

# Niederschrift



Gremien	<b>Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen der Stadt Vechta</b>
Sitzung am	Mittwoch, 09.02.2005
Sitzungsort	Burgstraße 6, 49377 Vechta
Sitzungsraum	Ratssaal im Rathaus
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	18:25 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den nachfolgenden Beschlüssen.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben

Vorsitzender : \_\_\_\_\_

Protokollführer : \_\_\_\_\_

## Teilnehmerverzeichnis

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

Stimmberechtigt:

Büssing, Franz	
Dalinghaus, Claus	
Dammann, Heiner	
Diekmann, Günter	
Müller, Jan-Arthur	
Wieferig, Jürgen	Vorsitzender
Willenborg, Reinhold	
Krenz, Renate	
Meerpohl, Hans-Peter	
Hillen, Jürgen ab TOP 5 teilweise	
Lübbe, Werner wurde vertreten durch Frilling, Thomas	
Nemann, Clemens wurde vertreten durch Triphaus, Peter	

Nicht stimmberechtigt:

Bartels, Uwe	Bürgermeister
Scharein, Günter	
Seidlitz, Manfred	
Reinke, Hermann	
Heuser, Wolfgang	

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil:

- 1 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta 'Kolpingstraße/Falkenrotter Straße'  
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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Feststellungsbeschluss
- 2 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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluss
- 3 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta 'Klänenesch/Petersburg'  
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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Feststellungsbeschluss
- 4 Ausbau der Straße 'Am Wiehbusch' in Deindrup;  
Festlegung der Ausbauart
- 5 Bebauungsplan Nr. 130 'Östlich der Straße Rieden'  
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
- 6 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 7 Einwohnerfragestunde

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

### In Angelegenheiten des Rates

Die Tagesordnungspunkte 1: 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Kolpingstraße/Falkenrotter Straße‘ und 2: Bebauungsplan Nr. 1a ‚Nördlich des Neuen Marktes‘ – 14. Änderung wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten.

## TOP 1

### 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta 'Kolpingstraße/Falkenrotter Straße' 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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Feststellungsbeschluss

Der Sachverhalt wurde von Herrn Heuser anhand von Bildprojektionen vorgetragen. Er ging im Einzelnen auf die während der öffentlichen Auslegung von Seiten des Landkreises eingegangene Anregung zu den Belangen des Immissionsschutzes ein. Hierzu erläuterte er, dass der Landkreis empfiehlt, hinsichtlich der diesbezüglichen textlichen Festsetzung den Klammerzusatz zur näheren Definition des Wortes ‚Außenwohnbereich‘ zu streichen, um die Bestimmtheit der Festsetzung zu gewährleisten. Er schlug vor, der Empfehlung zu folgen.

Weiterhin ging er auf die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Bedenken der Anlieger bezüglich der durch die Umsetzung der Planung zur erwartenden Verschärfung der Stellplatzsituation an der Kolpingstraße ein. Anhand von aktuellen Fotos stellte er dar, dass die zwischenzeitlich in Betrieb genommenen Parkplätze an der Kolpingstraße und auf dem ehemaligen ZOB gut angenommen werden und sich die Stellplatzsituation an der Kolpingstraße und der Sprengelstraße – wie erwartet – entspannt hat.

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 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 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-/Kerngebietsnutzung auf der Ostseite der Kolpingstraße – hier ist eine zwei- bis siebengeschossige 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, Mönkedieckstraße 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 ruhigen 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

