch für das gesamte Grundstück Bremer Str. 18 im rückwärtigen Bereich.</p> <p>b) Wie Ihnen bekannt und besprochen möchte ich im rückwärtigen Bereich ein exklusives Mehrfamilienhaus mit III + DG einrichten. Grundflächenzahl 0,9 Geschossflächenzahl 2,0 a2 / Firsthöhe ca. 13 m.</p> |
| 3) Gebiet M/4 | <p>a) In der Anlage erhalten Sie einige Skizzen, Grundrisse Klemensstr. 4 und Ansicht.</p> <p>b) Grundflächenzahl mind. 0,9
Geschossflächenzahl mind. 2,0
Bauweise „0“ oder a 2?
Firsthöhe 13, m III + DG.</p> |

4) Bei Wendehammer
Garagenanlage wie? Ansicht?

5) Ich bitte um Sicherstellung der Bebaubarkeit und um einen Termin zur Festlegung Bremer Str. 18. Ich bin bereit eine Grenzbereinigung mit meinen Nachbarn vorzunehmen (1 Anlage Zeichnung, Lageplan).

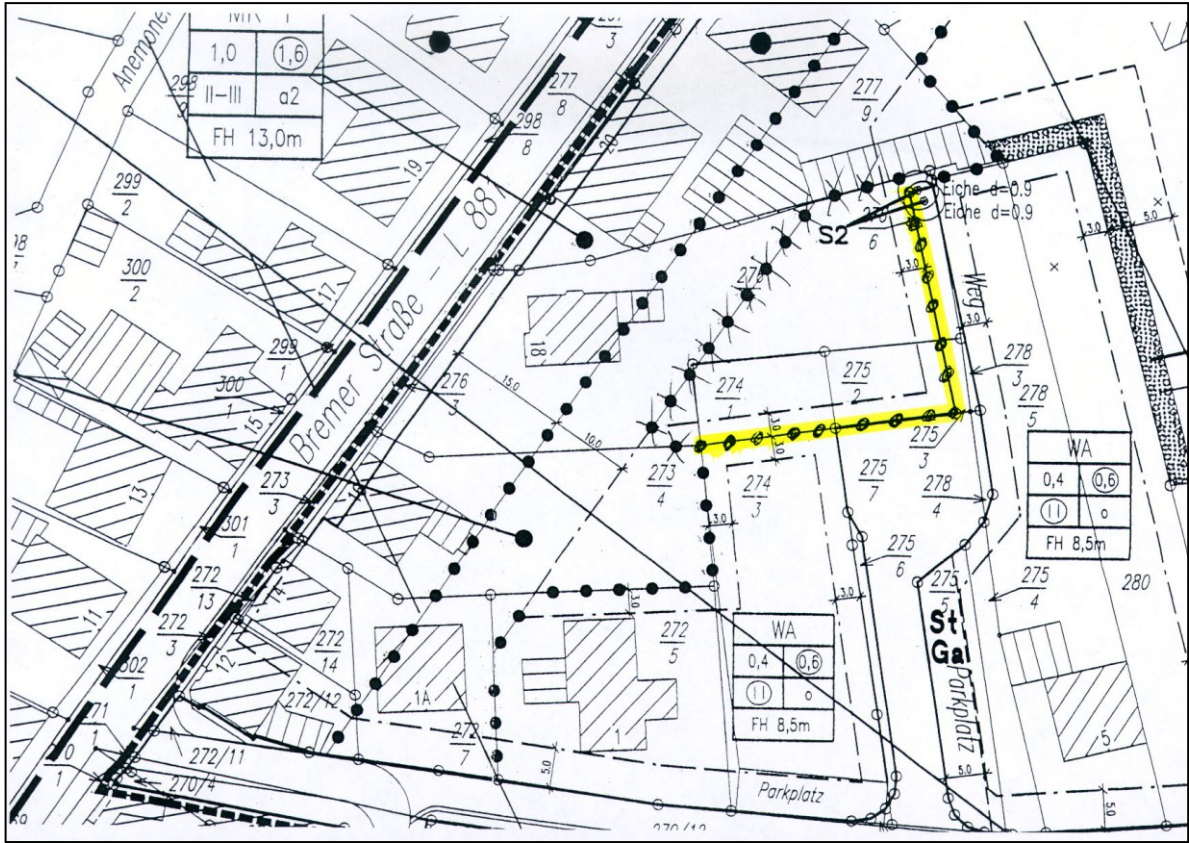
6) Wenn ich vom Grundstück eine Tiefe von 2 m für zusätzliche Verkehrsfläche abgebe, dann nur wenn die davor entstehenden Stellplätze auch den Gebäuden gehören.

Ich bitte zu prüfen ob nicht auch die Stellplatzreihe auf der Straße angelegt werden kann. Die Fahrbahn kann sicherlich auch schmaler sein. Wichtig! Keine großen Baumaßnahmen die die Anlieger bezahlen sollen.

Im persönlichen Gespräch können wir gerne den Punkt noch mal besprechen.

Stellungnahme Bernard Lamping, Bremer Str. 8-10, 49377 Vechta, vom 25.08.2003, Eingang Stadt Vechta 26.08.2003

- 1) Durch den Baugrenzverlauf wird das Grundstück Bremer Straße 12 völlig entwertet.
Gibt es dafür einen Ausgleich?
Ich bitte den Bauteppich soweit vertretbar anzupassen, an den Straßenverlauf.



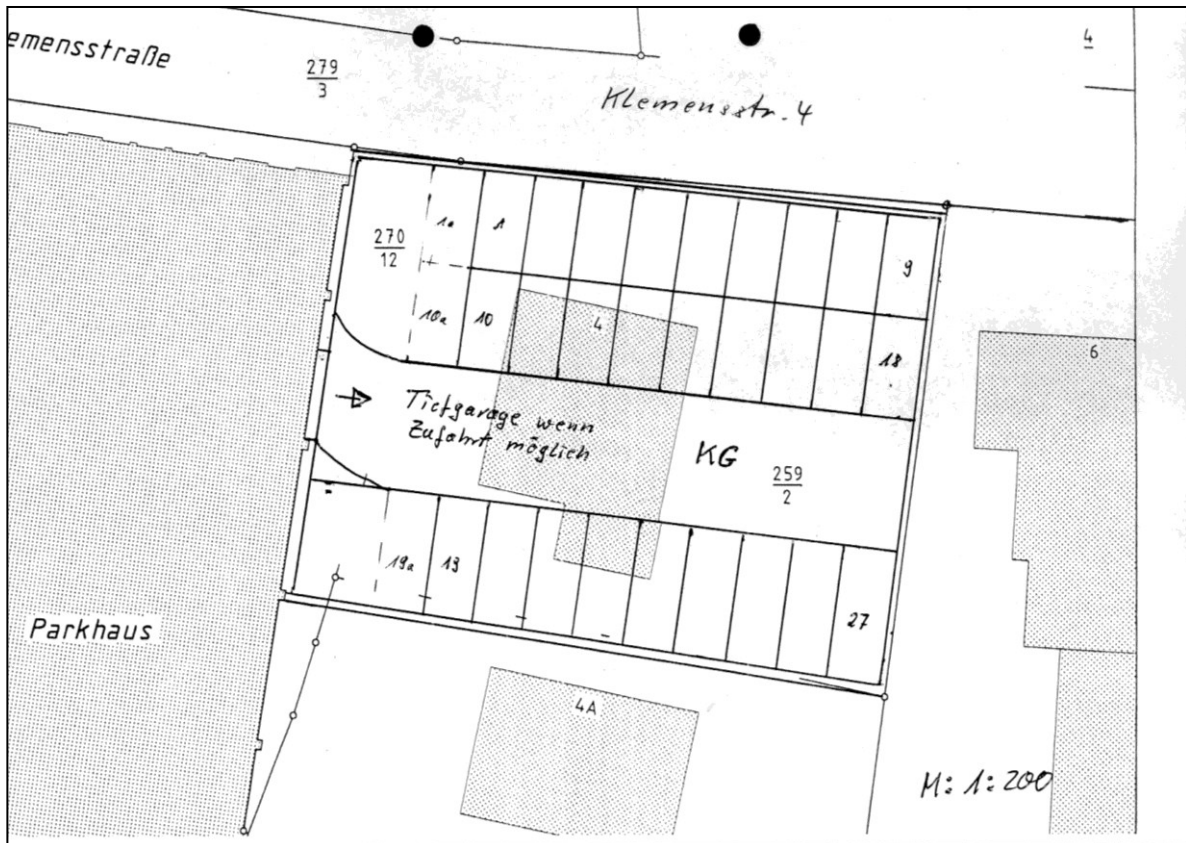
Handstizze 6

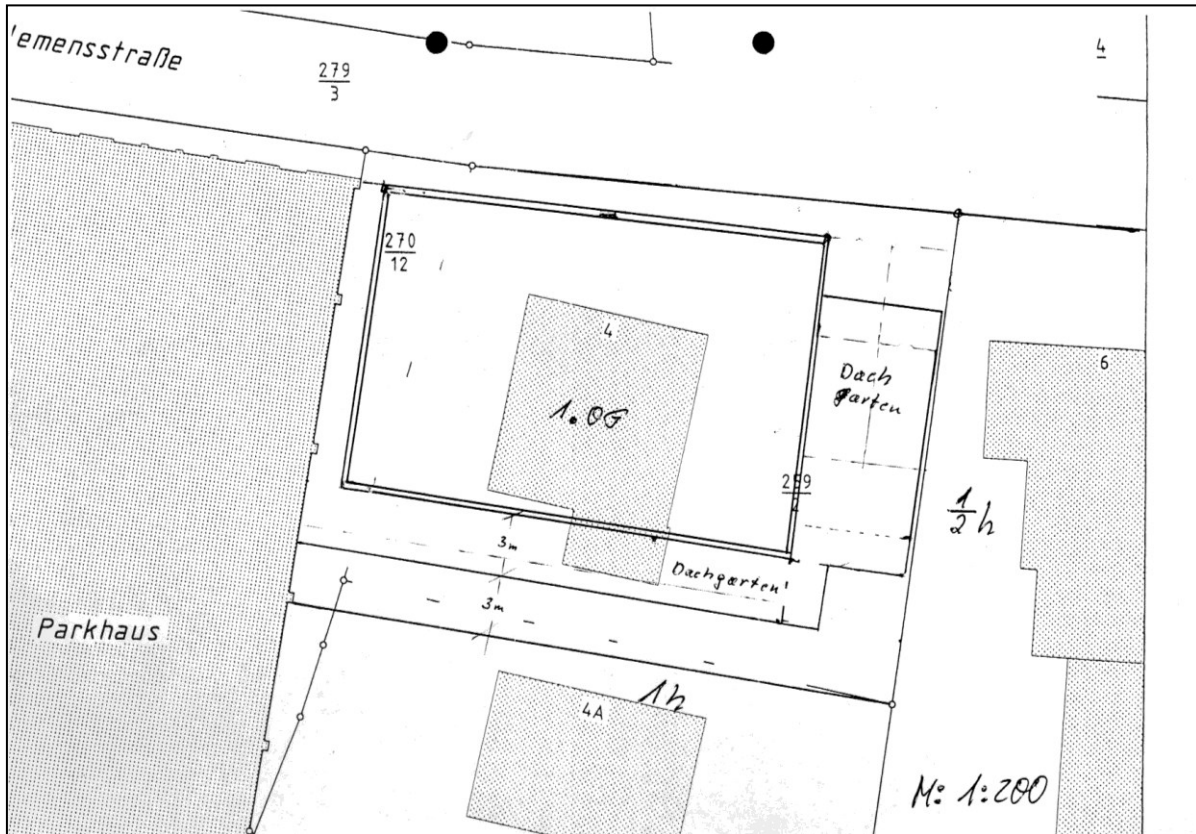
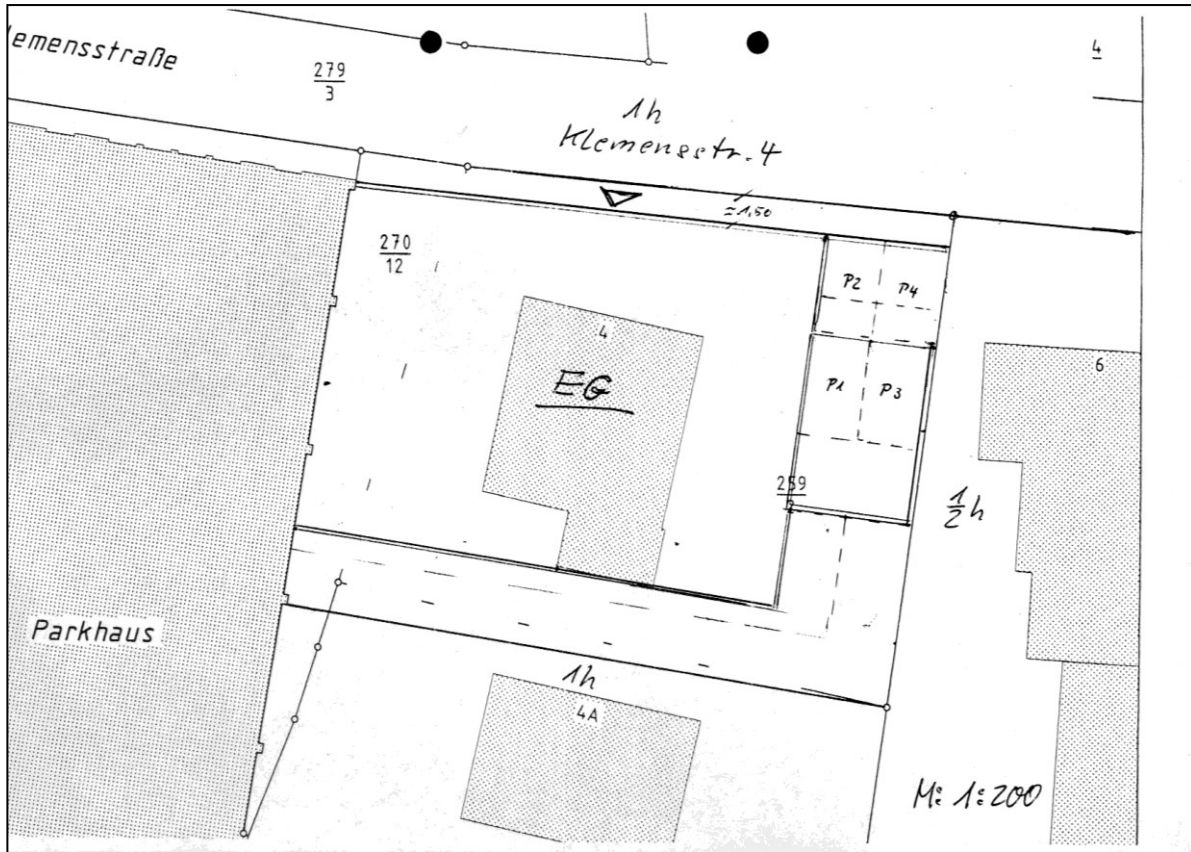


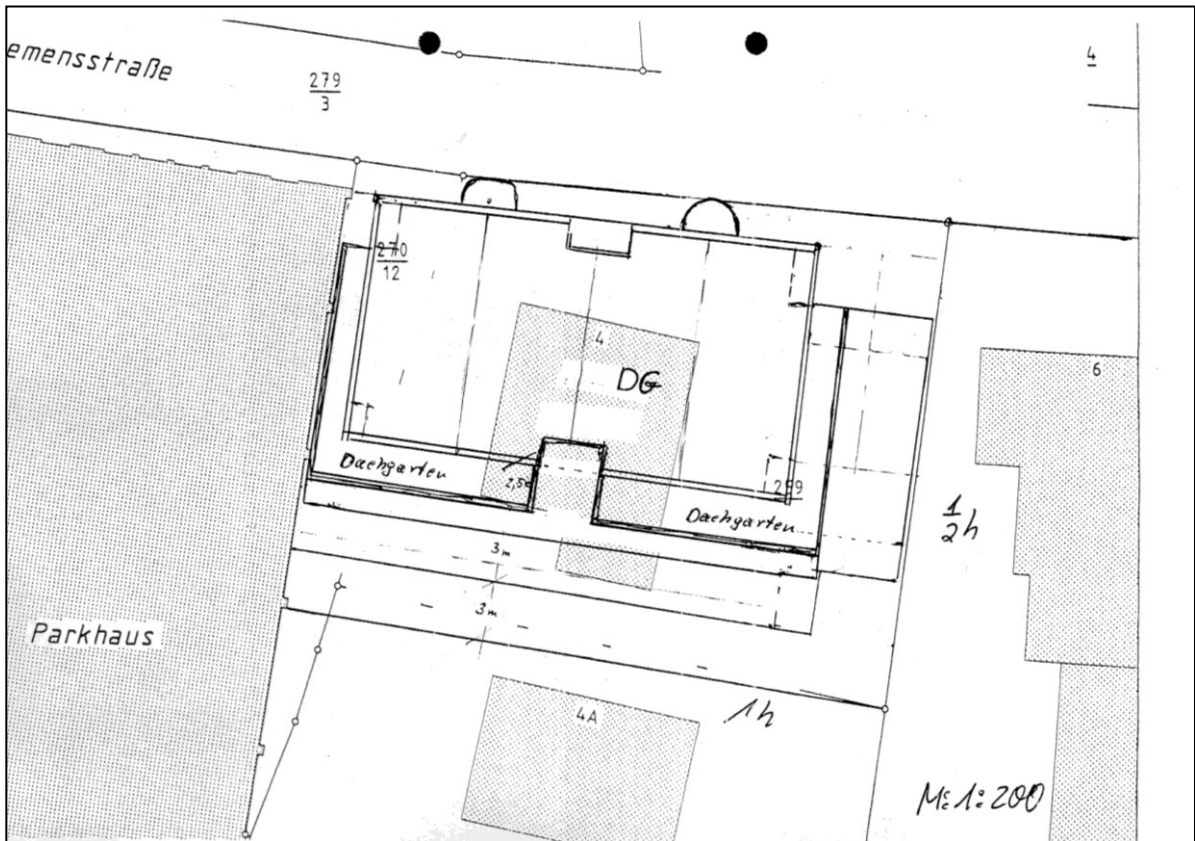
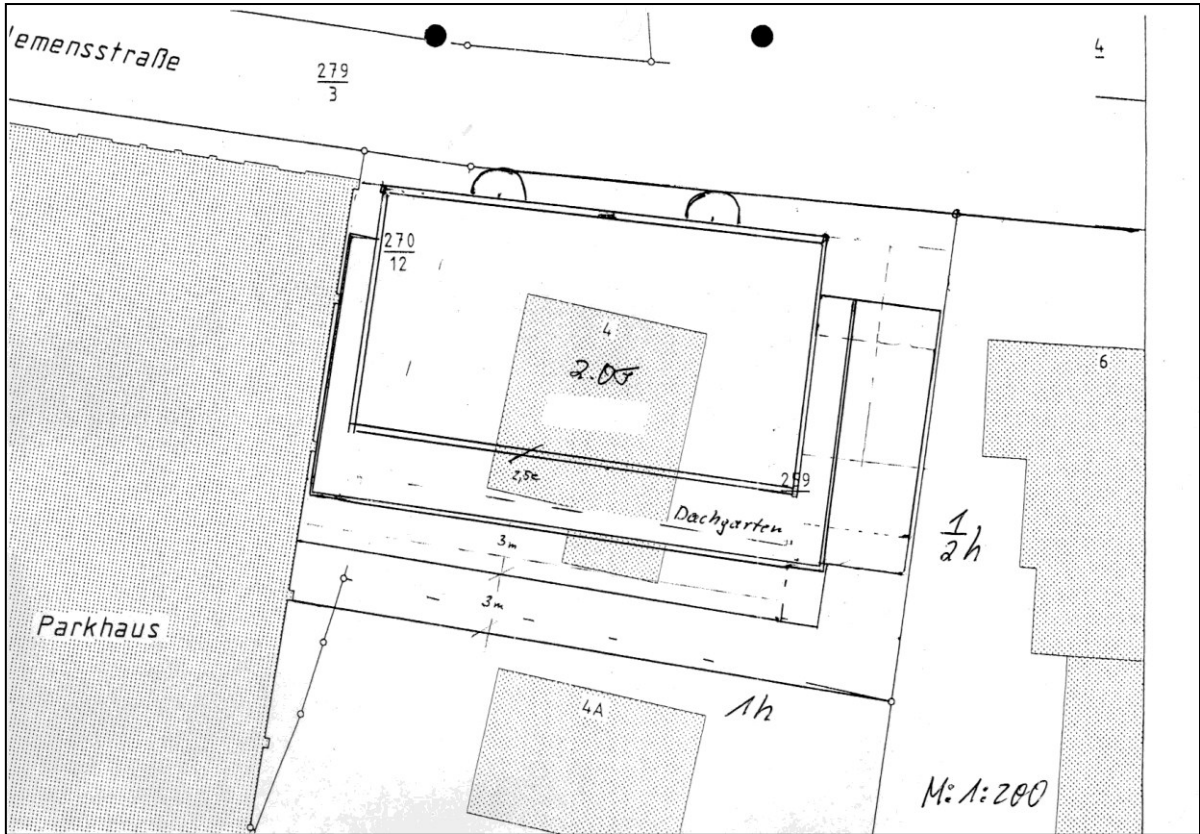
M14	
0,9	2,0
II-III	a2?
FH 145	

(M: 1:200)

So oder ähnlich könnte die Ansicht von Klemensstr. 4 aussehen.







Prüfung der Stellungnahme:

Zu Pkt. 1:

Die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Vechta sieht vor, dass die Bremer Straße hinsichtlich der Bebauungs- und Nutzungsstruktur weiterentwickelt werden soll. Als Maßstab für die zukünftigen Bebauungsstrukturen sollten die in Hinblick auf dieses Entwicklungsziel bereits vorhandenen Gebäuden herangezogen werden, um bauliche Unmaßstäblichkeiten im Straßenverlauf zu vermeiden.

Das an der Bremer Straße 28 entstandene Büro- und Verwaltungsgebäude kann hier als Bezugspunkt angenommen werden. Die hier durch die Brüstungshöhe zum dem in der dritten Ebene ausgeführten Staffelgeschoss vorgegebene Gebäudekante sollte sich als maximal zulässige Traufenhöhe (8,5 m) im Straßenverlauf fortsetzen, wobei die zulässige Firsthöhe ggf. bis zu 13,0 m variieren kann, um das oberste (dritte) Geschoss vollständig nutzen und als Satteldach ausbilden zu können.

Die Firsthöhe von 13,0 m berücksichtigt auch eine Geschosshöhe von 3,7 m im Erdgeschoss, um hier eine gewerbliche Nutzung unterbringen zu können.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hinreichend.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen ist eine geschlossene Bebauung (ohne seitlichen Grenzabstand) nicht möglich. Ein nach Bauordnung vorgesehener Mindestabstand von 3,0 ist einzuhalten.

Zu Pkt. 2:

Planerische Zielsetzung für den rückwärtigen Gebietsinnenbereich ist eine Abstufung der Bebaubarkeit der Fläche von einer möglichen dreigeschossigen Kerngebietsbebauung an der Bremer Straße mit einer Firsthöhe von 13,0 m zu einer zweigeschossigen Kerngebietsbebauung im Innenbereich mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m. Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung wird auch der rückwärtige Bereich des Grundstücks Bremer Straße 16 als Kerngebiet festgesetzt. Eine der Verwaltung zwar bekannte aber nicht „besprochene“ Bebauung des Gebietsinnenbereichs mit einem dreigeschossigen Gebäude und den weiterhin vorgeschlagenen Ausnutzungsziffern (GRZ = 0,9, GFZ = 2,0 und einer Firsthöhe von 13,0 m) ist mit der o.g. Zielsetzung nicht vereinbar.

Zu Pkt. 3:

Die Baunutzungsverordnung legt als Obergrenze für die in einem Mischgebiet mögliche überbaubare Fläche eine maximale GRZ von 0,6 fest, wobei diese durch Nebenanlagen um 50% bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann. Besondere städtebauliche Gründe für die Festsetzung einer höheren GRZ liegen in diesem Bereich, der den Übergang zwischen der Kerngebietsnutzung an der Bremer Straße und der östlich angrenzenden zweigeschossigen Wohnbebauung bilden soll, nicht vor.

Auch die weiterhin vorgeschlagenen Ausnutzungsziffern (GFZ = 2,0 und eine Firsthöhe von 13,0 m) würden zu einer unverhältnismäßigen Bebauung in Bezug auf das städtebauliche Umfeld führen.

Zu Pkt. 4:

Für die Anlage von Stellplätzen und Garagen wurde eine Fläche für Nebenanlagen parallel zur östlichen Grenze der festgesetzten Erschließungsstraße festgesetzt.

Zu Pkt. 5:

Durch die getroffenen Festsetzungen ist eine der städtebaulichen Zielsetzung entsprechende Bebaubarkeit möglich. Die Regelung von Grenzverläufen zur günstigeren Bebauung der Flächen kann nicht durch den Bebauungsplan erfolgen. Hier sind privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen.

Zu Pkt. 6:

Aufgrund der heutigen verkehrlichen Situation auf der Bremer Straße ist es unumgänglich, hier Flächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Auch durch die höhere Ausnutzbarkeit des Grundstücks Bremer Straße 18 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. Eine Reduzierung der Fahrbahnbreite zur Unterbringung eines zusätzlichen Parkstreifens ist aufgrund des heutigen Straßenquerschnitts nicht möglich.

Zur Stellungnahme vom 25.08.2003

Die Baugrenze wird insoweit erweitert, als dass die in der Klemensstraße in einem Abstand von 5,0m parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzte Baugrenze bis zur Bremer Straße fortgeführt wird.

4. Stellungnahme Meyer's Mühle, Annegret u. Thomas Meyer, Bremer Str. 24, 49377 Vechta, vom 25.08.2003, Eingang Stadt Vechta 28.08.2003

Bei der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes möchten wir darum bitten, den Bebauungsplan für das Grundstück ‚Ravensberger Straße Parzelle 284/9‘ so auszulegen, dass zur Bestandssicherung des heutigen Marktes eine maximale Erweiterung auf 1.400 qm möglich ist (heutiger Bestand: 1.200 qm).

Hiermit beantragen wir, diese maximale Erweiterung in den o.a. Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Prüfung der Stellungnahme:

Zur planungsrechtlichen Absicherung einer zukünftig um ca. 200 qm erweiterten Verkaufsfläche von 1.400 qm (großflächiger Einzelhandel) ist es erforderlich, diesen Bereich als Kerngebiet oder als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festzusetzen.

Aufgrund der städtebaulichen Situation (Innenstadtbereich, Nachbarschaft zur Kreisverwaltung), kann hier ein Kerngebiet festgesetzt werden, wobei durch entsprechende textliche Festsetzung der Umfang der zulässigen Verkaufsfläche auf die angeregten 1.400 qm beschränkt werden sollte, um negative Auswirkungen auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden.

5. Stellungnahme Deutsche Telekom AG, T-Com, 26199 Oldenburg, vom 25.07.2003, Eingang Stadt Vechta 08.09.2003

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationsanlagen im Planbereich andererseits bitten wir Sie, sich so früh wie möglich vor Baubeginn mit der zuständigen

Deutsche Telekom AG
T-Com, Technik Niederlassung
Bezirksbüro Netze 22
Postfach 21 80

49011 Osnabrück

Tel. (05 41) 3 33 – 67 10

In Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Über den Planbereich verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung unseres Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Niederlassung wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt. Der Hinweis zu den Richtfunkverbindungen wird zur Kenntnis genommen.

6. Stellungnahme Straßenbauamt Osnabrück, Mönkedieckstraße 3, 49088 Osnabrück, vom 01.09.2003, Eingang Stadt Vechta 03.09.2003

Zu dem Entwurf des o.a. Bebauungsplanes nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

I.

Gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes bestehen in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht keine Bedenken.

Das Planungsgebiet grenzt im Nordwesten von km 0,100 bis km 0,330 an die von hier betreute Landesstraße 881 innerhalb einer nach § 4 (1) NStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen bin ich aufgrund der vorhandenen Bebauung einverstanden.

Sollte der Einmündungsbereich ‚Klemensstraße‘ / Landesstraße aus- oder umgebaut werden, ist dieses mit dem Straßenbauamt Osnabrück abzustimmen.

II.

Folgende nachrichtlichen Hinweise bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Von der Landesstraße 881 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigefügt.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.

Prüfung der Stellungnahme:

Ein Aus-/Umbau des Einmündungsbereiches ‚Klemensstraße‘ / Landesstraße ist zur Zeit nicht vorgesehen. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt dazu kommen, dass hier bauliche Maßnahmen erforderlich werden, wird das Straßenbauamt beteiligt.

Der Hinweis zum Immissionsschutz wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

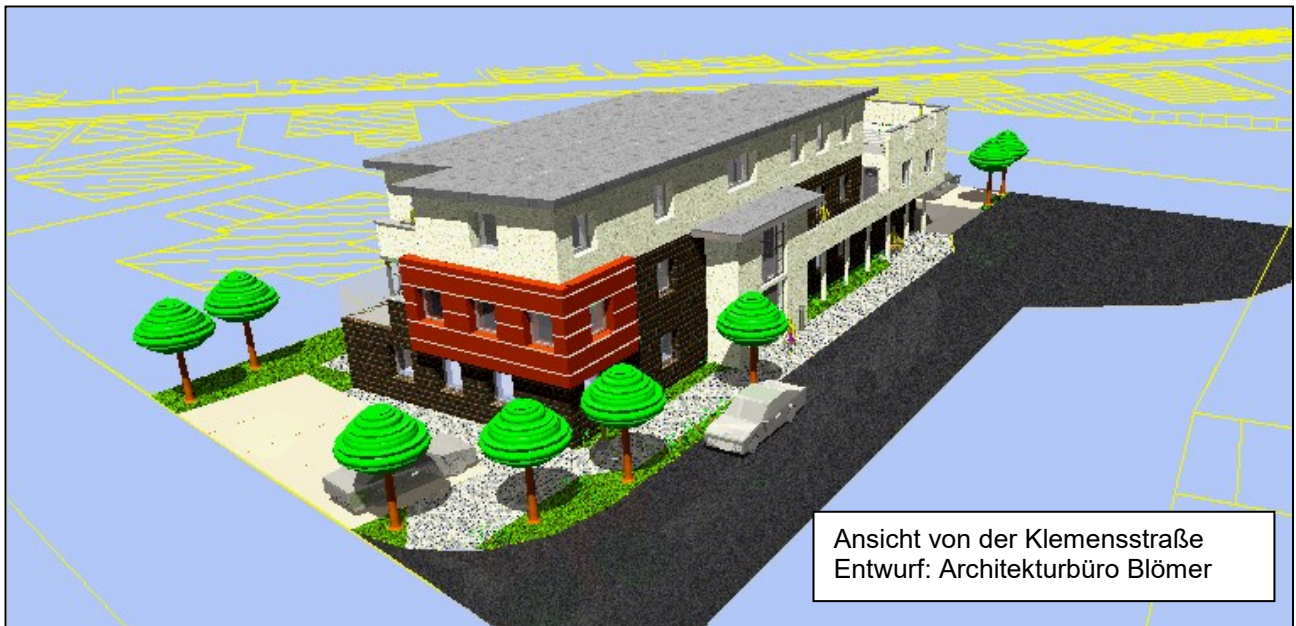
7. Stellungnahme Dr. Klaus Berding, Füchtelerstraße 60, 49377 Vechta, vom 09.09.2003, Eingang Stadt Vechta 10.09.2003

Bezüglich der öffentlichen Unterrichtung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) in der Oldenburgischen Volkszeitung vom 26.07.2003 möchte ich Ihnen fristgerecht meine nachfolgenden Wünsche schriftlich mitteilen.

Ich bin Eigentümer der im B-Plangebiet befindlichen Flurstücke 274/3, 275/6 und Miteigentümer (1/3) des Flurstückes 275/7 (Stichstraße).

Meine beiden Flurstücke 274/3 und 275/6 befinden sich in dem mir von Ihnen mit Schreiben vom 25.07.2003 zugesandten "Entwurf des B-Planes Nr. 125" in einem Gebiet mit nachfolgender Nutzungsschablone:

WA	
0,4	(0,6)
(II)	o
FH 8,5 m	



Zu diesen Vorgaben möchte ich nachfolgende Änderungswünsche einbringen:

1. Die GFZ bitte ich von 0,6 auf 0,8 zu erhöhen. Begründung: Ein mit Az. 63.02075-02-01 geführtes Baugenehmigungsverfahren wurde am 18.06.2002 mit folgender Begründung abgelehnt:

„ Das Bauvorhaben überschreitet die durch die Nachbarschaft geprägte überbaubare Grundstücksfläche im hinteren Bereich der Klemensstraße.“

In diesem Genehmigungsverfahren wurde in intensiver Abstimmung mit der Stadt Vechta und dem Landkreis Vechta ein Gebäude beantragt, das eine GFZ von 0,8 in Anspruch nahm. Während der Genehmigungsphase wurde seitens der Stadt und dem LK in keiner Weise die beanspruchte GFZ von 0,8 beanstandet. Es ist nicht nachvollziehbar, dass jetzt eine GFZ von 0,6 maßgeblich werden soll.

2. Die Firsthöhe bitte ich von 8,5 auf 9,5 m zu erhöhen.

Begründung: Das FIST. 274/3 grenzt unmittelbar in südlicher Richtung an die Klemensstraße. Auf der gegenüberliegenden Südseite der Klemensstr. sind Firsthöhen von 9,5m bis 12,0m erlaubt. Auf der Nordseite beginnen die FH an der Einmündung zur Bremer Str. mit 13,0m abfallen auf 10,0m. An der Einmündung zur Ravensberger Str. sind FH von 9,5 m erlaubt. Da dem direkt gegenüberliegende Bereich sogar eine FH von 12,0m zugedacht wird, bitte ich um eine Anhebung der FH auf 9,50 m.

1. Die Zahl der Vollgeschosse in der südlichen Hälfte des FIST. 274/3 von **II** auf II - III anzupassen.

Begründung: Der direkt gegenüberliegende Bereich an der Klemensstr. wird ebenfalls mit II-III ausgewiesen.

2. Den Abstand von 3 m zur Baugrenze an der östlichen Seite des Baugrundstückes nicht von der Flurstückgrenze des FIST. 274/3 sondern von der östlichen Flurstücksgrenze des angrenzenden FIST. 275/6 zu ermitteln.

Begründung: Das FIST. 275/6 ist kein eigenständiges Baugrundstück, sondern nur im Zuge der Grundstücksneuaufteilung zur Realisierung der Stichstraße als separates FIST. entstanden. Es kann per Baulast mit dem FIST. 274/3 vereint werden.