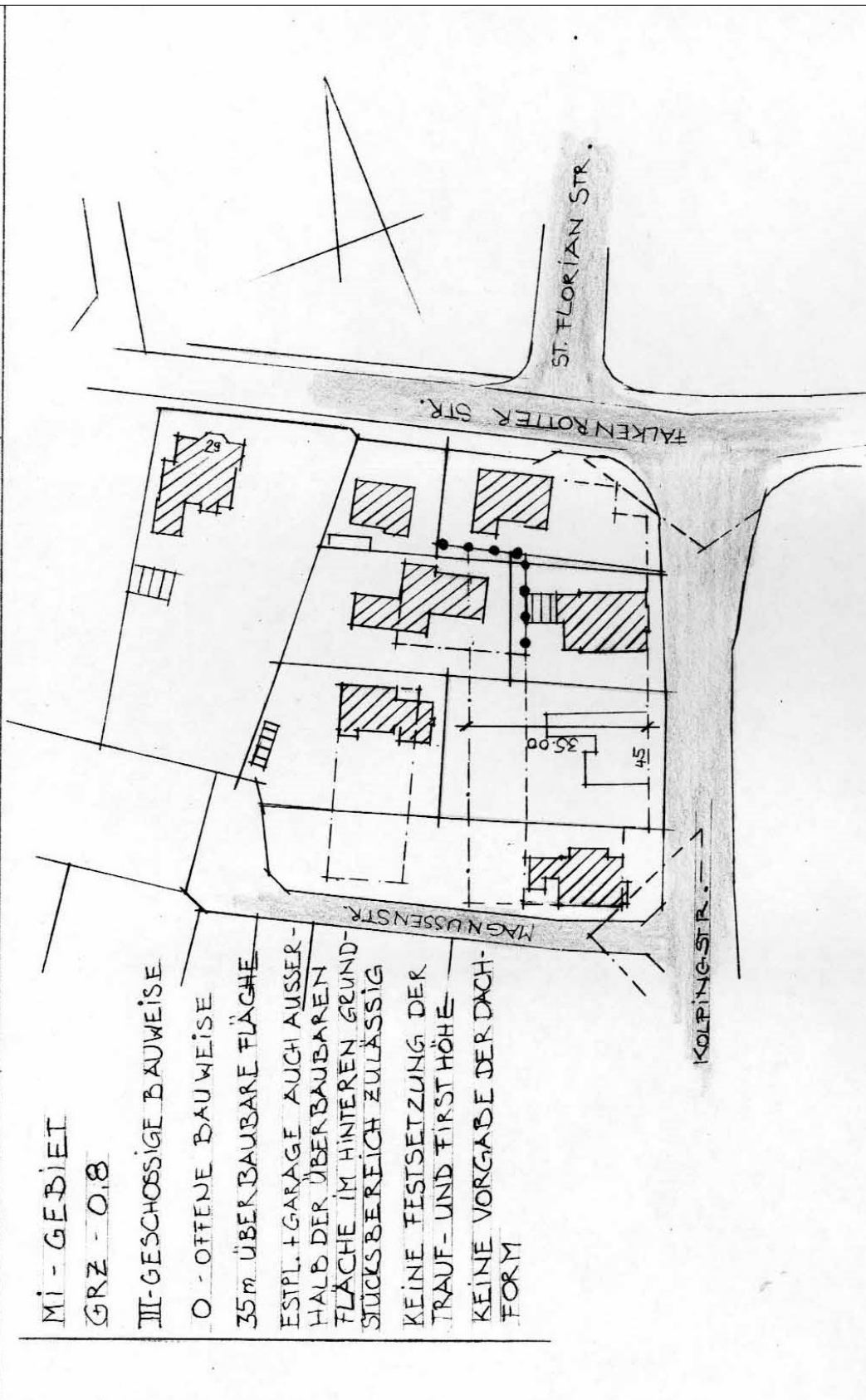
35m ÜBERBAUBARE FLÄCHE

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

KEINE FESTSETZUNG DER

TRAUFL- 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 angelegte 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.

II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

- keine -

**Feststellungsbeschluss:**

„ Nach 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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wird die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Kolpingstraße/Falkenrotter Straße‘ mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen. “

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## TOP 2

**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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluss**

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 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 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, Mönkedieckstraße 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

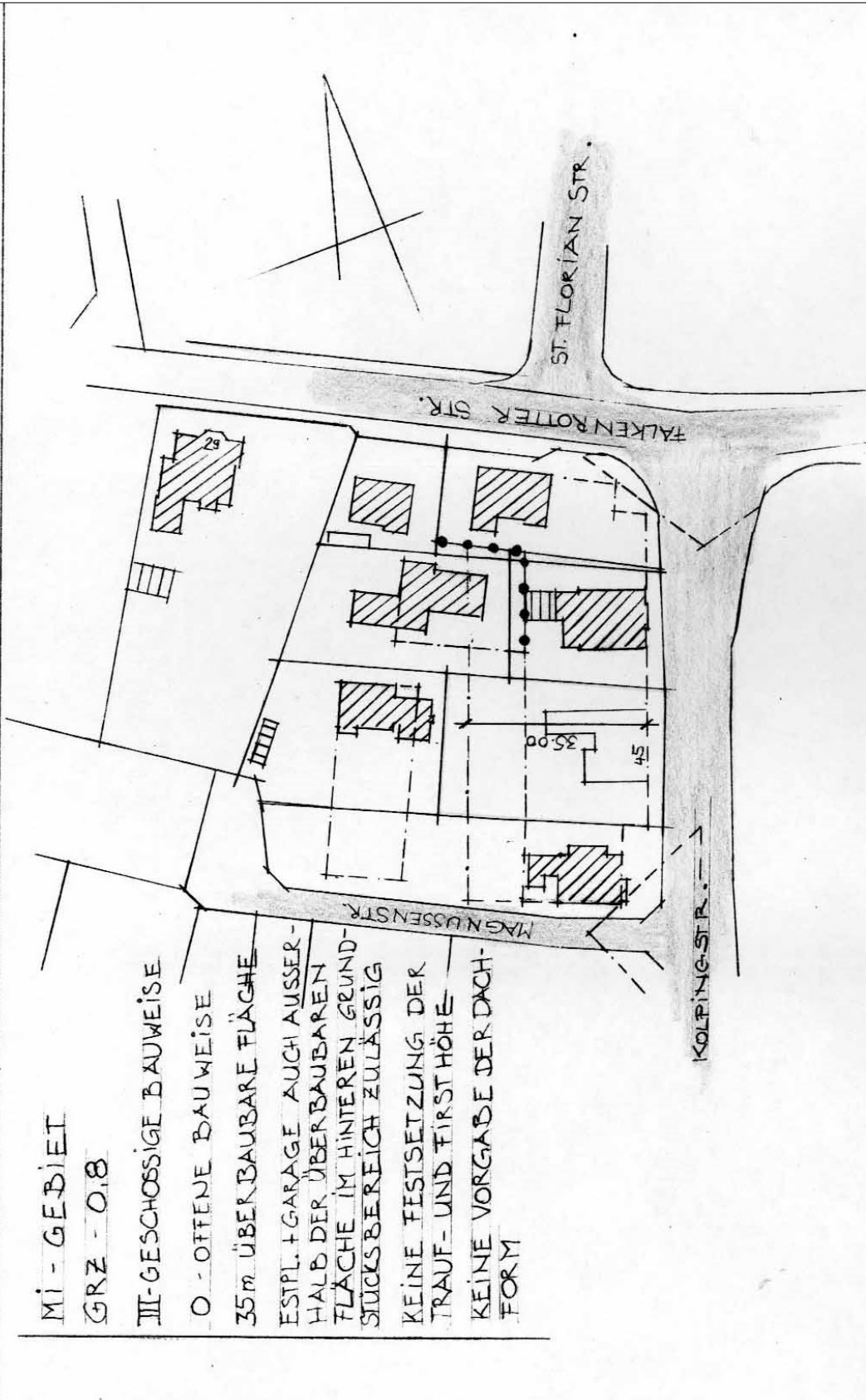
0 - OFFENE BAUWEISE

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 angelegte 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 Änderungsbe- reich 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 Ge- genstand 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 Gutach- ters ergänzend festgesetzt, dass: ‚die Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkonen, Loggien u. ä.) nur auf der lärmabgewandten Hausseite zulässig ist‘.

- II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegan- gen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

**6. Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, vom 26.01.2005, Eingang Stadt Vechta 28.01.2005**

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grund- sätzlich keine Bedenken.

**Immissionsschutz**

Die textliche Festsetzung zu den Aufenthaltsbereichen im Freien ist nach wie vor zu unbestimmt. Ich empfehle, den Klammerzusatz zu streichen oder die Außenwohnbereiche abschließend aufzuzählen. Unbestimmte Festsetzung entfalten keine Bindungswirkung.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Der Anregung wird gefolgt. Der Klammerzusatz wird gestrichen.

**Satzungsbeschluss:**

- „ Nach 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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen

Anregungen und Bedenken wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 a ‚Nördlich des Neuen Marktes‘, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht. “

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

### TOP 3

**55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta 'Klänenesch/Petersburg'  
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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Feststellungsbeschluss**

Der Sachverhalt wurde von Herrn Heuser anhand von Bildprojektionen vorgetragen. Er ging im Einzelnen auf die während der öffentlichen Auslegung von Seiten der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer eingegangene Anregung zu den Belangen des Immissionsschutzes ein. Hierzu erläuterte er, dass die von der IHK angeregte parallele Weiterführung der Bauleitpläne zum Baugebiet Klänenesch/Petersburg und zum Gewerbegebiet „Nördlich der Falkenrotter Straße“ nicht erforderlich sei, da durch die Übernahme der durch das Ing.-Büro Zech berechneten Schalleistungspegel in den Entwurf des Bebauungsplanes zum Gewerbegebiet den Belangen des Immissionsschutzes hinreichend Rechnung getragen werde. Die Anregung der IHK sollte daher zurückgewiesen werden.