3. Den Zusatz „Parkplatz“ im südlichen Bereich des Baugrundstückes zu entfernen, falls er im rechtskräftigen B-Plan planungsrechtlich relevant wird. Sollte er nur nachrichtlich die derzeitige Nutzung angeben und keinen Anspruch auf dauernde Nutzung wiedergeben habe ich nichts gegen diesen Eintrag.

Prüfung der Stellungnahme:

Zu Pkt. 1-3:

Das geplante Vorhaben ist mit der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Vechta vereinbar. Der Erhöhung der GFZ auf 0,8 sowie der maximal zulässigen Firsthöhe von 8,5m auf 9,5 m (entsprechend dem östlich angrenzenden WA-Bereich) wird zugestimmt.

Eine Anpassung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein zweigeschossiges Gebäude handelt.

Zu Pkt. 4:

Der Verschiebung der Baugrenze auf einen Abstand von 3,0 m parallel zur vorgelagerten Erschließungsstraße wird zugestimmt, da diese Abstandsfestlegung auch für die übrigen Bauflächen im Umfeld der Straße getroffen wurde.

Zu Pkt. 5:

Der Zusatz „Parkplatz“ hat planungsrechtlich keine Bedeutung, da dieser lediglich die heutige (durch das Katasteramt aufgenommene) Nutzung darstellt. Es handelt sich nicht um eine Festsetzung nach dem Baugesetzbuch.

7. Stellungnahme Antonia Arkenau, Klemensstr. 1, 49377 Vechta, und weitere Anwohner der Klemensstraße vom 05.09.2003, Eingang Stadt Vechta 10.09.2003

Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes erhebe ich hiermit schriftlich meine Einwände.

Städtebauliche Ziele

Der Ausbau der Bremer Straße zu einer Geschäftsstraße als Fortsetzung der Großen Straße sowie entsprechend die Ravensberger Straße mit Bebauung des Innenbereiches scheint erklärtes Ziel der Stadtplanung zu sein.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt jedoch in keiner Weise die Qualität der gewachsenen innerstädtischen Wohnstruktur und gibt diese ohne Not zugunsten des Planungsziels „innerstädtische Verdichtung“ auf. In der Praxis bedeutet dies die Preisgabe der Wohnqualität der vorhandenen Bebauung und damit der Lebensqualität der alteingesessenen Anwohner unserer Stadt zugunsten der aktuellen Verwertungsinteressen Einzelner.

Mit der Genehmigung der mehr als überzogenen Bebauung der Ecke Bremer Straße / Klemensstraße hat diese Entwicklung einen sehr fragwürdigen Maßstab gesetzt, zumal öffentliche Belange erkennbar dem Privatinteresse des Investors untergeordnet wurden, und findet in der städtebaulich und gestalterisch äußerst schwachen Bebauung der markanten Straßenecke gegenüber „Meiers Mühle“ sein Echo.

Die Planungen für weitere Grundstücke, Flurstück 273/4 – Herr Lamping – und Flurstücke 274/275/276 – Herr Dr. Berding – im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes werden sich zweifellos am Maß der gebauten Beispiele orientieren.

Zukünftige Folgen

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 (hier: Abschnitt Bremer Straße/Ravensberger Straße) sich seit den baulichen Veränderungen am Bremer Tor (neue Geschäftsbauten), dem Bau der Parkpalette, der Errichtung des Kreisamtes an der Ravensberger Straße und dem Neubau der Firma Lamping an der Ecke Bremer-/Klemensstraße (ehem. Haus Sander) in unerträglicher Weise sprunghaft erhöht hat.

1. Durchgangsverkehr

Die Straße wird neben den Anwohnern genutzt durch:

- den Zulieferverkehr 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 Str./Füchteler Str.) wird nicht eingehalten.

2. Parken

Vor einigen Jahren wurde das „Parkhaus“ errichtet und die Klemensstraße mit großem finanziellen Aufwand modernisiert: die Fahrbahn wurde komplett gepflastert, ein Fußweg optisch angedeutet (auf den Einbau von Bordsteinkanten wurde zugunsten einer „breiten Optik“ verzichtet).

Insbesondere zum Wochenende nutzen „Schnellparker“ die Seitenstreifen für einen „kurzen Einkauf“ im Bereich des Bremer Tores.

Die Folge ist, dass Fußgänger angesichts dieser Parksituation gezwungen sind, die Mitte der Fahrbahn zu benutzen und insbesondere Kinder und ältere Mitbürger infolge des Durchgangsverkehrs stark gefährdet sind.

Angesichts der geplanten baulichen Verdichtung und der bereits heute bestehenden Probleme von Investoren, entsprechend ihrer vorhandenen Neubauten die erforderliche Anzahl von Parkplätzen nachzuweisen, lässt sich das künftige Bild der Klemensstraße bereits deutlich erahnen.

Art und Maß der Bebauung

Die Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung ist bei der geplanten Festlegung von Art und Maß der zukünftigen Bebauung unzureichend. Durch die Erschließung des Gebietsinnenbereiches und einer möglichen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung wird die jetzige Wohnqualität in der Klemensstraße erheblich geschmälert.

Fazit

Der vorliegende Bebauungsplan ist dahingehend zu modifizieren, dass im Rahmen der weiteren Bauleitplanung die Interessen der Anlieger eine angemessene Berücksichtigung finden und die bereits jetzt bestehenden Verkehrsprobleme sowie die damit verbundene Belastung durch Verkehrsschadstoffe und Verkehrslärm zurückgedrängt wird.

Mit der Freigabe der Grünflächen in den hinteren Grundstücksbereichen zur baulichen Verdichtung wird sich die innerstädtische Schadstoffbelastung deutlich verstärken. Da in den letzten Jahren der Grundwasserspiegel in diesem Gebiet stark gestiegen ist, halte ich eine Umweltverträglichkeitsprüfung für angezeigt. Insofern ist das Verfahren der aktuellen Bauleitplanung auch in dieser Hinsicht zu überdenken.

Prüfung der Stellungnahme:

Zum Punkt: Städtebauliche Ziele

Eine auf die Zukunft ausgerichtete städtebauliche Planung im Bereich der Bremer-/Klemensstraße kann sich nicht auf die Festschreibung der heutigen baulichen Situation beschränken. Vielmehr sind hier die bereits in Hinblick auf die Qualität und Bedeutung der Bremer Straße als innerstädtischer Entwicklungsbereich entstandenen Gebäude Maßstab für die weitere städtebauliche Entwicklung. In diesem Zusammenhang wird die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände durch die niedersächsische Bauordnung sichergestellt, die – auch in Kerngebieten – bei einer offenen Bauweise einen Gebäudemindestabstand von 3,0 m vorschreibt.

Zum Punkt: Zukünftige Folgen

1.) Durchgangsverkehr

Zur Überprüfung, ob und inwieweit die Klemensstraße zusätzliche Verkehrsmengen aufnehmen kann, wurde im Rahmen des Verfahrens eine Verkehrszählung durch die Stadt Vechta durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) ca. 820 Fahrzeuge beträgt, wobei der Anteil des Schwerlastverkehrs mit $\leq 4\%$ als gering einzustufen ist. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde bei lediglich 1 % der Fahrten überschritten. Die von 85 % der **Pkw** gefahrene Geschwindigkeit (V85) lag unter bzw. bei max. 40 km/h (**Lkw** ≤ 33 km/h). Hieraus kann abgeleitet werden, dass die Klemensstraße die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann.

2.) Parken

Die Stellplatzsituation in der Klemensstraße – hier im Bereich des Fußweges – wird geprüft. Falls erforderlich, sollten Maßnahmen getroffen werden, um den Fußweg vom ruhenden Verkehr frei zu halten. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen sind die jeweils erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Darüber hinaus werden zusätzliche Stellplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zum Punkt: Art und Maß der Bebauung

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung des Gebietsinnenbereichs ein allgemeines Wohngebiet fest – analog zur heute vorhandenen Bebauungsstruktur.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Gebietsinnenbereichs lassen mit Ausnahme des Grundstücks, das direkt östlich an die Parkpalette angrenzt (hier ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zulässig) nur eine zweigeschossige Bebauung zu, wobei durch die ergänzend festgesetzte maximale Firsthöhe (ähnlich den städtischen Neubaugebieten) eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung der Baukörper eingeschränkt wird.

Um innerhalb der festgesetzten Kern- bzw. Mischgebiete ebenfalls eine mögliche Massierung der Gebäude zu vermeiden, wird hier neben der festgesetzten Firsthöhe zusätzlich eine maximale Traufenhöhe festgesetzt.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere durch die Nutzung von innerstädtischen Freiflächen zur Unterbringung von verdichteter Wohnbebauung ein Beitrag zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen geleistet werden kann.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch den integrierten Grünordnungsplan aufgearbeitet – eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes nicht erforderlich. Die Situation hinsichtlich des möglicherweise veränderten Grundwasserspiegels wird im weiteren Verfahren geprüft.

8. Stellungnahme Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta, vom 22.09.2003, Eingang Stadt Vechta 24.09.2003

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

Umweltschützende Belange

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege weise ich darauf hin, dass die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch Eigentum, städtebaulichen Vertrag oder weiteren Geltungsbereich zu sichern ist. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und soweit erforderlich festzusetzen. Stehen der Gemeinde keine Flächen zur Verfügung, kann ein Ausgleich über den Naturschutzfachlichen Ersatzflächenfond (NEF) des Landkreises Vechta erfolgen. Zur Übertragung der Kompensationsverpflichtung an den Landkreis ist vor dem Satzungsbeschluss eine vertragliche Vereinbarung mit mir abzuschließen.

Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutzes kann erst dann Stellung genommen werden, wenn das in der Begründung angekündigte Lärmschutzgutachten vorgelegt wird.

Planentwurf

Zum Planentwurf ist anzumerken, dass die Straßenverkehrsfläche an der Bremer Straße nicht zweifelsfrei festgesetzt ist.

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. 125 ist eine Löschwassermenge von 1 mal 1600 Liter/Minute über 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn zusätzlich zu den vorhandenen Hydranten je ein weiterer U-Hydrant auf der 100 mm Leitung des Wasserwerkes Vechta in der Klemensstraße und der Ravensberger Straße eingebaut wird. Der genaue Standort der Hydranten ist mit der Feuerwehr Vechta abzusprechen.

Prüfung der Stellungnahme:

Zu den Belangen des Umweltschutzes

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss nachgewiesen und gesichert.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes

Aufgrund des nunmehr vorliegenden Schallgutachtens ist erforderlich geworden, Lärmschutzbereiche mit den jeweils zu treffenden passiven Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Zum Planentwurf

Aufgrund der Vielzahl der Linien ist die erweiterte Straßenverkehrsfläche an der Bremer Straße nur schwierig in der schwarz/weiß Darstellung zu erkennen. In der Farbdarstellung des Planes kann die Fläche zweifelsfrei nachvollzogen werden.

Der Hinweis zum Brandschutz wird berücksichtigt.

Prüfung der während der öffentlichen Auslegung 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 (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.

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 allge-

meine 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, Staffellung 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 Pla-

nungsschritt 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 Planungszieles, diesen Bereich mit einer ‚Übergangsfunktion‘ zu versehen im Sinne einer sog. Überleitung von der ausgewachsenen 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 Neuabau 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 be-

nutzen 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 Geschossdecke 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

Zur Überprüfung, ob und inwieweit die Klemensstraße zusätzliche Verkehrsmengen aufnehmen kann, wurde im Rahmen des Verfahrens eine Verkehrszählung durch die Stadt Vechta durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) ca. 820 Fahrzeuge beträgt, wobei der Anteil des Schwerlastverkehrs mit $\leq 4\%$ als gering einzustufen ist. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde bei lediglich 1 % der Fahrten überschritten. Die von 85 % der **Pkw** gefahrene Geschwindigkeit (V85) lag unter bzw. bei max. 40 km/h (**Lkw** ≤ 33 km/h). Hieraus kann abgeleitet werden, dass die Klemensstraße die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann.

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, dass 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 Festlegun-

gen 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. 9,50 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
 Traufhöhe = 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 =	717,5 m ²
	EG 957,5 m ² ≈ <u>1.000 m²</u>

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

1. OG	900,0 m ²
2. OG	900,0 m ²
Dachgeschoss	600,0 m ²
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 =	200 m ²
	<u>1.286 m² : 635 m²</u>
	GFZ = <u>2,03 = 2,0</u>

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. 9,50 m) grundstücksbezogen verschoben, so dass eine der städtebaulichen Zielsetzung entsprechende Bebaubarkeit der Flächen ermöglicht wird.

Eine darüber hinaus gehende generelle 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.

Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

1. Agnes Holtkamp, Bremer Straße 16, 49377 Vechta, vom 02.05.2004, Eingang Stadt Vechta 04.05.2004

Enttäuscht muss ich zur Kenntnis nehmen, dass die Verwaltung, der Rat und der Bauausschuss der Stadt Vechta trotz schwerwiegender Einwände (vgl. meine vorgehenden Schreiben im Rahmen der gesetzlichen Bürgerbeteiligung) im Rahmen obiger Bauleitplanung die Ausweitung bzw. Verlagerung des Stadtkerngebietes/Geschäftszentrums in Richtung Norden betreiben. Meine Argumentation bleibt unwidersprochen und damit unwiderlegt:

- Die Innenstadt ist ohnehin schon extrem langgestreckt, was eine Entwicklung zu einem attraktiven Einkaufszentrum erschwert
- Der innerstädtische Einzelhandel ist durch die Eröffnung neuer Geschäftsflächen an der Peripherie schon extrem gefährdet, was die ständigen Ladenschließungen und Leerstände auch im Bereich um das Bremer Tor augenfällig belegen.
- Die Geschäftsbereiche beiderseits der Propsteikirche und südlich davon wirken bereits wie ein sterbender Citybereich.
- Die stagnierenden oder rückläufigen Einkommen (viele Vechtaer Bürger arbeiten im öffentlichen Dienst bzw. bei der Kirche) und die langfristig auch für Vechta rückläufigen Bevölkerungsprognosen begründen keinen Laden- und Dienstleistungsflächenbedarf, der über den aktuellen Bestand hinaus geht.

Trotzdem will der Bebauungsplan Nr. 125 für alle Neubauten im Bereich der Bremer Straße in der Erdgeschosszone eine geschäftliche Nutzung zwingend vorschreiben. Wer den Bebauungsplan so in Kraft setzt, nimmt damit bewusst in Kauf, dass die damit einhergehende Geschäftsflächenvermehrung Vechtas Innenstadtprobleme verstärkt und zusätzliche Problemzonen schafft.

Wer diesem Bebauungsplan zustimmt, zerstört zudem den bisherigen, wertvollen Charakter des citynahen Wohnquartiers zwischen Bremer und Ravensberger Straße und damit die gewachsene Bebauungs- und Wohnstruktur an dieser Stelle. Gleichzeitig greift, wer dies beschließt, massiv in die Wohn- und Lebensqualität der hier wohnenden Grundstückseigentümer und Mieter ein, da rund um die vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäuser der Planung zufolge erheblich voluminösere Geschäfts- und Wohngebäude entstehen sollen. Für die zur Zeit hier wohnenden Grundstückseigentümer und Mieter bedeutet dies: jahrelange Belästigungen durch die Bautätigkeit, danach verschattete Gärten und verdunkelte Räume durch die hohen Neubauten, außerdem anschließend unbefristet Lärm durch Liefer- und Kundenverkehr in der unmittelbaren Nachbarschaft – damit einhergehend einen erheblichen Wertverlust der vorhandenen Wohnimmobilien.

Ich beantrage und verlange, dass Sie zu meiner Argumentation Stellung beziehen. Ich fordere Sie auf, diese Planung zu überdenken. Falls Sie die Planung aufrechterhalten sollten, bestehe ich darauf, dass Sie in den Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit sie mein Grundstück betreffen, keine gegenüber dem Status quo verschlechternden Veränderung vornehmen. Speziell lehne ich nach wie vor jede Ausweisung von Straßenrandparkplätzen zu Lasten meines Grundstücks ab.

Prüfung der Stellungnahme:

Es ist nach wie vor 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.

Eine attraktive Entwicklung der Innenstadt hängt nicht nur von dem Einzelhandelsbesatz ab, sondern sie setzt voraus, dass in der Stadt gewohnt wird und die Stadt auch nach Geschäftsschluss noch „belebt“ wird. Dies setzt jedoch voraus, dass gerade im unmittelbarem Umfeld des Stadtkerns attraktiver Wohnraum geschaffen wird, der insbesondere für die Bevölkerungsgruppen interessant ist, die auf kurze Wege zu Kommunikations-, Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten angewiesen sind oder für Bürger, die die Vorteile des zentralen Wohnens dem Einfamilienhaus mit Garten am Ortsrand vorziehen.

Eine auf die Zukunft ausgerichtete städtebauliche Planung entlang der Bremer Straße kann sich nicht auf die Festschreibung der heutigen baulichen Situation beschränken. Vielmehr sind hier die bereits in Hinblick auf die Bedeutung der Bremer Straße als innerstädtischer Entwicklungsbereich entstandenen Gebäude Maßstab für die weitere städtebauliche Entwicklung.

Die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände wird durch die niedersächsische Bauordnung sichergestellt, die – auch in Kerngebieten – bei einer offenen Bauweise einen Gebäudemindestabstand von 3,0 m vorschreibt.

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.

Die vorhandenen Bebauungsstrukturen genießen uneingeschränkter Bestandsschutz. Eine Verpflichtung das Grundstück entsprechend den (Angebots-)Festsetzungen des Bebauungsplanes umzunutzen bzw. zu bebauen besteht nicht.

Aufgrund der heutigen verkehrlichen Situation auf der Bremer Straße ist es unumgänglich, hier Flächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen. 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.

2. Antonia Arkenau, Klemensstraße 1, 49377 Vechta, vom 14.05.2004, Eingang Stadt Vechta 19.05.2004

Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes beziehe ich mich vollumfänglich auf meine Schreiben vom 05.09.2003 und 22.01.2004 und erhebe mit Nachdruck nochmals schriftlich Einwände gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 125 sowie die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ersichtlichen Planungsverschlechterungen.

Es ist im Ansatz nicht nachvollziehbar und mir völlig unverständlich, dass die Bedenken aller Nachbarn in keinsten Weise bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Berücksichtigung gefunden haben, sondern offensichtlich einseitig den Wünschen bauwilliger Investoren Vorrang gegeben wird. Dieser fragwürdige Vorgang tritt in der neuerlichen Planungsveränderung mit der grundstücksbezogenen Veränderung der Abgrenzung zwischen den Kerngebieten MKI / MKII vollends in Licht des Betrachters.

Das hat mit Stadtplanung und Bürgerbeteiligung nichts mehr zu tun!

Im Interesse aller Bewohner den Planungsgebietes fordere ich Sie auf, die vorgesehenen Planungsfestsetzungen in Hinblick auf

Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsberuhigung, ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Spielplätze für Neubauten (Mehrfamilienhäuser), stärkere Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung etc.

verträglicher zu gestalten und damit Ihrer Verantwortung als Planungs- und Genehmigungsbehörde der Stadt gerecht zu werden.

Ich erwarte Ihre schriftliche Stellungnahme.

Prüfung der Stellungnahme:

Zu Art und Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung sowie zur Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

Eine auf die Zukunft ausgerichtete städtebauliche Planung entlang der Bremer Straße kann sich nicht auf die Festschreibung der heutigen baulichen Situation beschränken. Vielmehr sind hier die bereits in Hinblick auf die Bedeutung der Bremer Straße als innerstädtischer Entwicklungsbereich entstandenen Gebäude Maßstab für die weitere städtebauliche Entwicklung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an dem städtebaulichen Entwurf. Hinsichtlich der geplanten Vorhaben von verschiedenen Investoren wird die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen durch die niedersächsische Bauordnung sichergestellt, die – auch in Kerngebieten – bei einer offenen Bauweise einen Gebäudemindestabstand von 3,0 m bzw. die halbe Gebäudehöhe vorschreibt.

Die vorhandenen Bebauungsstrukturen genießen darüber hinaus uneingeschränkten Bestandsschutz. Eine Verpflichtung das Grundstück entsprechend den (Angebots-)Festsetzungen des Bebauungsplanes umzunutzen bzw. zu bebauen besteht nicht.

Zur Verkehrssituation

Zur Überprüfung der Verkehrssituation wurde im Rahmen des Verfahrens eine Verkehrszählung durch die Stadt Vechta durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) ca. 820 Fahrzeuge beträgt, wobei der Anteil des Schwerlastverkehrs mit $\leq 4\%$ als gering einzustufen ist. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde bei lediglich 1% der Fahrten überschritten. Die von 85% der Pkw gefahrene Geschwindigkeit (V85) lag unter bzw. bei max. 40 km/h (Lkw ≤ 33 km/h). Hieraus kann abgeleitet werden, dass die Klemensstraße die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann und das Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung nicht erforderlich sind..

Zur Eingriffsregelung

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der durchgeführten Eingriffsbilanzierung auf einer externen Fläche nachgewiesen.

Zur Spielplatzversorgung

Gemäß dem niedersächsischem Spielplatzgesetz sind Spielplätze für Kleinkinder bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den 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. Martin Luther Schule gehörende Spielplatz, der aufgrund seiner Ausstattung den Spielbedürfnissen von Kindern in besonderem Maße Rechnung trägt, so dass hier auch der um ca. 50 m längere Weg (ausgehend vom Zentrum des Plangebietes) akzeptiert werden kann. Auf die Anlage eines zusätzlichen Spielplatzes – innerhalb des Plangebietes – kann daher verzichtet werden.

3. Bernard Lamping, Bremer Straße 8-10, 49377 Vechta, vom 26.05.2004, Eingang Stadt Vechta 27.05.2004

Ich möchte folgende Anregungen vorbringen.

1. Durch die Anzahl der Stellplätze sind voraussichtlich einige Tiefgaragenplätze notwendig. Wegen der erforderlichen Rampenlänge haben wir, Berding, Scheele, Lamping, den Wendehammer nach Süden um 6,00 m verlegt.
2. Die Firsthöhe von 13,00 m wird eingehalten mit Ausnahme der Giebelzinnen.
3. Um das Bebauungskonzept entspr. umsetzen zu können ist es erforderlich, die GFZ von 1,6 auf 2,0 im Bereich MK1 + MK2 zu verändern.
4. Die Abgrenzung zwischen MK1 und MK2 bitte ich rechtwinkelig zur Grundstücksgrenze zu legen.
5. Durch die dreigeschossige Bebauung ist durch die Vorgabe EG-Gewerbe die Geschosshöhe von 3,50 m erforderlich

Es ergibt sich dadurch eine Geschosshöhe von
 EG=3,50 m 1. OG=3,00 m 2. OG=3,00 m
EG-2.OG Fertig-Fußboden
von 9,50 m Traufhöhe

Eine andere Traufhöhe ist nur mit erheblichem konstruktivem Aufwand umsetzbar. Ich bitte die Traufhöhe von 9,50 m festzusetzen. Ich bin selbstverständlich bereit im Giebelbereich Ansicht Bremer Straße eine Traufhöhe von ca. 8,50 m einzuhalten.

6. Im rückwärtigen Bereich soll abgetreppt gebaut werden, dies ist auch vorgesehen. Durch diese von Ihnen vorgegebene abgetreppte Bauweise beabsichtige ich:

100 % nur bis 6,50 m Höhe zu bauen
nur 66 % bis 9,50 m Höhe
statt der vorgesehenen 10,50 m

Jedoch möchte ich 40 % der Geschossfläche bis 12,50 m Höhe bauen. Diese Fläche soll unter anderem auch für innovative Techniken dienen.

Die vorgegebene abgetreppte Bauweise wird sowohl in der Längs- und Querachse erreicht, so dass durch mögliche Blickwinkel das letzte zurück gebaute Obergeschoss gar nicht sichtbar ist.

Aus diesen Gründen bitte ich bei MK2 Bereich die Geschossigkeit auf II-III und die Firsthöhe auf 12,50 m (statt 10,50 m) zu verändern oder die vorgesehene Bebaubarkeit auf andere Weise sicherzustellen.

7. Die Schallschutzforderungen sich hochgerechnet mit Zuwachs für die nächsten Jahre. Diese haben unter anderem auch mit Schallschutz-Lüftungen zu nicht mehr tragbaren Mehrkosten geführt. Ich bitte dies im Interesse aller Beteiligten so zu entschärfen, dass ein Außen-Aufenthaltsbereich an der Bremer Straße ermöglicht wird. Ansonsten ist die Bebauung völlig unmöglich.

"NEUES WOHNEN IN DER STADT"



ANSICHT – BREMER STRASSE

ARCHITEKTURBÜRO
DIPLO.-ING. I. WENZEL
GOLDENSTEDTER STR. 8
49429 VISBEK
TEL. 04445-958900
FAX. 04445-958902

M1: 100

„Neues Wohnen in der Stadt“



Ansicht – Wendehammer

Architektur-Ingenieurbüro Dipl. Ing. I. Wenzel
Goldenstedter Str. 8 49429 Visbek
Tel: 04445 / 9589 00
Fax: 04445 / 958902
E-mail: info@architekt-wenzel.com
www.architekt-wenzel.com



Ansicht Bremer Str.

Architektur-Ingenieurbüro Dipl. Ing. I. Wenzel
 Goldenstedter Str. 8 49429 Visbek
 Tel: 04445 / 9589 00
 Fax: 04445 / 958902
 E-mail: info@architekt-wenzel.com
www.architekt-wenzel.com

4. Bernard Lamping, Bremer Straße 8-10, 49377 Vechta, vom 03.07.2004, Eingang Stadt Vechta 06.07.2004

Ich bitte die Punkte 1-7 des Schreibens vom 26.05.2004 umzusetzen

- 8.) - Die Stellplatzfrage für das BV Bremer Straße 18 ist ungeklärt.
- Eine Lösung ist bisher nicht in Sicht.
 - Es besteht die Möglichkeit ca. 20 Stellplätze in der Tiefgarage zu erstellen.
 - Das BV scheitert an den Stellplatzaufgaben die zu nicht tragbaren Kosten führen.
 Wie bekannt sich z. B. für eine 60 m² Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen, diese Kosten in der Tiefgarage $1,5 \times 14000,00 \text{ €} = 21000,00 \text{ €}$ je 60 m² = 350,00 € je m² Wohnfläche.
9. Zusätzlich entstehen konstruktive Bau-Mehrkosten auf Grund von Vorgaben von ca. 150 – 200,00 € je m² Wohnfläche.
10. Weitere Kosten entstehen durch: Ökologie
 Energiesparende Bauweise
 Innovative Techniken, BHKW, Solar usw.
 Exklusive Ausführung

Dagegen stehen die möglichen Mieteinnahmen für Vechtaer Verhältnisse.

Sollten Sie bzw. die Stadt Vechta an einer Realisierung des BV interessiert sein, müssen grundlegend andere Rahmenbedingungen vorhanden sein.

Prüfung der Stellungnahme:

Zu 1., 3. und 4.) Um eine der städtebaulichen Zielsetzung entsprechende Bebauung realisieren zu können, ist die Errichtung einer Tiefgarage sowie die Erhöhung der GFZ innerhalb des MK 1 und MK 2 auf 2,0 erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird der Verkürzung der Erschließungsstraße um 6,0 m und der Erhöhung der Geschossflächenzahl zugestimmt.

In diesem Zusammenhang wird auch die Nutzungsgrenze zwischen dem MK 1 und dem MK 2 geringfügig verschoben, so dass diese rechtwinklig zur Grundstücksgrenze verläuft.

Zu 2.) Bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Firsthöhe kann diese durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. die geplanten Giebelzinnen) überschritten werden.

Zu 5.) Der beantragten generellen Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von 8,5 m auf 9,5 m wird nicht zugestimmt, um eine mögliche Unverhältnismäßigkeit der Gebäudekörper entlang der Bremer Straße zu vermeiden. Für Nebengiebel und Dachaufbauten darf die Traufwandhöhe jedoch um 1,0 m überschritten werden, wenn die Giebel bzw. die Dachaufbauten in der Summe nicht breiter als $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflängen sind.

Zu 6.) Zur Abtreppung der Gebäudehöhen zum rückwärtigem Bereich wird die zulässige Firsthöhe von 10,5 m auf 9,5 m reduziert. Durch technische Anlagen (Heizung, Solaranlagen, Block-Heizkraftwerk etc.) kann diese Höhe auf einer Fläche von 25 qm überschritten werden. Eine Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (von zwei auf drei Vollgeschosse) ist nicht erforderlich.

Zu 7.) Aufgrund der Komplexität der für den Schallschutz relevanten Parameter kann der Bebauungsplan nicht alle städtebaulich möglichen Entwicklungen regeln. Es wird daher folgende Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen: Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung der Nachweis geführt wird, dass der Schallschutz für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Wohn- und Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen sowie von Außenwohnbereichen gewährleistet ist.

Zu 8., 9. und 10.) Die Anzahl der für ein mögliches Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze wird in der Nieders. Bauordnung (nicht im Bebauungsplan) geregelt bzw. über entsprechende Bestimmungen des Bauordnungsamtes des Landkreises Vechta. Eine Abweichung von diesen oder anderen bauordnungsrechtlichen Regelungen ist aus Kostengründen oder wirtschaftlichen Erwägungen ist nicht möglich.

Prüfung der während der eingeschränkten Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag

1. Agnes Holtkamp, Bremer Straße 16, 49377 Vechta, vom Juli 2004, Eingang Stadt Vechta 20.07.2004

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

1. Ich verweise auf meine sämtlichen vorherigen Schreiben im Verlauf dieses Verfahrens und erkläre hiermit erneut, dass ich mit der Umwidmung des Wohnquartiers, in dem ich lebe, in ein hoch verdichtetes innerstädtisches Gewerbemischgebiet nicht einverstanden bin (betrifft aktuell die im Schreiben vom 08.07.2004 erwähnte Erhöhung der Geschossflächenzahl, die Überschreitung der Firsthöhen und die Ausweitung der MK1-Gebiete). Immerhin hat Wolfgang Heuser vom Planungsamt der Stadt Vechta meiner Tochter Renate telefonisch zugesagt, dass ein Bauvorhaben auf Parzelle 276/3 (Bremer Straße 18) keinesfalls unter drei Meter Grenzabstand an meine Grundstücksgrenze heranrücken darf – darauf verlasse ich mich.
2. Ich stelle fest, dass Sie meine bisherigen Eingaben in dieser Angelegenheit weitestgehend ignoriert haben, ohne mir dies gegenüber auch nur ansatzweise zu begründen.
3. Ich muss dagegen zur Kenntnis nehmen, dass Sie abweichend vom normalen Bebauungsplanverfahrensablauf immer wieder auf die in Salamtaktik vorgetragene ständig weitergehenden Bauwünsche der Investoren eingehen. Ich behalte mir vor, dieses Planungsgehabe verfahrenstechnisch gerichtlich prüfen zu lassen.
4. Offensichtlich zählt in der Stadt Vechta das Recht alteingesessener Bürger nichts gegenüber den eigennützigen Interessen von Immobilieninvestoren.
5. Verwaltung und Rat der Stadt Vechta muten es mit diesem Plan Wohnanliegern zu, dass ihr Wohneigentum von drei Seiten über ein Familienhochhaus eingemauert und entwertet wird.
6. Ich werde die dauerhafte Minderung meiner Lebens- und Wohnqualität durch die mit diesem Bebauungsplan ermöglichte und gewollte Verschattung, Verlärmung, Verschmutzung, Entprivatisierung, Grundwasserentziehung bzw. –stauung und weitere Belastungen nicht hinnehmen. Ebenfalls weise ich bereits jetzt darauf hin, dass die mit dem aktuellen Stand des Bebauungsplan zulässigen bzw. vorgeschriebenen Baukörper incl. Tiefgaragen bei nicht sachgemäßer Bauausführung zu Schäden an meinem Gebäude und/oder den Außenanlagen führen können. Ich behalte mir vor, Schadenersatz nicht nur von den unmittelbaren Belastungsverursachern, sondern auch von Rat und Verwaltung der Stadt Vechta einzuklagen, da beide die mich betreffenden Belastungen vorsätzlich bzw. billigend in Kauf nehmen.

Prüfung der Stellungnahme:

Zu 1, 3, 6)

Es ist nach wie vor städtebaulich nicht beabsichtigt, entlang der Bremer Straße ein hoch verdichtetes „Gewerbemischgebiet“ zu entwickeln. Vielmehr ist vorgesehen, hier die innerstädtischen Funktionen: Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie und in erster Linie hochwertiges zentrales Wohnen weiterzuentwickeln, wobei hier insbesondere Wohnraum für Bevölkerungsgruppen geschaffen werden soll, die auf kurze Wege zu Kommunikations-, Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten angewiesen sind oder für Bürger, die die Vorteile des zentralen Wohnens dem Einfamilienhaus mit Garten am Ortsrand vorziehen. Aufgrund dieser Zielsetzung ist es erforderlich geworden, die zulässige Geschossflächenzahl innerhalb der Kerngebiete auf 2,0 zu erhöhen. Diese Festsetzung entspricht ferner auch dem Maß der baulichen Nutzung auf der Westseite der Bremer Straße. Hier ist bereits seit 1973 eine uneingeschränkte dreigeschossige, geschlossene Kerngebietsbebauung – mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 möglich.

Die weiteren im Rahmen der erneuten Beteiligung geänderten Planinhalte (Zulässigkeit der Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile, geringfügige Verschiebung der Abgrenzung zwischen dem Kerngebiet 1 und Kerngebiet 2, die Verkürzung der rückwärtigen Erschließungsachse sowie die Reduzierung der innerhalb des MK 2 zulässigen Firsthöhe) berühren nicht die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes, so dass auch das eingeschränkte Beteiligungsverfahren angewandt werden konnte. Vorteil dieses Verfahrens ist darüber hinaus, dass alle berührten Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange die vollständigen Planungsunterlagen zur Stellungnahme zugesandt bekommen.

Die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände wird durch die niedersächsische Bauordnung sichergestellt, die – auch in Kerngebieten – bei einer offenen Bauweise einen Gebäudemindestabstand von 3,0 m vorschreibt. Sollten durch Baumaßnahmen im Umfeld Schäden am Bauwerk oder den Außenanlagen auftreten, sind diese durch den Verursacher zu beheben.

Zu 5,6)

Eine auf die Zukunft ausgerichtete städtebauliche Planung entlang der Bremer Straße kann sich nicht auf die Festschreibung der heutigen – ein- bis zweigeschossigen – Gebäudestrukturen beschränken.

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.