Es schloss sich eine kurze Aussprache hinsichtlich der Bedeutung und der ggf. erforderlichen Neuanlage von Wallhecken innerhalb von Neubaugebieten an.

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 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 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 den 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 der Begründung 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. Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, vom 25.11.2004, Eingang 26.11.2004**

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

**Umweltschutz**

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege weise ich darauf hin, dass die parallel zur Straße ‚Stukenborg‘ verlaufende Baumhecke einen Wallheckenrest darstellt, der den Schutzbestimmungen des § 33 NNatG unterliegt. Die zu erhaltenden Wallhecken sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB i. V. m. Nr. 13.3 der PlanzV90 darzustellen. Der alte Kampwall im Osten des Änderungsbereiches erfüllt neben den Schutzansprüchen des § 33 NNatG die Kriterien eines Naturdenkmals und wird bei mir als potentielles Naturdenkmal mit der Bezeichnung ‚Wallhecke mit Kopfbäumen‘ geführt. Die Wallhecke ist in seiner jetzigen Ausprägung und Ausdehnung vollständig zu erhalten und im Sinne des Natur- und Artenschutzes zu pflegen und zu unterhalten. Aufgrund der heranrückenden Bebauung und die Anlage eines Fußweges innerhalb des der Wallhecke vorgelagerten Schutzstreifens, muss von einer Beeinträchtigung der ökologischen Wechselwirkungen und von Störungen der Biotopfunktion ausgegangen werden. Es ist von einem Wertverlust von mind. 0,2 WE/m<sup>2</sup> auszugehen.

Die Einzelbäume und der Gehölzbestand entlang der südlichen Grenze und im Südosten des Flurstückes 51/4 sowie der Baumbestand entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 50/1 sollten aufgrund ihres prägenden und gliedernden Charakters erhalten werden. Ebenso sollten die Gehölzbestände im Bereich der Hofstelle Averdam und ganz besonders das Hofgehölz im Norden und Westen vollständig erhalten werden. Zur Kompensation der Wallheckenbeseitigungen ist die Anlage neuer Wallhecken vorzusehen. Das Wurzel- und Stubbenmaterial ist hierbei wieder zu verwenden. Die Lage der neu anzulegenden Wallhecken ist näher zu beschreiben. Im Bereich der Hofstelle auf dem Flurstück 49/3 ist der Wallhecke ein ca. 10 m breiter Schutzstreifen vorzulagern.

Bei der Bewertung der Hausgärten wurde im Bestand zwischen Hausgärten und Scherrasenflächen mit der Zuordnung verschiedener Wertfaktoren unterschieden. Bei der Bewertung der Planung erfolgte diese Unterscheidung nicht. Hier wurde ein Wertfaktor von 1,0 WE/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Nach dem Osnabrücker-Modell kann die Neuanlage von Gartenflächen nur in begründeten Fällen mit einem Neuanlagewert von 1,0 WE/m<sup>2</sup> anerkannt werden. Entsprechende Festsetzungen, die eine Bewertung mit 1,0 WE rechtfertigen, wurden nicht getroffen. Sofern für die Hausgärten einschließlich der Scherrasenflächen eine einheitliche Bewertung vorgenommen werden soll, ist max. eine Wertigkeit von 0,8 WE/m<sup>2</sup> anzusetzen. Für die Ackerflächen ist bei der Bewertung des Ist-Zustandes als kulturhistorisch bedeutsame, schützenswerte Eschfläche ein Wertfaktor von mindestens 1,0 WE/m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen. Die Maßnahmenfläche K 13 wurde einschließlich des darin vorgesehenen wassergebundenen Weges mit einem Wertfaktor von 1,5 WE/m<sup>2</sup> bewertet. Gemäß dem Osnabrücker-Modell kann für wassergebundene Wege jedoch nur ein Wertfaktor von 0,1 – 0,5 anerkannt werden. Die bei der Bewertung des Planzustand in Ansatz gebrachte Brachfläche (1,8 WE/m<sup>2</sup>) ist hinsichtlich ihrer Lage, Flächengröße und ökologischen Wertigkeit nicht nachvollziehbar.

Im Süden des Flurstückes 49/3 befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Wallhecke bereits eine Kompensationsverpflichtung in Form einer 12 m breiten, 7-reihigen Gehölzanpflanzung (Größe 720 m<sup>2</sup>) für verschiedene Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen auf der Hofstelle Wilenborg.

Die zur vollständigen Kompensation erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss nachzuweisen.

Um die Eingriffsbewertung und –bilanzierung besser nachvollziehen zu können, sollte der Begründung ein Bestandsplan beigefügt werden.

### **Immissionsschutz**

Zur Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes weise ich darauf hin, dass auf der im Änderungsbereich liegende Hofstelle Averdam intensive Mastschweinehaltung betrieben wird. In der Begründung ist auf die Tierhaltungsanlagen einzugehen und darzulegen, wie der Immissionskonflikt mit der geplanten Wohnbaunutzung gelöst werden soll.

### **Prüfung der Stellungnahme:**

#### Zu den Belangen des Umweltschutzes

#### ***Zu den Wallheckenresten an der Straße ‚Stukenborg‘***

Die parallel zur Straße ‚Stukenborg‘ verlaufenden Wallheckenreste werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Nr. 13 der Planzeichenverordnung als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes im Bebauungsplan festgesetzt. Maßstabsbedingt ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht möglich.

#### ***Zum alten Kampwall im Osten des Plangebietes***

Der Abstand des Fußweges von der Wallhecke hat lt. der entsprechenden textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes mindestens 4,0 m zu betragen. Zwischen dem Fußweg und der Wallhecke wird ein Krautsaum angelegt. Eine Beeinträchtigung der Wallhecke ist hierdurch – im Gegensatz zur heutigen landwirtschaftlichen Nutzung, die bis unmittelbar an den Wallfuß erfolgt – nicht zu erwarten. Es ist vielmehr von einer verbesserten ökologischen Wechselwirkung zwischen Krautsaum und Hausgärten auszugehen. Die zukünftige Pflege und Unterhaltung der Wallhecke erfolgt durch die Stadt Vechta. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

**Zu den vorhandenen Einzelbäumen und Gehölzbeständen**

Der in der Stellungnahme genannte Einzelbaum- und Gehölzbestand wird über entsprechende Darstellungen bzw. Festsetzungen (Erhaltungsgebote) im Bestand erhalten.

**Zur Kompensation von Wallheckenbeseitigungen**

Der Schutz von Wallhecken und Wallheckenresten wird in der Planung in einem hohen Maß berücksichtigt. In geringem Umfang sind Eingriffe in das Schutzobjekt Wallhecke – zur Sicherstellung der Erschließung – jedoch nicht zu vermeiden. Zur Kompensation der Wallheckenbeseitigungen wird im Bebauungsplan Nr. 126 an der südwestlichen Grenze des geplanten Spielplatzes sowie parallel zum geplanten Radweg (östlich der Straße Stukenborg) die Anlage neuer Wallhecken auf einer Länge von insgesamt ca. 250,0 m festgesetzt.

**Zur Wallhecke im Bereich der östlich gelegenen Hofstelle**

Zum Schutz der Wallhecke im Bereich der überplanten Hofstelle wird im Bebauungsplan Nr. 126 festgesetzt, dass parallel zur Wallhecke ein ca. 100,0 m langer und 4,0 m breiter Krautsaum anzulegen ist. Zudem wurde die rückwärtige Baugrenze in diesem Bereich zurückgenommen, so dass diese von dem anzulegenden Krautsaum einen Abstand von 5,0 und von dem sensiblen Teil der geschützten Wallhecke ca. 9,0 m entfernt ist. Somit ist ein ausreichender Schutz der Wallhecke dauerhaft gewährleistet. Da die Pflege und Unterhaltung der Wallhecke zukünftig über die Stadt Vechta sichergestellt wird, werden alle Beeinträchtigungen sofort aufgenommen und ggf. zur Anzeige gebracht. Entsprechende Hinweisschilder zum Schutz der Wallhecke werden an Ort und Stelle aufgestellt.

**Zur Bewertung der Hausgärten**

Es werden zusätzliche textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die einen Wertfaktor von 1,0 Werteinheiten je qm rechtfertigen.

**Zur Bewertung der Ackerfläche**

Der Anregung des Landkreises wird gefolgt. Die Eschflächen werden mit einem Wertfaktor von 1,0 Werteinheiten je qm in die Bilanzierung eingestellt.

**Zur Bewertung der Brachfläche**

Der Anregung wird gefolgt.

**Zur bestehenden Kompensationsverpflichtung sowie zu den externen Ausgleichsmaßnahmen**

Die bestehende Kompensationsverpflichtung wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden vor Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes

Mit Bebauung des Plangebietes wird die Tierhaltung eingestellt. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen wurden mit dem Betreiber der Anlage abgeschlossen.