Östlich an den Gartenbereich angrenzend können nur Wohngebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m (dies entspricht der Höhe einer „normalen“ Einfamilienhausbebauung) entstehen. Dies gilt auch für die angrenzenden MK 2 Gebiete – hier ist ebenfalls eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Diese wurde im Rahmen des Verfahrens von 10,5 auf 9,5 m abgesenkt.

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.

Die vorhandenen Bebauungsstrukturen genießen uneingeschränkten Bestandsschutz. Eine Verpflichtung das Grundstück entsprechend den (Angebots-)Festsetzungen des Bebauungsplanes umzunutzen bzw. zu bebauen besteht nicht.

2. Bernard Lamping, Bremer Straße 8-10, 49377 Vechta vom 16.07.2004, Eingang Stadt Vechta 20.07.2004

In der Anlage erhalten Sie wie gewünscht die Ansicht Bremer Straße mit den Giebelzinnen.

Zu 3.)

Die Giebelzinnen sind mehr als 2 m über der Dachhaut (siehe Ansicht)

Zu 4.)

a) Ich bitte dringend darum im MK 2 Bereich die Firsthöhe auf 10,50 m zu belassen und nicht zu reduzieren auf 9,50 m.

b) Ich bitte die Fläche nicht auf 25 m² zu begrenzen.

Ich bitte Sie nochmals höflichst wie dringend darum, die v. g. Punkte anzupassen.

Die ‚Knödellinie‘ zwischen MK 1 und MK 2 ist in der mir zugesandten Zeichnung nicht im rechten Winkel zur nördlichen Grenze. Der Ansatzpunkt an der nördlichen Grenze ist o.k. Gebäudeverlauf mit $\frac{1}{2}$ h parallel zur nördlichen Grenze. Bitte um Korrektur der ‚Knödellinie‘.

Prüfung der Stellungnahme:

Die in der Planzeichnung festgesetzte Abgrenzung zwischen dem Kerngebiet (MK) 1 und MK 2 wird geringfügig verschoben, so dass diese bez. des Flurstücks 276/7 rechtwinklig zur Grundstücksgrenze verläuft.

Den weiteren Anregungen zur Erweiterung der Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung wird nicht gefolgt, da hierdurch die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption (Abstufung der Höhe der Bebauung zum Innenbereich) beeinträchtigt würde.

3. Antonia Arkenau, Klemensstraße 1, 49377 Vechta, vom 22.07.2004, Eingang Stadt Vechta 29.07.2004

Gegen die von Ihnen praktizierte Missachtung der Belange aller Betroffenen im Planungsgebiet durch die gewählte Form der „Eingeschränkten Beteiligung“ nach § 13 BauGB protestiere ich mit Nachdruck und verlange von Ihnen eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, da die von Ihnen vorgenommenen Änderungen entgegen Ihrer Darstellung gemäß Schreiben vom 08.07.2004 die Grundzüge der Planung erheblich verändern.

Dies gilt insbesondere für die Gebiete MK 1 und MK 2 durch Planungsänderungen, wie

- Änderung der GFZ von 1,6 auf 2,0, mithin also eine Erhöhung der Geschossfläche um **25%**
- die Ausnahmeregelung zu den Festsetzungen der Firsthöhen,
- die Ausnahmeregelungen zum Schallschutz.

Es ist im Ansatz nicht nachvollziehbar und mir völlig unverständlich, dass in dieser Manier auf äußerst einseitige Weise das Stadtplanungsamt nunmehr offenkundig scheinbar die öffentliche Planung den Bauwünschen eines einzelnen bauwilligen Gewerbetreibenden anpasst.

Im Interesse aller Bewohner des Planungsgebietes fordere ich Sie daher mit Nachdruck nochmals auf, die vorgesehenen Planfestsetzungen in Hinblick auf

Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsberuhigung, ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Spielplätze für Neubauten (Mehrfamilienhäuser), stärkere Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung etc.

verträglicher zu gestalten und damit Ihrer Verantwortung als Planungs- und Genehmigungsbehörde der Stadt endlich gerecht zu werden.

Ich erwarte Ihre schriftliche Stellungnahme.

Prüfung der Stellungnahme:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 125 wurden gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

1. die frühzeitige Bürgerbeteiligung und parallel die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
2. die erste öffentliche Auslegung,
3. die erneute öffentliche Auslegung sowie
4. eine eingeschränkte Beteiligung.

Der letzte Verfahrensschritt der eingeschränkten Beteiligung wurde gewählt, da die erforderlich gewordenen Planänderungen nicht die Grundzüge der Planung berühren, sprich die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebaulichen Konzeption wird durch die vorgeschlagenen Änderungen (hier im Wesentlichen die Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,6 auf 2,0) nicht berührt. Die weiteren untergeordneten Ausnahmeregelungen sowie das Verkürzen der rückwärtigen Erschließungsstraße wirken sich ebenfalls nicht auf die Grundkonzeption aus. Weiterhin werden im Rahmen des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens alle Beteiligte (berührte Anlieger und berührte Träger öffentlicher Belange) angeschrieben und es wird ihnen anhand der beigefügten Plan- und Textunterlagen Gelegenheit zu Stellungnahme gegeben.

Hinsichtlich der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption bzw. den getroffenen Festsetzungen ist darauf hinzuweisen, dass sich eine auf die Zukunft ausgerichtete städtebauliche Planung entlang der Bremer Straße nicht auf die Festschreibung der heutigen – ein- bis zweigeschossigen – Gebäudestrukturen beschränken kann. Vielmehr sind hier – wie bereits durch den Bebauungsplan Nr. 15 "Kuhmarkt" auf der Westseite der Bremer Straße – die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung der innerstädtischen Funktionen: Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie und in erster Linie hochwertiges zentrales Wohnen zu schaffen.

Das rückwärtige Plangebiet wurde entsprechend der planerischen Abstufungskonzeption als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei sich hier die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den entsprechenden Standards der Neubaugebiete sowie den im Bestand bereits vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäuden orientieren. Hier ist eine maximal zweigeschossige offene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 – 0,8 festgesetzt, wobei zusätzlich eine Höhenbegrenzung von 9,5 m (analog zu den Einfamilienhausgebieten in den städtischen Randbereichen) aufgenommen wurde.

Zur Überprüfung, ob und inwieweit die Klemensstraße zusätzliche Verkehrsmengen aufnehmen kann, wurde im Rahmen des Verfahrens eine Verkehrszählung durch die Stadt Vechta durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) ca. 820 Fahrzeuge beträgt, wobei der Anteil des Schwerlastverkehrs mit $\leq 4\%$ als gering einzustufen ist. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde bei lediglich 1 % der Fahrten überschritten. Die von 85 % der Pkw gefahrene Geschwindigkeit (V85) lag unter bzw. bei max. 40 km/h (Lkw ≤ 33 km/h). Hieraus kann abgeleitet werden, dass die Klemensstraße die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann, ohne dass die Anwohner hierdurch unverhältnismäßig belastet werden.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets ist die Inanspruchnahme von Teilflächen zur Unterbringung von Ersatzmaßnahmen nicht sinnvoll. Die Ersatzmaßnahmen werden daher an anderer ökologisch geeigneter Stelle über den Landkreis Vechta (NEF) erbracht.

Nach dem niedersächsischem Spielplatzgesetz sind Spielplätze für Kleinkinder bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den 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. Martin Luther Schule gehörende Spielplatz, der aufgrund seiner Ausstattung den Spielbedürfnissen von Kindern in besonderem Maße Rechnung trägt, so dass hier auch der um ca. 50 m längere Weg (ausgehend vom Zentrum des Plangebietes) akzeptiert werden kann. Auf die Anlage eines zusätzlichen Spielplatzes – innerhalb des Plangebietes – kann daher verzichtet werden.

Die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände wird durch die niedersächsische Bauordnung sichergestellt, die bei einer offenen Bauweise einen Gebäudemindestabstand von 3,0 m vorschreibt.

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, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 13 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des BauGB und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung der Bebauungsplan Nr. 125 ‚Zwischen Bremer- und Ravensberger Straße‘, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung. “

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen	: 9
	Nein-Stimmen	: 1
	Enthaltungen	: 2

TOP 7

Ausbau der Straße 'Stukenborg' von der Falkenrotter Straße bis zur Einmündung der Straße Graskamp;

Festlegung der Bauart

Herr Seidlitz erörterte das Erfordernis, die Straße Stukenborg auszubauen. Er ging auf die heutige Verkehrsbelastung der Straße Stukenborg auf dem Abschnitt zwischen Falkenrotter Straße und ‚Graskamp‘ ein und schlug vor, die Straße ihrer Funktion entsprechend auszubauen. Er veranschaulichte den von der Verwaltung vorgeschlagenen Ausbauquerschnitt anhand von Bildprojektionen.

In der sich anschließenden Diskussion wurden Fragen zur vorgeschlagenen Fahrbahnbreite sowie zur Beleuchtung der Fahrbahn sowie des abgesetzten Rad- und Gehwegs erörtert. Für die diskutierte Anlage eines kleinen Kreisverkehrs im Einmündungsbereich des ‚Graskamps‘ auf die Straße Stukenborg wird von der Verwaltung eine gesonderte Beschlussvorlage vorgelegt.

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

„ Die Straße ‚Stukenborg‘ von der Falkenrotter Straße bis zur Einmündung der Straße Graskamp soll im Regelquerschnitt wie folgt ausgebaut werden:

- | | |
|---|------------------------|
| ⇒ Fahrbahn in Asphaltbauweise nach Bauklasse III der RStO | 5,00 m |
| ⇒ Variabler Mittelstreifen als Heckwall oder Gehölzriegel | 3,00 bis 5,00 m |
| ⇒ Fuß- und Rasweg an der Ostseite in Asphaltbauweise | 2,50 m |
| ⇒ Grünstreifen, zum Teil als bestehender Gehölzriegel in variabler Breite | <u>2,00 bis 4,00 m</u> |
| ⇒ Beleuchtung: Fahrbahn mit Kofferleuchten, LPH = 6,50 m | |
| Radweg mit Pilzleuchten mit Reflektortechnik | |
| ⇒ Entwässerung: Kombination aus Gräben und Mulden mit Versickerungssystem | |

Gesamtprofilbreite = 12,50 bis 16,50 m. “

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 8

Erschließung des B-Plangebietes Nr. 126 'Klänenesch/Petersburg'; Festlegung der Ausbauart für die Erschließungsstraßen

Herr Seidlitz erörtert das Erfordernis für das Baugebiet Ausbaubeschlüsse zu fassen, da Teile des Baugebietes bereits im Jahr 2005 erschlossen werden sollen. Im Detail ging er auf das Erschließungssystem ein und erörterte die vorgeschlagenen Ausbauquerschnitte (A-D) anhand von Bildprojektionen.

In der sich anschließenden Diskussion wurde die Fragestellung erörtert, ob das gewählte Erschließungssystem für die Orientierung von Fremdverkehren zu ungünstig sei. Hierzu wurde von Herrn Gels ausgeführt, dass das vorgelegte, weitestgehend auf Stichstraßen beruhende Erschließungssystem dazu beiträgt, ruhige Quartiere mit hoher Wohnqualität schaffen zu können, da Durchgangs- bzw. Schleichverkehre ausgeschlossen werden.

Weiterhin wurde vom Ausschuss vorgeschlagen die drei Wohnquartiere untereinander über Rad- und Fußverbindungen innerhalb der Grünachsen zu verbinden und die Wegeverbindungen in Pflasterbauweise auszuführen.

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

„ Die Erschließungsstraßen im B-Plangebiet Nr. 126 ‚Petersburg‘ sollen entsprechend ihrer Erschließungsfunktion im Regelprofil wie folgt ausgebaut werden:

- | | |
|---|---------------|
| ⇒ Einseitiger Gehweg auf ca. 4 cm Rundbordanlage in Betonsteinpflaster | 1,75 m |
| ⇒ Fahrbahn in Asphaltbauweise einschl. 2-reihiger Rinne in Betonsteinen | 4,75 m |
| ⇒ Einseitiger Park- und Grünstreifen in Betonsteinpflaster mit Großgehölzen | <u>2,00 m</u> |

- ⇒ Beleuchtung: Pilzleuchten mit Reflektortechnik
- ⇒ Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen

Gesamtprofilbreite = 8,50 m

Ausbauquerschnitt B (Wohnstraßen)

- ⇒ Einseitiger Gehweg auf ca. 4 cm Rundbordanlage in Betonsteinpflaster 1,75 m
- ⇒ Fahrbahn in Betonsteinpflaster mit 2-reihiger Rinne in Betonsteinen 4,75 m
- ⇒ Beleuchtung: Pilzleuchten mit Reflektortechnik
- ⇒ Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen

Gesamtprofilbreite = 6,50 m

Soweit es sich bei diesen Straßen um Sackgassen handelt, erhalten diese an ihrem Ende einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 18,00 m.

Ausbauquerschnitt C (Wohnwege)

- ⇒ Fahrbahn in Betonsteinpflaster mit 2-reihiger Rinne aus Betonsteinen 4,50 m
- ⇒ Beleuchtung: Pilzleuchten mit Reflektortechnik
- ⇒ Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen

Gesamtprofilbreite = 4,50 m

Ausbauquerschnitt D (Verbindungswege)

- ⇒ Wegebefestigung in Betonsteinpflaster zum Teil mit Rinnen und Einläufen 4,00 m
- ⇒ Beleuchtung: Pilzleuchten mit Reflektortechnik
- ⇒ Entwässerung: Teilweise Kunststoffrohrleitung mit Einläufen

Gesamtprofilbreite = 4,00 m

Hinweis: Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene Gräben, die die Funktion von Regenwasserhauptsammlern übernehmen. Der Regenwasserabfluss und die Regenwasserrückhaltung erfolgt in Kombination. „

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 9

Ausbau der 'Schulstraße' in Vechta-Langförden; Festlegung der Ausbautart

Herr Seidlitz erläuterte die örtliche Situation und veranschaulichte die von der Verwaltung vorgeschlagenen Ausbauquerschnitte anhand von Bildprojektionen.

In der sich anschließenden Diskussion wurde die Fragestellung erörtert, ob im östlichen Teilabschnitt der Schulstraße der Querschnitt auf 4,5 m reduziert werden könnte. Hierzu wurde ausgeführt, dass der gewählte Querschnitt bereits in Hinsicht auf die Nutzungsansprüche (Schulbus) schmal bemessen sei, zumal die Straßenverkehrsfläche in diesem Teilstück ohnehin nur 4,0 m (einschließlich Rinne) beträgt.

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

„ Die Schulstraße ist in zwei Teilabschnitten getrennt im Regelquerschnitt wie folgt auszubauen:

Teilstück von der ‚Langen Straße bis zur Straße ‚In der Paterei‘

- ⇒ Bituminöse Fahrbahn einschl. Rinne 5,00 m
- ⇒ Einseitiger Gehweg an der Südseite in Pflasterbauweise auf Hochbordanlage 1,75 m
- ⇒ Anlegung einer 2,50 m breiten Bushaltespur
- ⇒ Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen
- ⇒ Beleuchtung: Systemgerechte Beleuchtung (Pilzleuchten mit Reflektortechnik)

Gesamtprofilbreite = 6,75 m

- ⇒ Anlegung einer 2,50 m breiten Bushaltebucht mit Aufstellungsfläche auf einer Hochbordanlage in Höhe des Schuleinganges.

Teilstück von der Straße ‚In der Paterei‘ bis zum Anschluss an die ‚Raiffeisenstraße‘ (Schulstraße Haus-Nr. 10)

- ⇒ Bituminöse Fahrbahn einschl. Rinne 4,00 m
- ⇒ Einseitiger Gehweg an der Südseite 1,00 m
- ⇒ Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen
- ⇒ Beleuchtung: Systemgerechte Beleuchtung (Pilzleuchten mit Reflektortechnik)

Gesamtprofilbreite: 5,00 m

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	: 9
Enthaltungen	: 2

Ratsherr Büssing war bei der Beratung und Beschlussfassung nicht anwesend.

In Angelegenheiten des Verw.-Ausschusses

Die Tagesordnungspunkte 10: 58. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Hotelanlage Welpen‘ und 11: Bebauungsplan Nr. 129 ‚Hotelanlage Welpen‘ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten

TOP 10

58. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Hotelanlage Welpen‘; 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 Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Herr Mosebach vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach erläuterte das städtebauliche Konzept und die in der Planung zu berücksichtigenden besonderen Gegebenheiten im Bereich Welpen anhand von Bildprojektionen. Im Detail ging er auf die Anforderungen des Denkmalschutzes ein und erörterte die getroffenen Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung).

Im Anschluss stellte er die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken vor und stellte die Abwägungsvorschläge sowie die geänderten Planinhalte vor.

In der sich anschließenden Diskussion wurden Fragen der Zuwegung sowie zur Gestaltung und Anzahl der zusätzlichen Stellplätze erörtert.