- II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

**1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 6, 26122 Oldenburg, vom 23.12.2004, Eingang Stadt Vechta 27.12.2004**

Um die emissionsschutzrechtlichen Konflikte im Bereich der wohnbaulichen, gewerblichen und sondergebietstypischen Nutzung entlang der Falkenrotter Straße beherrschen zu können, empfiehlt das Ingenieurbüro Zech in seiner schalltechnischen Untersuchung, die gewerblichen Flächen innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 118 zu kontingentieren. Das ist zurzeit unproblematisch möglich, da sich dieser Plan noch in der Aufstellung befindet. Um beide Pläne – den Bebauungsplan Nr. 128 und den Bebauungsplan Nr. 118 – rechtssicher in Kraft treten lassen zu können, sollten sie zeitnah weiterentwickelt werden. Rechtlich zweifelhaft wäre es, wenn der Bebauungsplan Nr. 126 vor dem Bebauungsplan Nr. 118 rechtsverbindlich werden würde, da dessen baulichen Zulässigkeiten mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 korrespondieren.

Vor dem Hintergrund, dass beide Pläne zeitnah weiterentwickelt werden, werden von aus wirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen die Planungen nicht erhoben.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Die durch das Ing.-Büro Zech berechneten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel werden in den Entwurf des westlich an das Wohngebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 118 ‚Gewerbegebiet nördlich der Falkenrotter Straße‘ eingearbeitet. Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass es zu keinen unzulässigen Schallimmissionen im Bereich der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung kommen wird. Eine zeitgleiche Weiterentwicklung beider Baugebiete ist daher aus planungsrechtlichen Erwägungen nicht erforderlich.

**2. EWE Aktiengesellschaft, Netzregion Cloppenburg/Emsland, Emsteker Straße 60, 49661 Cloppenburg, vom 30.12.2004, Eingang Stadt Vechta 03.01.2005**

Für die Übersendung der Planungsunterlagen danken wir Ihnen. Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass die Versorgungsnetze im Planungsgebiet neu errichtet werden müssen.

Gegen den vorgelegten Bebauungs-/Flächennutzungsplan bestehen keine Bedenken.

Um die Erschließung im Sinne des **§ 30 Abs. 1 Baugesetzbuch** sichern zu können, muss die erforderliche Bauzeit zum Verlegen der Versorgungsleitungen eingeplant werden. Über Art und Umfang der neu zu errichtenden Versorgungsnetze können wir erst nach Feststellung des Energiebedarfes genauere Angaben machen.

**Es muss sichergestellt sein, dass unsere Leitungstrassen, Stations- und Verteilerplätze usw. im Baugebiet untergebracht werden können, um eine ausreichende und sichere Energieversorgung zu gewährleisten.**

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, dass Hausanschlussarbeiten, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen und ähnliches problemlos durchgeführt werden können. Einzelheiten werden von Fall zu Fall mit dem Baulast- und Planungsträger abgestimmt.

**Wir streben eine gemeinsame Verlegung mit allen Versorgungsträgern an und bitten um rechtzeitige Absprache bezüglich des Bauzeitenplanes.**

Für die Maßgenauigkeit der eventuell von ihnen eingetragenen Versorgungsleitungen in Ihren Planungsunterlagen können wir keine Gewähr übernehmen, da unser Versorgungsnetz ständigen Änderungen unterworfen ist.

Um Abstimmungsschwierigkeiten zu vermeiden, bitten wir Sie, die bauplanenden und / oder bauausführenden Firmen darauf hinzuweisen, dass sie sich aktuelle Planungsunterlagen über vorhandene Versorgungsleitungen zu besorgen haben. Diese können kostenlos in unserer Netzregion Cloppenburg/Emsland angefordert werden.

Für eventuelle Fragen steht Ihnen Herr Neldner, Telefon 04471 13-211, gerne zur Verfügung

**Prüfung der Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Feststellungsbeschluss:**

„ Nach 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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wird die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Klänenesch/Petersburg‘ mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen. “

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

**TOP 4****Ausbau der Straße 'Am Wiehbusch' in Deindrup:  
Festlegung der Ausbauart**

Herr Seidlitz erläuterte das Erfordernis zum Ausbau der Straße „Am Wiehbusch“ in Deindrup und stellte die Ausbaumöglichkeiten der Verwaltung anhand von Bildprojektionen vor.

In der sich anschließenden Beratung wurde nachgefragt, ob die vorgeschlagene Ausbauart den diesbezüglichen Vorschlägen der Ortrates Langförden entspräche. Dieses wurde von Herrn Seidlitz bestätigt.

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

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt nach Abhörung des Ortsrates Langförden gemäß § 55 g Abs. 3 NGO dem VA/Rat vor, die Straße ‚Am Wiehbusch‘ getrennt in zwei Teilabschnitten im Regelprofil wie folgt auszubauen:

**1. Teilabschnitt von der K 257 (Schwichtelerstraße) bis zur neuen Erschließungsachse zum Baugebiet Nr. 35L ‚Deindrup-Auf dem Osterfelde‘**

⇒ Einseitiger Fußweg niveaugleich mit der Fahrbahn auf der Westseite in Pflasterbauweise	1,75 m
⇒ Asphaltierte Fahrbahn einschl. Pflasterrinne	5,50 m
⇒ Seitenstreifen zum Teil befestigt mit Betonsteinpflaster oder als Grünstreifen Ostseite	<u>2,00 m</u>
⇒ Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen	
⇒ Beleuchtung: Systemgerechte Beleuchtung	
<b>Gesamtprofilbreite:</b>	<u>9,25 m</u>

**2. Teilstück von der Kreuzung der Straße ‚Am Wiehbusch‘ bis zur Straße ‚Am Osterfeld‘**

⇒ Asphaltierte Fahrbahn einschl. Pflasterrinne	4,75 m
⇒ Gehweg niveaugleich mit der Fahrbahn auf der Südseite in Pflasterbauweise	1,50 m
⇒ Sicherheitsstreifen auf der Nordseite in Pflasterbauweise	0,50 m
⇒ Grünstreifen auf der Nordseite	<u>1,50 m</u>
⇒ Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen	
⇒ Beleuchtung: Systemgerechte Beleuchtung, Pilzleuchten mit Reflektortechnik	
<b>Gesamtprofilbreite:</b>	<u>8,25 m</u>

Die diesbezüglichen Ratsbeschlüsse vom 22.03.1999 für den 1. Teilabschnitt und vom 09.04.1984 für den 2. Teilabschnitt werden aufgehoben.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

**In Angelegenheiten des Verw.-Ausschusses**

**TOP 5**

**Bebauungsplan Nr. 130 'Östlich der Straße Rieden'**

**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**

Der Sachverhalt wurde von Herrn Heuser anhand von Bildprojektionen vorgetragen. Er ging im Einzelnen auf die während der öffentlichen Auslegung von Seiten des Landkreises eingegangenen Anregungen zu den Belangen des Städtebaus, den umweltschützenden Belangen sowie zu den Belangen der Wasserwirtschaft ein und erläuterte die Abwägungsvorschläge der Verwaltung.

Im Anschluss ging er auf die Ergebnisse des zwischenzeitlich erstellten Immissionsschutzgutachtens ein und stellte die entsprechende Planänderung anhand einer Bildprojektion vor (Aufnahme von passiven Lärmschutzmaßnahmen in den Entwurf des Bebauungsplanes).

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. Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, vom 22.12.2004, Eingang Stadt Vechta

<p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><b>Städtebau</b> Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen rückwärtige Fläche zwischen der Straße „Rieden“ und der aufgegebenen Bahnstrecke für Wohnbauzwecke bereitgestellt werden. Dabei wurde lediglich eine Stichstraße mit sechs Baugrundstücken beplant. Aus städtebaulichen Gründen empfehle ich, den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Ziel zu erweitern, die gesamten Flächen nördlich der Schweriner Straße zwischen der ehemaligen Bahnlinie und der Straße „Rieden“ zu beplanen, zumal hier bereits mehrfach Anfragen für eine Hinterliegerbebauung gestellt wurden.</p> <p><b>Umweltschützende Belange</b> Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege weise ich darauf hin, dass bei der Bewertung des Planzustandes der Wertfaktor für die neu anzulegenden Hausgärten mit 1,0 WE/qm zu hoch angesetzt worden ist. Nach dem Osnabrücker Modell kann für Hausgärten nur in begründeten Fällen ein Neuanlagewert von 1,0 WE anerkannt werden. Die vorgenommene Festsetzung ermöglicht die Verwendung standortfremder nicht heimischer Arten und rechtfertigt somit nicht eine Bewertung von 1,0 WE. Die entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Anpflanzung ist mit 2,0 WE ebenfalls zu hoch bewertet. Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet kann nur eine Wertigkeit bis max. 1,5 WE beigemessen werden, da die</p>	<p>Die entsprechenden Grundstückseigentümer wurden diesbezüglich befragt. Da diese Eigentümer kein Interesse an einer Bauleitplanung bekundeten ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Die naturschutzrechtliche Bewertung der Hausgärten wird mit 0,8 korrigiert.</p> <p>Die vorgeschlagene Korrektur der Anpflanzungsbewertung erfolgt auf 1,5.</p>
---	--