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:

ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Landkreis Vechta Ravensberger Straße 20 49377 Vechta</p>	
<p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege weise ich darauf hin, dass die bebauten und versiegelten Flächen im Norden des Änderungsbereiches in die Eingriffsbewertung und -bilanzierung einzubeziehen sind.</p> <p>Die Lage der 5.782 qm großen Aufforstungsfläche auf dem Flurstück 18/1, Flur 15, Gemarkung Vechta, ist abzugrenzen und kartografisch exakt darzustellen. In der Darstellung ist die Waldumwandlungsfläche von 4.155 qm von der Kompensationsfläche von 1.607 qm zu unterscheiden. Die Fläche ist durch Eigentum, städtebaulichen Vertrag oder weiteren Änderungsbe- reich zu sichern.</p> <p><u>Planentwurf</u> Im Erläuterungsbericht sollte ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bereits bebauten und versiegelten Flächen im Norden wurden in der Eingriffsbewertung und -bilanzierung ordnungsgemäß berücksichtigt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Darstellung der Ersatzfläche wird entsprechend überarbeitet. Die Festsetzung der Aufforstungsflächen wird auf Grundlage vorhandener Luftbilder abgegrenzt. Eine Unterscheidung zwischen Waldumwandlungsfläche und externer Kompensationsfläche erfolgt. Die Stadt Vechta wird zur Absicherung der externen Flächen auf dem Flurstück 18/1, Flur 15, Gemarkung Vechta mit dem Eingriffsverursacher/Flächeneigentümer einen städtebaulichen Vertrag abschließen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Ein Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird im Erläuterungsbericht zur 58. FNP-Änderung entsprechend ergänzt.</p>
<p>Niedersächsisches Forstamt Ahlhorn Vechtaer Straße 3 26197 Großenkneten</p>	
<p>Gegen die geplante Maßnahme bestehen Bedenken.</p> <p>Nach den Bestimmungen des NWaldLG ist der Wald zu erhalten. In den o. a. Plänen ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart vorgesehen. Eine Waldumwandlung ist nur zulässig, wenn eine entsprechende Ersatzaufforstung geleistet wird. Die vorgesehene Umwandlung eines Fichtenbestandes in einen Laubholzbestand erfüllt diese Tatsache nicht. Es ist deshalb für die Waldumwandlung von 0,1925 ha eine Ersatzaufforstung in mindestens gleicher Größe vorzunehmen.</p>	<p>Den Bestimmungen des NWaldLG wird bei der 58. Flächennutzungsplanänderung gefolgt. Die erforderliche Waldumwandlung wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in die Bauleitplanung eingestellt. Hierzu wird eine Ersatzaufforstung in mindestens gleicher Größe durch den Eingriffsverursacher vorgenommen. Diese wird, um eine deutliche Trennung zwischen Maßnahmen nach NWaldG und Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung zu erhalten, sowohl in der Begründung als auch im Bebauungsplan parzellenscharf als Ersatzaufforstung dargestellt.</p>
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Rosenstraße 13b 26122 Oldenburg</p>	
<p>Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterla-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>gen.</p> <p>Ferner wird um Übersendung der nachfolgend aufgeführten Unterlagen gebeten: aktuelle Bebauungsplanübersicht.</p> <p>Am 02.08.2004 war vom Tannenweg nur eine sehr eingeschränkte Zuwegung möglich.</p> <p>03.08.2004, 10:30 Uhr: Herr Pietsch (Gewerbeaufsichtsamt) ruft an und teilt mit, dass er keine Bedenken gegen den B-Plan „Hotelanlage Welpen“ hat und auch nicht betroffen ist. Anlässlich eines Besuches in Vechta am 02.08.2004 fuhr er vom Freibad Richtung Welpen (Hotelanlage) und musste feststellen, dass mit einem einfachen PKW kaum ein Durchkommen möglich war, alles war wegen des Badebetriebes zugeparkt. Eine Feuerwehr hätte keine Chance gehabt durchzukommen. Bezüglich der Zuwegung zur Hotelanlage müsse die Stadt Vechta sich noch etwas einfallen lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Erschließungssituation werden zur Kenntnis genommen. Die Haupterschließung des Geltungsbereiches der 58. Flächennutzungsplanänderung erfolgt von Norden über die Welper Straße, die in westlicher Richtung an das übergeordnete Verkehrssystem anschließt. Als alternative Anbindungsmöglichkeit ist ein vorhandener vom Tannenweg ausgehender Privatweg vorgesehen. Über entsprechende verkehrsplanerische Maßnahmen wird eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes sichergestellt.</p>
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p>	
<p>Die beabsichtigte Nutzung lehnt sich zwar an eine vorhandene Sportanlage (Golfplatz) und die damit verbundene Infrastruktur an; dennoch wird mit der geplanten Hotelanlage sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich ein gänzlich neues Angebot in einem sensiblen Außenbereichsquartier geschaffen. In den Unterlagen wird zwar angedeutet, dass mit der Planung die Voraussetzungen für eine Hotelanlage der gehobenen Kategorie geschaffen werden sollen, es fehlen aber Aussagen über die Bettenzahl und die vorgesehene Hotelinfrastruktur. Weiterhin werden keinerlei Aussagen über die Wirtschaftlichkeit und den Betreiber des geplanten Hotels getätigt.</p> <p>Vor dem Hintergrund von Basel II sind die Banken immer weniger bereit, Hotelinvestitionen zu kreditieren. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit für einen Investor, die Finanzierung lückenlos nachzuweisen. Ein Fall Schemder Bergmark sollte möglichst vermieden werden. Wir empfehlen, in den Planungsunterlagen den wirtschaftlichen Aspekt stärker herauszuarbeiten und zusätzliche Informationen über das Nutzungskonzept zu geben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der 58. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gehobenen Hotelanlage mit ca. 60 Hotelzimmern und Wellnessbereich geschaffen, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem vorhandenen Freizeitangebot im Bereich des Gutes Welpen (Caféhaus, Golfclubhaus usw.) zu betrachten ist. Dieses wird im Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt. Die 58. Flächennutzungsplanänderung und die parallel dazu erfolgende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Hotelanlage Welpen“ bezieht sich in erster Linie auf die Koordination städtebaulicher Aspekte unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen Belange (Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalschutz usw.). Aussagen zur Wirtschaftlichkeit und zur Finanzierbarkeit der geplanten Hotelanlage sind nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung.</p>

Beschluss:

„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird dem Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hotelanlage Welpen“ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und des Erläuterungsberichtes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.“

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

TOP 11

Bebauungsplan Nr. 129 'Hotelanlage Welpen';

Prüfung 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 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:

ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Landkreis Vechta Ravensberger Straße 20 49377 Vechta</p> <p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird begrüßt. Voraussetzung ist allerdings, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist. Betriebsflächen, Zufahrten und Parkplätze dürfen lt. ATV Arbeitsblatt A 138 nur über oberirdische Versickerungsanlagen entwässert werden.</p> <p>Für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist vom Grundstückseigentümer eine Erlaubnis gem. § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) bei mir zu beantragen. Ebenso ist für die im Grünordnungsplan dargestellte naturnahe Baumaßnahme an den vorhandenen Teichen eine Plan genehmigung gem. § 119 NWG erforderlich, die vor Beginn der Baumaßnahme bei mir zu beantragen ist.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf meine Stellungnahme vom 15.09.2004 zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwässerungsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt. Die zur Realisierung des Entwässerungssystems erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt.</p> <p>Die in der Stellungnahme des Landkreises vom 15.09.04 hervorgebrachten Hinweise zur 58. Flächennutzungsplanänderung werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 129 berücksichtigt. Bezüglich der Eingriffsbilanzierung wird darauf hingewiesen, dass die bereits bebauten und versiegelten Flächen im Norden des Plangebietes in der Eingriffsbewertung und –bilanzierung ordnungsgemäß berücksichtigt wurden.</p>

ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p><u>Planentwurf</u> Zum Planentwurf ist anzumerken, dass der Geltungsbereich für die externen Kompensationsmaßnahmen (5.762 qm) zweifelsfrei festzusetzen ist. Hierzu kann es erforderlich sein, den Planmaßstab 1:1000 zu wählen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften mit den Nr. 14., 15. und 16. sind zu streichen. Sie sind durch § 56 NBauO nicht gedeckt und können allenfalls als Hinweise im Plan aufgenommen werden. Zu den örtlichen Bauvorschriften 2. und 4. rege ich an, einen inhaltlichen Abgleich vorzunehmen, um Wiederholungen zu vermeiden. Gegebenenfalls sind die Regelungen in einer Bauvorschrift zusammenzufassen.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 9 ist zu unbestimmt und damit nicht rechtsverbindlich. Die im Grünordnungsplan entwickelten Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen, um Bindungswirkung zu entfalten. Durch die in der Nr. 9 und den Nr. 3., 4. 6. und 7. enthaltene Formulierung „nach Maßgabe des Grünordnungsplanes“ werden die Maßnahmen nicht bindend. Der 1. Satz der Nr. 9 ist zu streichen, da er durch die Festsetzung eines weiteren Geltungsbereiches überflüssig ist.</p> <p>In den Festsetzungen sind Klammerzusätze wegen des Gebotes zweifelsfreier Regelungen zu vermeiden.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass die Anmerkungen zum Planentwurf nicht der Abwägung unterliegen.</p>	<p>Dem Hinweis bezüglich der konkreten Festsetzung der externen Kompensationsfläche wird gefolgt. Die Darstellung der Ersatzfläche wird entsprechend überarbeitet. Die Festsetzung der Aufforstungsflächen wird auf Grundlage vorhandener Luftbilder abgegrenzt. Eine Unterscheidung zwischen Waldumwandlungsfläche und externer Kompensationsfläche erfolgt. Die Stadt Vechta wird zur Absicherung der externen Flächen auf dem Flurstück 18/1, Flur 15, Gemarkung Vechta mit dem Eingriffsverursacher/Flächeneigentümer einen städtebaulichen Vertrag abschließen.</p> <p>Die Anmerkungen zum Planentwurf werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>Niedersächsisches Forstamt Ahlhorn Vechtaer Straße 3 26197 Großenkneten</p>	
<p>Gegen die geplante Maßnahme bestehen Bedenken.</p> <p>Nach den Bestimmungen des NWaldLG ist der Wald zu erhalten. In den o. a. Plänen ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart vorgesehen. Eine Waldumwandlung ist nur zulässig, wenn eine entsprechende Ersatzaufforstung geleistet wird. Die vorgesehene Umwandlung eines Fichtenbestandes in einen Laubholzbestand erfüllt diese Tatsache nicht.</p>	<p>Den Bestimmungen des NWaldLG wird gefolgt. Die erforderliche Waldumwandlung wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in die Bauleitplanung eingestellt. Hierzu wird eine Ersatzaufforstung in mindestens gleicher Größe durch den Eingriffsverursacher vorgenommen. Diese wird, um eine deutliche Trennung zwischen Maßnah-</p>

ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Es ist deshalb für die Waldumwandlung von 0,1925 ha eine Ersatzaufforstung in mindestens gleicher Größe vorzunehmen.</p>	<p>men nach NWaldG und Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung zu erhalten, sowohl in der Begründung als auch im Bebauungsplan parzellenscharf als Ersatzaufforstung dargestellt.</p>
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Rosenstraße 13b 26122 Oldenburg</p>	
<p>Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen.</p> <p>Ferner wird um Übersendung der nachfolgend aufgeführten Unterlagen gebeten: aktuelle Bebauungsplanübersicht.</p> <p>Am 02.08.2004 war vom Tannenweg nur eine sehr eingeschränkte Zuwegung möglich.</p> <p>03.08.2004, 10:30 Uhr Herr Pietsch (Gewerbeaufsichtsamt) ruft an und teilt mit, dass er keine Bedenken gegen den B-Plan „Hotelanlage Welpen“ hat und auch nicht betroffen ist. Anlässlich eines Besuches in Vechta am 02.08.2004 fuhr er vom Freibad Richtung Welpen (Hotelanlage) und musste feststellen, dass mit einem einfachen PKW kaum ein Durchkommen möglich war, alles war wegen des Badebetriebes zugesperrt. Eine Feuerwehr hätte keine Chance gehabt durchzukommen. Bezüglich der Zuwegung zur Hotelanlage müsse die Stadt Vechta sich noch etwas einfallen lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Erschließungssituation werden zur Kenntnis genommen. Die Haupterschließung des Geltungsbereiches des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 129 erfolgt von Norden über die Welper Straße, die in westlicher Richtung an das übergeordnete Verkehrssystem anschließt. Als alternative Anbindungsmöglichkeit ist ein vorhandener vom Tannenweg ausgehender Privatweg vorgesehen. Über entsprechende verkehrsplannerische Maßnahmen wird eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes sichergestellt.</p>
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p>	
<p>Die beabsichtigte Nutzung lehnt sich zwar an eine vorhandene Sportanlage (Golfplatz) und die damit verbundene Infrastruktur an; dennoch wird mit der geplanten Hotelanlage sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich ein gänzlich neues Angebot in einem sensiblen Außenbereichsquartier geschaffen. In den Unterlagen wird zwar angedeutet, dass mit der Planung die Voraussetzungen für eine Hotelanlage der gehobenen Kategorie geschaffen werden sollen, es fehlen aber Aussagen über die Bettenzahl und die vorgesehene Hotelinfrastruktur. Weiterhin werden keinerlei Aussagen über die Wirtschaftlichkeit und den Betreiber des geplanten Hotels getätigt.</p> <p>Vor dem Hintergrund von Basel II sind die Banken immer weniger bereit, Hotelinvestitionen zu kreditieren. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit für einen Investor, die Finanzierung lückenlos nachzuweisen. Ein Fall Schemder Bergmark sollte möglichst vermieden werden. Wir empfehlen, in den Planungsunterlagen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Hotelanlage Welpen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gehobenen Hotelanlage mit ca. 60 Hotelzimmern und Wellnessbereich geschaffen, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem vorhandenen Freizeitangebot im Bereich des Gutes Welpen (Caféhaus, Golfclubhaus usw.) zu betrachten ist. Dieses wird im Begründungstext entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Hotelanlage Welpen“ bezieht sich in erster Linie auf die Koordination städtebaulicher Aspekte unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen Belange (Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalschutz usw.). Aussagen zur Wirtschaftlichkeit und zur Finanzierbarkeit der geplanten Hotelanlage</p>

ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>gen den wirtschaftlichen Aspekt stärker herauszuarbeiten und zusätzliche Informationen über das Nutzungskonzept zu geben.</p>	<p>lage sind nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung.</p>
<p>Deutsche Telekom AG, T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Poststraße 1-3 26122 Oldenburg</p>	
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 12, Postfach 2180, 49011 Osnabrück informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p>	<p>Die technischen Hinweise der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p>
<p>PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH Kallenbergstraße 5 45141 Essen</p>	
<p>Von der E.ON Ruhrgas AG, Essen, sind wir mit der technischen Verwaltung des von ihr betriebenen sowie betreuten Leitungsnetzes und daher auch mit der Wahrnehmung der hier betroffenen Aufgaben beauftragt. Anliegend erhalten Sie die Ihrem o. a. Schreiben beigefügte Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 129 „Hotelanlage Welpen“ zurück.</p> <p>Von uns zu vertretende Belange werden in diesem Verfahren lediglich durch die Ausweisung der Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Vechta, Flur 15, Flurstück 18/1 berührt. Im betreffenden Planausschnitt auf dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 129 haben wir die Trassenführung des Nachrichtenkabels aus den Rechtsfortführungsplänen graphisch übernommen und Leitungskenndaten hinzugeschrieben.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Darstellung des Nachrichtenkabels nachrichtlich mit aufzunehmen und in der Zeichenerklärung zu erläutern. Um Ihnen in dem Originalplan die genaue Leitungsübernahme zu ermöglichen, fügen wir die entsprechenden Rechtsfortführungspläne bei.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Bestandsschutz des vorhandenen Nachrichtenkabels weiterhin gewährleistet ist und sich auch keinerlei Nachteile für die Er-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Hotelanlage Welpen“ vorgenommene Ausweisung einer externen Kompensationsmaßnahmen betrifft eine Waldfläche, die weit abseits nördlich der Welper Straße gelegen ist. Die genannte Trassenführung des Nachrichtenkabels ist von dem vorliegenden Planvorhaben somit nicht berührt. Dem Hinweis bezüglich der nachrichtlichen Übernahme der Trassenführung als Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 129 wird daher nicht gefolgt.</p>

ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>haltung und den Betrieb sowie keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen bei der Ausübung der notwendigen Arbeiten wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben. Wir bitten Sie daher, derartige Vorhaben rechtzeitig mit uns abzustimmen.</p> <p>Weitere Anregungen und Hinweise entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Aufstellung von Bebauungsplänen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 12

28. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Kolpingstraße/Falkenrotter Straße'; Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Herr Heuser erläuterte, dass die Aufstellungsbeschlüsse zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 14. Änderung des Bebauungsplanes 1a bereits im Jahr 1998 gefasst wurden. Da das seinerzeit beabsichtigte Bauvorhaben nicht weiterverfolgt wurde, war das Erfordernis zur Durchführung der Aufstellungsverfahren nicht mehr gegeben. Mit dem beantragten Neubauvorhaben im Bereich der Ecksituation Kolpingstraße/Stadtbleiche sei es jedoch erforderlich geworden, die Verfahren zu Ende zu führen.

Im Anschluss erörterte er die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und stellte die Abwägungsvorschläge der Verwaltung anhand von Bildprojektionen vor.

In der sich anschließenden Diskussion wurde hinterfragt inwieweit hier – analog zum Bebauungsplan Nr. 125 – nicht auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf der Ostseite der Kolpingstraße berücksichtigt worden seien. Hierzu wurde ausgeführt, dass sich die städtebauliche Situation deutlich unterscheidet und dass durch die vorgesehene zweigeschossige Bebauung der Übergangsbereich von der höhergeschossigen Bebauung auf der Ostseite der Kolpingstraße zur eingeschossigen Wohnbebauung westlich des Änderungsbereiches markiert werden soll.

Hinweis: Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nicht verändert.

In der weiteren Diskussion wurden Fragen zum Immissionsschutz sowie zur Verkehrssituation in der Kolpingstraße erörtert.

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. Stephan und Jutta Sieveke, Stadtbleiche 7, 49377 Vechta, vom 01.10.2004, Eingang Stadt Vechta 06.10.2004

Wie ich aus der Oldenburgischen Volkszeitung vom 25.09.2004 entnommen habe, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 a „Nördlich des Neuen Marktes“ vorgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll nur vorgenommen werden, da ansonsten das Bauvorhaben Stadthaus Vechta Kolpingstraße **nicht** vollzogen werden kann.

Ich, als Eigentümer meines Wohnhauses Vechta Stadtbleiche 7, erhebe gegen diese Änderung des Bebauungsplanes **meinen Widerspruch**.

Bei der Größenordnung des Bauvorhabens habe ich meine Bedenken, dass **ausreichend** Stellflächen auf dem Grundstück ausgewiesen werden. Da die Parkräume in unmittelbarer Nähe zum Grundstück Kolpingstraße/Stadtbleiche nur sehr begrenzt sind, gehe ich davon aus, dass die Bewohner ggf. auf die umliegenden Straßen ausweichen und dort ihr Fahrzeug abstellen werden. Die Straße Stadtbleiche wird bereits jetzt häufig als Ausweichparkraum genutzt und ich als Anwohner bin mit dieser Vorgehensweise **nicht** einverstanden. Unsere Straße ist eine sehr schmale Straße, die für eine derartige Nutzung nicht ausgelegt ist. Durch das Abstellen von Fahrzeugen in unserer Straße wird die Abfuhr des Rest- und Biomüll durch Müllfahrzeuge erschwert, des Weiteren kann die Straßenkehrmaschine nur sehr eingeschränkt tätig werden.

Das Bau- und Planungsbüro M. Hölzen GmbH hat meines Erachtens beim Entwurf des Bauvorhabens Stadthaus Vechta Kolpingstraße gegen den derzeit gültigen Bebauungsplan verstoßen und hätte wissen müssen, dass dieses Bauvorhaben nach den derzeit gültigen Vorgaben nicht realisiert werden kann.

Auf dieser Grundlage sind wir mit einer Änderung des Bebauungsplanes nicht einverstanden.

Prüfung der Stellungnahme:

Für jede Wohneinheit des Neubaus wird auf dem Baugrundstück mindestens ein Stellplatz vorgehalten.

Durch die Neuanlage des ebenerdigen Parkplatzes auf der ehemaligen Tiefgarage (hier konnten 103 öffentliche Stellplätze neu angelegt werden) sowie durch die zurzeit begonnene Umnutzung des ehemaligen zentralen Omnibusbahnhofes (Schaffung von ca. 100 Stellplätzen) wird sich die Parkraumsituation im Bereich der Stadtbleiche sowie entlang der Kolpingstraße nachhaltig verbessern. Sollten jedoch weiterhin widerrechtlich abgestellte Kraftfahrzeuge die Zu- bzw. Abfahrt aus der Stadtbleiche einschränken, werden hier verstärkt Verkehrskontrollen durchzuführen sein.

Städtebauliche Zielsetzung für den Bereich westlich der Kolpingstraße ist es, hier den Übergangsbereich zwischen der Misch-/Kerngebietenutzung auf der Ostseite der Kolpingstraße – hier ist eine zwei- bis siebengeschossige Bebauung zulässig – zur westlich an die geplante (maximal zweigeschossige) Mischnutzung festgesetzte eingeschossige allgemeine Wohngebietenutzung zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung an der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse nichts geändert hat.

2. Straßenbauamt Osnabrück, Mönkedieckstr. 3, 49088 Osnabrück, vom 14.10.2004, Eingang Stadt Vechta 18.10.2004

I.

Gegen die Änderung der o.a. Bauleitpläne werden keine Einwendungen erhoben.

Die Planungsgebiete grenzen im Nordosten an die ‚Falkenrotter Straße‘ sowie im Südosten an die ‚Kolpingstraße‘ an. Zurzeit ist die ‚Falkenrotter Straße‘ noch als Landesstraße 843 gewidmet, wird aber zukünftig zu einer Stadtstraße umgestuft. Die Umstufungsvereinbarungen sind in Arbeit und werden in Kürze abgeschlossen sein. Die Umstufungsvereinbarung sieht u.a. vor, rückwirkend zum 01.01.2004 die Landesstraße 843 zu einer Stadtstraße umzustufen. Somit ist das vom Straßenbauamt Osnabrück betreute Straßennetz nicht mehr direkt betroffen.

Ich bitte Sie, die Bezeichnung L 843 in den Zeichnerischen und Textlichen Anlagen der o.a. Bauleitpläne zu streichen und ggf. durch die Bezeichnung ‚Falkenrotter Straße‘ zu ersetzen.

II.

Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigefügt.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung L 843 wird in den Begründungen und Planzeichnungen gestrichen.

3. C. und J. Gawallek, Kolpingstraße 37, 49377 Vechta vom 17.10.2004, Eingang Stadt Vechta 19.10.2004

Dem in der Begründung zur B-Plan Änderung genannten Punkt **Inhalte des Bebauungsplanes 5.2-Verkehrsflächen** können wir nicht zustimmen.

Die in dem Text genannten ausreichenden Parkstreifen in der Kolpingstraße sind nicht vorhanden. Es werden jetzt schon, ohne dass es eine Änderung gibt, regelmäßig Grundstücks- und Garagenzufahrten zugeparkt – (ich habe des öfteren die Polizei gerufen). Es sind keine Markierungen auf diesen Flächen vorhanden, jeder parkt wie er will, und alles parkt, ob LKW, PKW große Wohnmobile.

Wenn jetzt der Neubau in der Kolpingstraße erstellt wird, werden wegen der Grundstückszufahrt weiter 1-2 Parkbuchten verloren gehen. Besuch wird kaum um die Ecke die Besucherparkplätze an der Stadtbleiche benutzen, weil diese nicht einzusehen sind und es viel einfacher vor der Haustüre zu parken ist.

Sollte es nun nach der Änderung des B-Planes zu einer Genehmigung eines ruhigem Gewerbe kommen, z. B. Arztpraxis, so benötigt dieser mehrere Parkplätze. Aufgrund der Erfahrung mit der Praxis Kasperlik/Schlotmann in der Sprengelstraße und den daraus resultierenden Parkplatzproblemen - Fahrzeuge vom Personal und von mindestens 10-15 Patienten zur gleichen Zeit waren immer die Sprengelstraße und angrenzende Straßen zugeparkt. Nicht einmal die Verkehrszeichen an den Straßeneinmündungen waren einzusehen.

Darum sind wir der Meinung, dass eine Änderung des Wohngebietes in ein ‚MI‘ Gebiet sich nachteilig für die Verkehrsführung und der Verkehrssicherheit auswirken wird.

Deshalb können wir der Änderung von einem Wohngebiet in ein ‚MI‘ Gebiet nicht zustimmen.

Allerdings möchten wir aber noch einmal bekräftigen, dass wir ansonsten nichts gegen die Änderung des B-Planes einzuwenden haben.

Prüfung der Stellungnahme:

Durch die Neuanlage des ebenerdigen Parkplatzes auf der ehemaligen Tiefgarage (hier konnten 103 öffentliche Stellplätze neu angelegt werden) sowie durch die zurzeit begonnene Umnutzung des ehemaligen zentralen Omnibusbahnhofes (Schaffung von ca. 100 Stellplätzen) wird sich die Parkraumsituation im Bereich der Stadtbleiche sowie entlang der Kolpingstraße nachhaltig verbessern. Weiterhin werden die Stellplatzmarkierungen entlang der Kolpingstraße erneuert.

Die hinsichtlich der Änderung des allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet befürchteten nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Verkehrsführung und Verkehrssicherheit können durch die o. g. Maßnahmen kompensiert werden.

4. Dipl.-Ing. R. Elberfeld, Kolpingstraße 45, 49377 Vechta, vom 15.10.2004, Eingang Stadt Vechta 19.10.2004

Anlässlich der Bekanntmachung in der OV am 25.09.2004 möchte ich, Rolf Elberfeld als Eigentümer des Grundstückes Kolpingstraße 45, zu o. g. Betreff schriftlich Stellung nehmen. In der anliegenden Zeichnung habe ich meine Vorstellung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verdeutlicht. Bitte berücksichtigen Sie die Anregungen zur Bebaubarkeit meines Grundstückes.

ANGESTREBTE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
GRUNDSTÜCK : KOLPINGSTRASSE 45, VECHTA

MI - GEBIET

GRZ - 0,8

III-GESCHOSSIGE BAUWEISE

0 - OFFENE BAUWEISE

35m ÜBERBAUBARE FLÄCHE

ESTPL. + GARAGE AUCH AUSSER-
HALB DER ÜBERBAUBAREN
FLÄCHE IM HINTEREN GRUND-
STÜCKSBEREICH ZULÄSSIG

KEINE FESTSETZUNG DER

TRAUFG- UND FIRSHÖHE

KEINE VORGABE DER DACH-
FORM



Prüfung der Stellungnahme:

Die angeregten Bebauungsplanfestsetzungen können nur in Teilen im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden, da die gewünschte dreigeschossige Bebaubarkeit der Fläche sowie die angeregte Verdoppelung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit dem städtebaulichen Zielkonzept (Schaffung eines Übergangsbereiches von Kerngebietenutzung zur allgemeinen Wohnnutzung) nicht zu vereinbaren ist. Den Anregungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Flächen wird bzw. wurde bereits im bisherigen Planentwurf entsprochen.

Beschluss:

„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wird dem Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Kolpingstraße/Falkenrotter Straße‘ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 13

**Bebauungsplan Nr. 1 a 'Nördlich des Neuen Marktes - 14. Änderung';
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und 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:

2. Stephan und Jutta Sieveke, Stadtleiche 7, 49377 Vechta, vom 01.10.2004, Eingang Stadt Vechta 06.10.2004

Wie ich aus der Oldenburgischen Volkszeitung vom 25.09.2004 entnommen habe, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 a „Nördlich des Neuen Marktes“ vorgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll nur vorgenommen werden, da ansonsten das Bauvorhaben Stadthaus Vechta Kolpingstraße **nicht** vollzogen werden kann.

Ich, als Eigentümer meines Wohnhauses Vechta Stadtleiche 7, erhebe gegen diese Änderung des Bebauungsplanes **meinen Widerspruch**.

Bei der Größenordnung des Bauvorhabens habe ich meine Bedenken, dass **ausreichend** Stellflächen auf dem Grundstück ausgewiesen werden. Da die Parkräume in unmittelbarer Nähe zum Grundstück Kolpingstraße/Stadtleiche nur sehr begrenzt sind, gehe ich davon aus, dass die Bewohner ggf. auf die umliegenden Straßen ausweichen und dort ihr Fahrzeug abstellen werden. Die Straße Stadtleiche wird bereits jetzt häufig als Ausweichparkraum genutzt und ich als Anwohner bin mit dieser Vorgehensweise **nicht** einverstanden. Unsere Straße ist eine sehr schmale Straße, die für eine derartige Nutzung nicht ausgelegt ist. Durch das Abstellen von Fahrzeugen in unserer Straße wird die Abfuhr des Rest- und Biomüll durch Müllfahrzeuge erschwert, des Weiteren kann die Straßenkehrmaschine nur sehr eingeschränkt tätig werden.

Das Bau- und Planungsbüro M. Hölzen GmbH hat meines Erachtens beim Entwurf des Bauvorhabens Stadthaus Vechta Kolpingstraße gegen den derzeit gültigen Bebauungsplan verstoßen und hätte wissen müssen, dass dieses Bauvorhaben nach den derzeit gültigen Vorgaben nicht realisiert werden kann.

Auf dieser Grundlage sind wir mit einer Änderung des Bebauungsplanes nicht einverstanden.

Prüfung der Stellungnahme:

Für jede Wohneinheit des Neubaus wird auf dem Baugrundstück mindestens ein Stellplatz vorgehalten.

Durch die Neuanlage des ebenerdigen Parkplatzes auf der ehemaligen Tiefgarage (hier konnten 103 öffentliche Stellplätze neu angelegt werden) sowie durch die zurzeit begonnene Umnutzung des ehemaligen zentralen Omnibusbahnhofes (Schaffung von ca. 100 Stellplätzen) wird sich die Parkraumsituation im Bereich der Stadtbleiche sowie entlang der Kolpingstraße nachhaltig verbessern. Sollten jedoch weiterhin widerrechtlich abgestellte Kraftfahrzeuge die Zu- bzw. Abfahrt aus der Stadtbleiche einschränken, werden hier verstärkt Verkehrskontrollen durchzuführen sein.

Städtebauliche Zielsetzung für den Bereich westlich der Kolpingstraße ist es, hier den Übergangsbereich zwischen der Misch-/Kerngebietsnutzung auf der Ostseite der Kolpingstraße – hier ist eine zwei- bis sie-bengeschossige Bebauung zulässig – zur westlich an die geplante (maximal zweigeschossige) Mischnutzung festgesetzte eingeschossige allgemeine Wohngebietsbebauung zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung an der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse nichts geändert hat.

2. Straßenbauamt Osnabrück, Mönkedieckstr. 3, 49088 Osnabrück, vom 14.10.2004, Eingang Stadt Vechta 18.10.2004

I.

Gegen die Änderung der o.a. Bauleitpläne werden keine Einwendungen erhoben.

Die Planungsgebiete grenzen im Nordosten an die ‚Falkenrotter Straße‘ sowie im Südosten an die ‚Kolpingstraße‘ an. Zurzeit ist die ‚Falkenrotter Straße‘ noch als Landesstraße 843 gewidmet, wird aber zukünftig zu einer Stadtstraße umgestuft. Die Umstufungsvereinbarungen sind in Arbeit und werden in Kürze abgeschlossen sein. Die Umstufungsvereinbarung sieht u.a. vor, rückwirkend zum 01.01.2004 die Landesstraße 843 zu einer Stadtstraße umzustufen. Somit ist das vom Straßenbauamt Osnabrück betreute Straßennetz nicht mehr direkt betroffen.

Ich bitte Sie, die Bezeichnung L 843 in den Zeichnerischen und Textlichen Anlagen der o.a. Bauleitpläne zu streichen und ggf. durch die Bezeichnung ‚Falkenrotter Straße‘ zu ersetzen.

II.

Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigelegt.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung L 843 wird in den Begründungen und Planzeichnungen gestrichen.

3. C. und J. Gawallek, Kolpingstraße 37, 49377 Vechta vom 17.10.2004, Eingang Stadt Vechta 19.10.2004

Dem in der Begründung zur B-Plan Änderung genannten Punkt **Inhalte des Bebauungsplanes 5.2-Verkehrsflächen** können wir nicht zustimmen.

Die in dem Text genannten ausreichenden Parkstreifen in der Kolpingstraße sind nicht vorhanden. Es werden jetzt schon, ohne dass es eine Änderung gibt, regelmäßig Grundstücks- und Garagenzufahrten zugeparkt – (ich habe des öfteren die Polizei gerufen). Es sind keine Markierungen auf diesen Flächen vorhanden, jeder parkt wie er will, und alles parkt, ob LKW, PKW große Wohnmobile.

Wenn jetzt der Neubau in der Kolpingstraße erstellt wird, werden wegen der Grundstückszufahrt weiter 1-2 Parkbuchten verloren gehen. Besuch wird kaum um die Ecke die Besucherparkplätze an der Stadtbleiche benutzen, weil diese nicht einzusehen sind und es viel einfacher vor der Haustüre zu parken ist.

Sollte es nun nach der Änderung des B-Planes zu einer Genehmigung eines ruhigen Gewerbes kommen, z. B. Arztpraxis, so benötigt dieser mehrere Parkplätze. Aufgrund der Erfahrung mit der Praxis Kasper-

lik/Schlotmann in der Sprengelstraße und den daraus resultierenden Parkplatzproblemen - Fahrzeuge vom Personal und von mindestens 10-15 Patienten zur gleichen Zeit waren immer die Sprengelstraße und angrenzende Straßen zugeparkt. Nicht einmal die Verkehrszeichen an den Straßeneinmündungen waren einzusehen.

Darum sind wir der Meinung, dass eine Änderung des Wohngebietes in ein ‚MI‘ Gebiet sich nachteilig für die Verkehrsführung und der Verkehrssicherheit auswirken wird.

Deshalb können wir der Änderung von einem Wohngebiet in ein ‚MI‘ Gebiet nicht zustimmen.

Allerdings möchten wir aber noch einmal bekräftigen, dass wir ansonsten nichts gegen die Änderung des B-Planes einzuwenden haben.

Prüfung der Stellungnahme:

Durch die Neuanlage des ebenerdigen Parkplatzes auf der ehemaligen Tiefgarage (hier konnten 103 öffentliche Stellplätze neu angelegt werden) sowie durch die zurzeit begonnene Umnutzung des ehemaligen zentralen Omnibusbahnhofes (Schaffung von ca. 100 Stellplätzen) wird sich die Parkraumsituation im Bereich der Stadtbleiche sowie entlang der Kolpingstraße nachhaltig verbessern. Weiterhin werden die Stellplatzmarkierungen entlang der Kolpingstraße erneuert.

Die hinsichtlich der Änderung des allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet befürchteten nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Verkehrsführung und Verkehrssicherheit können durch die o. g. Maßnahmen kompensiert werden.