<p>ökologische Wirkung sehr begrenzt ist. Hinzu kommt, dass die Umsetzung auf privaten Grundstücken stark eingeschränkt ist.</p>	
<p>Das der Bewertung offensichtlich angewandte Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (sog. „Osnabrücker Modell“) ist in der Begründung zu benennen.</p> <p>Die entlang der Erschließungsstraße auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehene Einzelbaumpflanzung ist den Hausgärten zuzurechnen und dementsprechend zu bewerten.</p> <p>Die Baumpflanzung im Bereich des Wendehammers mit der geplanten Ansaat als halbruderale Gras- und Staudenflur ist als Verkehrsgrün mit max. 1,2 WE zu bewerten.</p> <p>Die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 vorgesehene Gestaltung der Anpflanzungsfläche ist unklar und widersprüchlich. Bei einem 2 m breiten Saumstreifen als halbruderale Gras- und Staudenflur verbleibt in der Mitte nur eine Pflanzreihe von 1 m Breite. Eine mehrreihige Anpflanzung im Dreiecksverband ist dann nicht mehr möglich.</p> <p>Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist vor dem Satzungsbeschluss durch Eigentum, städtebaulichen Vertrag oder weiteren Geltungsbereich zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf darzustellen.</p>	<p>Die Quelle wird nachgetragen.</p> <p>Die geplanten Baumanpflanzungen werden den Hausgärten zugeschlagen.</p> <p>Die Bewertung der Grüninsel innerhalb des Wendehammers wird wie vorgeschlagen geändert. Die ursprünglich vorgesehene Gras- und Staudenflur wird jedoch durch Bodendecker ersetzt.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird geändert: Die Ausführung eines Saumstreifens entfällt zugunsten einer mehrreihigen Bepflanzung.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p><b>Wasserwirtschaft</b></p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass eine Abflussverschärfung durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden ist. Da weitere Flächen versiegelt werden, sind Berechnungen anzustellen, ob die Regenwasserkanalisation und die Vorfluter das zusätzliche Oberflächenwasser aufnehmen können.</p> <p>Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Voraussetzung ist allerdings, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist. Dies ist gegebenenfalls durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Die Frage der Oberflächenentwässerung ist in der Begründung näher zu erläutern.</p> <p><b>Planentwurf</b></p> <p>Zum Planentwurf ist anzumerken, dass an der Straße „Rieden“ die Bemaßung fehlt und für die Verfahrensvermerke die Anlage 16 der VV-BauGB zu verwenden ist.</p>	<p>Der Nachweis wird erbracht.</p> <p>Die Durchlässigkeit des Bodens wird überprüft. Soweit eine Versickerung möglich ist, wird diese einer Kanalisierung vorgezogen. Die Begründung wird entsprechend erweitert.</p> <p>Die Bemaßung der straßenseitigen Baugrenze wird nachgeholt.</p>

### **Beschluss:**

- „ Nach Prüfung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wird dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 ‚Östlich der Straße Rieden‘ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. “

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## TOP 6

### **Mitteilungen des Bürgermeisters**

Keine

## TOP 7

### **Einwohnerfragestunde**

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde richtete Herr Horst Bojes, wohnhaft August-Wegmann-Straße 10, 49377 Vechta folgende Fragen an den Ausschuss:

1. Wo liegen die Zufahrten zum geplanten Baugebiet Klänesch/Petersburg?
2. Wie wird die Straße Stukenborg ausgebaut?
3. Wird die Straße Stukenborg bis an die (verlängerte) Buchholzstraße ausgebaut?

Hierauf wurde von der Verwaltung wie folgt geantwortet:

Zu 1.) Herr Heuser erläuterte anhand einer Bildprojektion das städtebauliche Grundkonzept des Baugebietes Klänesch/Petersburg und veranschaulichte im Anschluss die vier Zufahrtsbereiche zu den drei Wohnquartieren anhand der Planzeichnung.

Zu 2.) Herr Seidlitz erörterte den geplanten Ausbau der Straße Stukenborg.

Zu 3.) Hierzu wurde von Herrn Seidlitz ausgeführt, dass die Straße Stukenborg von der Falkenrotter Straße bis zur Einmündung des Graskamps ausgebaut werden soll. Ein weitergehender Ausbau bis zur geplanten Verlängerung der Buchholzstraße sei nicht vorgesehen.