4. Dipl.-Ing. R. Elberfeld, Kolpingstraße 45, 49377 Vechta, vom 15.10.2004, Eingang Stadt Vechta 19.10.2004

Anlässlich der Bekanntmachung in der OV am 25.09.2004 möchte ich, Rolf Elberfeld als Eigentümer des Grundstückes Kolpingstraße 45, zu o. g. Betreff schriftlich Stellung nehmen. In der anliegenden Zeichnung habe ich meine Vorstellung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verdeutlicht. Bitte berücksichtigen Sie die Anregungen zur Bebaubarkeit meines Grundstückes.

ANGESTREBTE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
GRUNDSTÜCK : KOLPINGSTRASSE 45, VECHTA

MI - GEBIET

GRZ - 0,8

III-GESCHOSSIGE BAUWEISE

0 - OFFENE BAUWEISE

35m ÜBERBAUBARE FLÄCHE

ESTPL. + GARAGE AUCH AUSSER-
HALB DER ÜBERBAUBAREN
FLÄCHE IM HINTEREN GRUND-
STÜCKSBEREICH ZULÄSSIG

KEINE FESTSETZUNG DER
TRAUF- UND FIRSHÖHE

KEINE VORGABE DER DACH-
FORM



Prüfung der Stellungnahme:

Die angeregten Bebauungsplanfestsetzungen können nur in Teilen im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden, da die gewünschte dreigeschossige Bebaubarkeit der Fläche sowie die angeregte Verdoppelung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit dem städtebaulichen Zielkonzept (Schaffung eines Übergangsbereiches von Kerngebietenutzung zur allgemeinen Wohnnutzung) nicht zu vereinbaren ist. Den Anregungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Flächen wird bzw. wurde bereits im bisherigen Planentwurf entsprochen.

5. Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, vom 11.11.2004, Eingang Stadt Vechta 15.11.2004

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

Immissionsschutz

In der Begründung wird festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte im Änderungsbereich überall überschritten werden. Zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, da aktiver Lärmschutz in der bebauten städtebaulichen Struktur nicht möglich ist. Hiergegen bestehen keine Bedenken. Für die Außenwohnbereiche, die denselben Schutzanspruch genießen, wurde festgestellt, dass Terrassen, Balkone, Loggien u. ä. ohne zusätzliche geeignete schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig sind. Ich weise darauf hin, dass diese Festsetzung zu unbestimmt ist. Es bleibt offen, welche Maßnahmen zu treffen sind. Sowohl der Gegenstand der geschützt werden soll (in der Festsetzung offene Aufzählung), als auch die Maßnahmen sind in der textlichen Festsetzung exakt zu definieren und abschließend zu bestimmen.

Prüfung der Stellungnahme:

Zur abschließenden Regelung der Immissionsschutzbelange wird gem. der Empfehlung des Gutachters ergänzend festgesetzt, dass: „Die Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkonen, Loggien u. ä.) nur auf der lärmabgewandten Hausseite zulässig ist.“

Beschluss:

„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wird dem Entwurf der 14. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 1a „Nördlich des Neuen Marktes“ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Tagesordnungspunkte 14: 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Klänenesch/Petersburg‘ und 15: Bebauungsplan Nr. 126 ‚Klänenesch/Petersburg‘ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten

TOP 14**55. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Klänenesch/Petersburg'; Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Herr Heuser erörterte zunächst den Vorschlag der Verwaltung, den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes um eine westlich angrenzende städtische Biotopfläche (Flurstück 59/1 der Flur 26, Gemarkung Vechta) zu erweitern, um hier für das geplante Wohngebiet und für zukünftige Planungen Oberflächenwasser zurückhalten zu können.

Im Anschluss erörterte er die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und stellte die Abwägungsvorschläge der Verwaltung anhand von Bildprojektionen vor.

In der sich anschließenden Aussprache wurde die Notwendigkeit der Aufnahme von baugestalterischen Regelungen in die abzuschließenden Grundstückskaufverträge diskutiert. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass eine Regelung der Fassadengestaltung nicht erforderlich sei, eine Regelung bezüglich der Dachfarbe jedoch in die Kaufverträge aufgenommen werden soll: „Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, natürlich rote Dachziegel in den Farben des Brandes oder Betondachsteine in roter Färbung, angelehnt an die RAL-Töne: 3000, 3002, 3003, 3011 und 3013 sowie anthrazit farbige Dachziegel, angelehnt an die RAL-Töne: 7016 und 7021 zulässig.“

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. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 6, 26122 Oldenburg, vom 27.09.2004, Eingang Stadt Vechta 28.09.2004

Die jetzt vorgelegten Planungen grenzen an die Bebauungspläne Nr. 118 und 109 und werden nur von der Straße ‚Stukenborg‘ und der ‚Falkenrotter Straße‘ vom geplanten Wohngebiet ‚Petersburg‘ getrennt. Damit treffen uneingeschränkte gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen aufeinander. Um hier Aussagen bezüglich des verträglichen Miteinanders beider Nutzungen machen zu können, müssen wir auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung warten.

Aus städtebaulicher Sicht nicht verständlich ist uns das ‚briefmarkengroße‘ Mischgebiet nördlich der Falkenrotter Straße. Laut Begründung zum Bebauungsplan handelt es sich hierbei tatsächlich um ein Wohnhaus. Es liegt der Verdacht nahe, dass die Festsetzung eines Mischgebietes gewählt wurde, um einen Schutzanspruch bezogen auf den gewerblichen Lärm und den Straßenlärm einhalten zu können.

Prüfung der Stellungnahme:

Im Rahmen der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Zech, Lingen, wurde die Gewerbe- und Verkehrslärmproblematik im Bereich des Plangebietes abgearbeitet.

Auf Grundlage der bestehenden Lärmvorbelastung (Verkehrs- und Gewerbelärm) wurden flächenbezogene Schalleistungspegel für das geplante westlich angrenzende Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 118) ermittelt sowie passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet berechnet und in den Bebauungsplan übernommen (Höhe des geplanten Lärmschutzwalls, passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden).

Die schalltechnische Untersuchung wird dem Auslegungsentwurf beigelegt.

Das dargestellte bzw. festgesetzte Mischgebiet bildet in Höhe der Straße Schollage die Eingangssituation zur beidseitig angebauten Falkenrotter Straße. Diese Bebauung wird durch die über den Bebauungsplan 63 bereits abgesicherte Wohnbebauung bereits festgesetzt.

Innerhalb des an der Falkenrotter Straße festgesetzten Mischgebietes ist vorgesehen, dass hier mittel- bis langfristig ein Verwaltungsgebäude entstehen soll. Die Ausweisung als Mischgebiet ist somit einwandfrei.

2. Straßenbauamt Osnabrück, Mönkedieckstraße 4, 49088 Osnabrück, vom 05.10.2004, Eingang Stadt Vechta 07.10.2004

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

I.

Gegen die Änderung bzw. Aufstellung der o.a. Bauleitpläne werden keine Einwendungen erhoben.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an die ‚Falkenrotter Straße‘ an. Zurzeit ist die ‚Falkenrotter Straße‘ noch als Landesstraße 843 gewidmet, wird aber zukünftig zu einer Stadtstraße umgestuft. Die

Umstufungsvereinbarung sieht u.a. vor, rückwirkend zum 01.01.2004 die Landesstraße 843 zu einer Stadtstraße umzustufen. Somit ist das vom Straßenbauamt Osnabrück betreute Straßennetz nicht mehr direkt betroffen.

Ich bitte Sie, die Bezeichnung L 843 in den Zeichnerischen und Textlichen Anlagen der o.a. Bauleitpläne zu streichen und ggf. durch die Bezeichnung ‚Falkenrotter Straße‘ zu ersetzen.

II.

Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigelegt.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung L 843 wird in den Begründungen und Planzeichnungen gestrichen.

Beschluss:

„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wird dem Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Klänenesch/Petersburg“ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 15

Bebauungsplan Nr. 126 'Klänenesch/Petersburg'

Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und 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:

2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 6, 26122 Oldenburg, vom 27.09.2004, Eingang Stadt Vechta 28.09.2004

Die jetzt vorgelegten Planungen grenzen an die Bebauungspläne Nr. 118 und 109 und werden nur von der Straße ‚Stukenborg‘ und der ‚Falkenrotter Straße‘ vom geplanten Wohngebiet ‚Petersburg‘ getrennt. Damit treffen uneingeschränkte gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen aufeinander. Um hier Aussagen bezüglich des verträglichen Miteinanders beider Nutzungen machen zu können, müssen wir auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung warten.

Aus städtebaulicher Sicht nicht verständlich ist uns das ‚briefmarkengroße‘ Mischgebiet nördlich der Falkenrotter Straße. Laut Begründung zum Bebauungsplan handelt es sich hierbei tatsächlich um ein Wohnhaus. Es liegt der Verdacht nahe, dass die Festsetzung eines Mischgebietes gewählt wurde, um einen Schutzanspruch bezogen auf den gewerblichen Lärm und den Straßenlärm einhalten zu können.

Prüfung der Stellungnahme:

Im Rahmen der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Zech, Lingen, wurde die Gewerbe- und Verkehrslärmproblematik im Bereich des Plangebietes abgearbeitet.

Auf Grundlage der bestehenden Lärmvorbelastung (Verkehrs- und Gewerbelärm) wurden flächenbezogene Schalleistungspegel für das geplante westlich angrenzende Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 118) ermittelt sowie passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet berechnet und in den Bebauungsplan übernommen (Höhe des geplanten Lärmschutzwalls, passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden).

Die schalltechnische Untersuchung wird dem Auslegungsentwurf beigelegt.

Das dargestellte bzw. festgesetzte Mischgebiet bildet in Höhe der Straße Schollage die Eingangssituation zur beidseitig angebauten Falkenrotter Straße. Diese Bebauung wird durch die über den Bebauungsplan 63 bereits abgesicherte Wohnbebauung bereits festgesetzt.

Innerhalb des an der Falkenrotter Straße festgesetzten Mischgebietes ist vorgesehen, dass hier mittel- bis langfristig ein Verwaltungsgebäude entstehen soll. Die Ausweisung als Mischgebiet ist somit einwandfrei.

2. Straßenbauamt Osnabrück, Mönkedieckstraße 4, 49088 Osnabrück, vom 05.10.2004, Eingang Stadt Vechta 07.10.2004

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

I.

Gegen die Änderung bzw. Aufstellung der o.a. Bauleitpläne werden keine Einwendungen erhoben.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an die ‚Falkenrotter Straße‘ an. Zurzeit ist die ‚Falkenrotter Straße‘ noch als Landesstraße 843 gewidmet, wird aber zukünftig zu einer Stadtstraße umgestuft. Die Umstufungsvereinbarung sieht u.a. vor, rückwirkend zum 01.01.2004 die Landesstraße 843 zu einer Stadtstraße umzustufen. Somit ist das vom Straßenbauamt Osnabrück betreute Straßennetz nicht mehr direkt betroffen.

Ich bitte Sie, die Bezeichnung L 843 in den Zeichnerischen und Textlichen Anlagen der o.a. Bauleitpläne zu streichen und ggf. durch die Bezeichnung ‚Falkenrotter Straße‘ zu ersetzen.

II.

Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigelegt.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung L 843 wird in den Begründungen und Planzeichnungen gestrichen.

3. Werner Kühling, Rüschenborfer Straße 18, 49401 Damme, Eingang Stadt Vechta 29.10.2004

Ich bin Eigentümer des Grundstückes in Stukenborg, Flurstück 51/3.

Im Rahmen der öffentlichen Unterrichtung über die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes Stukenborg habe ich festgestellt, dass mein Grundstück von dem Bebauungsplan Nr. 126 betroffen ist. Daraufhin habe ich persönlich Einsicht in die Unterlagen genommen und in Ihrem Hause vorgesprochen. Dabei stellte sich heraus, dass genau mein Grundstück und das angrenzende Grundstück des Herrn Friedrich Kühling als landwirtschaftliche Nutzfläche von der Bebauung ausgeschlossen werden sollen. Begründet wurde diese Entscheidung damit, dass die dörfliche Idylle aufrecht erhalten bleiben sollte.

Das gesamte Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 30.000 m². Der Großteil der Fläche – bis auf das Grundstück des Herrn Friedrich Kühling und mein Grundstück – sollen im Rahmen des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet bzw. Wohngebiet bebaut werden. Eine Rechtfertigung dafür, dass ausgerechnet mein Grundstück nicht bebaut werden soll, kann ich nicht erkennen.

Meines Erachtens ist auch die Verwaltungsbehörde angehalten, hinsichtlich der Betroffenheit von Bürgern das mildeste Mittel zu wählen. Danach wäre es ausreichend, wenn hinsichtlich der Bebauung meines Grundstückes Auflagen dahingehend erteilt würden, dass die dörfliche Idylle durch eine entsprechende Bebauung aufrecht erhalten wird. Die Festlegung der nicht Bebaubarkeit dieses Grundstückes käme meines Erachtens einer Enteignung gleich.

Damit ich mein weiteres Vorgehen in dieser Angelegenheit festlegen kann, bitte ich um kurzfristige Stellungnahme hierzu.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Bereich entlang der Straße Stukenborg wird – in Höhe der Hofstelle A. – durch dörfliche Strukturen wie Hofgehölze, Obstbaumwiesen, landwirtschaftliche Gebäude etc. geprägt. Zur Sicherung dieses städtebaulichen Ensembles soll eine intensive bauliche Inanspruchnahme der vorhandenen Freiflächen vermieden werden.

Da eine potenzielle kleinteilige Bebauung der Flurstücke 51/3 und 51/4 der Flur 27, Gemarkung Vechta – analog zur Bauweise der beiden im Umfeld vorhandenen Wohngebäude – der o. g. städtebaulichen Zielvorstellung nicht entgegensteht, werden hier zwei überbaubare Flächen festgesetzt. Eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs soll jedoch weiterhin ausgeschlossen bleiben.

4. 15 Anlieger der Stukenborger Straße vom 19.10.2004, Eingang Stadt Vechta 27.10.2004

Wir sind Anlieger des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 126 ‚Petersburg‘. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wollen wir folgende Anregung vortragen um deren Berücksichtigung wir hiermit bitten.

Anregung

Wie wir der ausgelegten Planung entnehmen ist vorgesehen, mit den alten Hofanlagen Averdam und Uptmoor einen Rest-Ortskern der Bauernschaft Stukenborg zu erhalten. Das findet unsere Anerkennung. Um nun das Ortsbild des verbleibenden Teils der Bauernschaft so gering wie möglich zu beeinträchtigen schlagen wir vor, in den Festsetzungen des neuen B-Planes die Dachflächenfarben auf rot und rotbraun zu begrenzen. Dieses sollte zumindest für die angrenzenden Grundstücksflächen gelten, insbesondere auch entlang der naturgeschützten Wallhecke.

Begründung

Die alten Gebäude der Bauernschaft Stukenborg sind Klinkergebäude mit roten Ziegeldächern. Durch den neuen B-Plan werden tiefgreifende Einschnitte in das Erscheinungsbild der bislang ländlichen Struktur geplant. Wir sind fest davon überzeugt, dass eine beruhigte Farbgestaltung im Umfeld des verbleibenden Kernes, die Qualität des Quartiers stützt. Wir geben zu bedenken, dass der bestehende Ortsbildcharakter durch eine überladene Farbgebung stark beeinträchtigt würde.

Prüfung der Stellungnahme:

Der angeregte Erlass von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestaltungssatzung) setzt voraus, dass auf Grundlage einer detaillierten Analyse der vorhandenen baulichen Strukturen ortbildprägende Elemente festgestellt werden, die sich auch bei der äußeren Gestaltung von Neubauten wiederfinden sollen. Eine solche Reglementierung ist in den entsprechenden bauhistorisch bedeutsamen Gebieten städtebaulich sinnvoll, sie stellt aber auch einen erheblichen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren dar.

Nach Überprüfung der Situation vor Ort ist es zwar richtig, dass der Großteil der unmittelbar an bzw. auf der Eschfläche gelegenen Bebauung einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweisen – in den angrenzenden Bereichen stellt sich die Bebauung jedoch heterogen dar, so dass die Herleitung des Erfordernisses zur Aufstellung einer für das gesamte Plangebiet verbindlichen Gestaltungssatzung nur schwerlich zu begründen ist.

Als Alternative zum Erlass örtlicher Bauvorschriften bietet es sich jedoch an, die in der Stellungnahme aufgeführten Gebäudeteile (Dachflächen und Außenfassaden) über Regelungen in den jeweiligen privat-

rechtlichen Grundstückskaufverträgen hinsichtlich ihrer Gestaltung festzulegen. Diese Verfahrensweise kann auch auf Teilbereiche des Plangebietes beschränkt werden.

1. Mögliche Regelung für die Dachflächen:

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, natürlich rote Dachziegel in den Farben des Brandes oder Bondachsteine in roter Färbung, angelehnt an die RAL-Töne: 3000, 3002, 3003, 3011 und 3013 sowie anthrazit farbige Dachziegel, angelehnt an die RAL-Töne: 7016 und 7021 zulässig.

2. Mögliche Regelung für die Fassaden:

Die Fassaden sind aus: Sichtmauerwerk in den natürlich roten/rotbraunen Farben des Brandes, glatten, in matt-weißen Farbtönen gestrichenen Putzflächen oder lasierten Holzverkleidungen bzw. in Kombination dieser Materialien zu gestalten.

Beschluss:

„ Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wird dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 „Klänenesch/Petersburg“ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Stukenborg“ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 aufgehoben. “

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Mitteilungen des Stadtdirektors

keine