

Niederschrift



Gremien	Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen der Stadt Vechta
Sitzung am	Mittwoch, 20.04.2005
Sitzungsort	Burgstraße 6, 49377 Vechta
Sitzungsraum	Ratssaal im Rathaus
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	20:45 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den nachfolgenden Beschlüssen.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben

Vorsitzender : _____

Bürgermeister : _____

Protokollführer : _____

Teilnehmerverzeichnis

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

Stimmberechtigt:

Büssing, Franz	
Dalinghaus, Claus	
Dammann, Heiner	
Diekmann, Günter wurde vertreten durch Frilling, Thomas	
Lübbe, Werner	
Müller, Jan-Arthur	
Nemann, Clemens wurde vertreten durch Triphaus, Peter bis TOP 9	
Wieferig, Jürgen	Vorsitzender
Willenborg, Reinhold wurde vertreten durch Neumann, Frank	
Dr. Koch, Hartmut	
Krenz, Renate	
Meerpohl, Hans-Peter	
Lübbe, Paul	

Von der Verwaltung:

Bartels, Uwe	Bürgermeister
Kleier, Josef bis TOP 9	
Scharein, Günter	
Seidlitz, Manfred	
Heuser, Wolfgang	
Horstmann, Ellen (CIMA, Lübeck) zu TOP 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 und 14	
Herr Haacke, Herr Grieshop (ARGE Grieshop/Haacke, Hannover) zu TOP 10 und 11	

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- 1 Einzelhandelsentwicklungskonzept für Vechta
- Auswertung und Beratung des Basisgutachtens
- Vorlage der Arbeitskreisergebnisse und Abschlussbericht für den Konzeptteil
- Bindungsbeschluss
- 2 Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 133 'Falkenweg - Falkenrotter Straße - An der Gräfte' gemäß §§ 6 und 40 NGO in Verbindung mit § 14 BauGB
- 3 Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 135 'St.-Florian-Straße/Falkenrotter Straße' gemäß §§ 6 und 40 NGO in Verbindung mit § 14 BauGB
- 4 Bebauungsplan Nr. 126 '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 und der erneuten Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- 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 und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- 5a Erschließung des B-Plangebietes Nr. 130 'Östlich der Straße Rieden' ;
Festlegung der Ausbauart für die Erschließungsstraße
- 6 62. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Falkenweg - Falkenrotter Straße - An der Gräfte';
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 7 Bebauungsplan 133 'Falkenweg - Falkenrotter Straße - An der Gräfte';
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 'Straßenzug Falkenweg'
- 8 64. Änderung des Flächennutzungsplanes 'St.-Florian-Straße/Falkenrotter Straße';
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 9 Bebauungsplan Nr. 135 'St.-Florian-Straße/Falkenrotter Straße';
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 10 63. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Wohngebiet südlich der Driverstraße'
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 11 Bebauungsplan Nr. 134 'Wohngebiet südlich der Driverstraße'
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Teilenthebung des Bebauungsplanes Nr. 66 a 'Driverstraße/Immentun'
- 12 Ausbau von Bushaltestellen mit Fördermitteln der Kreisverkehrsgesellschaft zur Verbesserung des straßengebundenen ÖPNV
- 13 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 14 Einwohnerfragestunde

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 und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

In Angelegenheiten des Rates

TOP 1

Einzelhandelsentwicklungskonzept für Vechta

- Auswertung und Beratung des Basisgutachtens

- Vorlage der Arbeitskreisergebnisse und Abschlussbericht für den Konzeptteil

- Bindungsbeschluss

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Frau Horstmann von der CIMA, Lübeck.

Die Grundzüge des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden von Frau Horstmann anhand von Bildprojektionen erläutert (die gezeigten Textbausteine sind dem Protokoll beigelegt).

Sie ging kurz auf die Ergebnisse der Analyse der Einzelhandelsstruktur der Stadt Vechta ein und erörterte die daraus abgeleiteten Entwicklungsstrategien und Konzepte. Dabei erörterte sie im Detail das Konzept der zentrenrelevanten Sortimente sowie das Standortkonzept für Vechta.

Im Anschluss an die Ausführungen zu den Inhalten und Ergebnissen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde von Frau Horstmann darauf hingewiesen, dass die formulierten Ziele im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung (entsprechend den Ausführungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP)) umzusetzen seien. Diese Vorgehensweise führe zu Planungssicherheit für vorhandene und ansiedlungswillige Unternehmen und stärke den Einzelhandelsstandort Innenstadt.

Abschließend erläuterte Frau Horstmann das Instrument der Veränderungssperre zur Sicherung der mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept verfolgten Ziele.

In der sich anschließenden Diskussion wurde zunächst erörtert, dass mit dem Vorliegen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nunmehr deutlich geworden sei, dass der Einzelhandelsstandort Vechta gut versorgt sei und durch das Konzept Investitionssicherheit für Unternehmen gegeben sei. In diesem Zusammenhang wurde jedoch auch verdeutlicht, dass durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept die Problematiken in Bezug auf die Bestandssituation in der Innenstadt belegt wurden und hieraus die Aufgabe für die Stadt Vechta abzuleiten sei, die städtebauliche Entwicklung gemäß den Handlungsanweisungen zu lenken.

In der weiteren Diskussion wurde ausführlich das Erfordernis zur Änderung von rechtskräftigen Bauleitplänen, die eine unkontrollierte Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen heute zulassen sowie zum Erlass von Veränderungssperren beraten. Es wurde darauf hingewiesen, dass das planungsrechtliche Instrument der Veränderungssperre keine „Verhinderungssperre“ für den Geltungszeitraum von zunächst zwei Jahren sei, sondern Sicherungsinstrument für die gemeindliche Planung. Es wurde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Veränderungssperre auch Ausnahmen zulässt, wenn das beantragte Vorhaben mit den Zielen der Bauleitplanung/des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vereinbar ist.

Im Anschluss wurde die Fragestellung diskutiert, ob auch die benachbarten Gemeinden bezüglich ihrer Einzelhandelsentwicklung Konzepte aufstellen bzw. aufgestellt haben oder ob zu befürchten sei, dass sich dort neue Einzelhandelsstrukturen entwickeln können, die ihrerseits Kaufkraft aus der Stadt Vechta abziehen. Hierzu wurde ausgeführt, dass alle Gemeinden eine erforderliche raumordnerische Abstimmung mit den Nachbarkommunen in der Bauleitplanung durchführen müssen.

Abschließend wurde darauf hingewiesen, dass die in Beschlussempfehlung aufgeführte Bezeichnung der zu beschließenden Teilabschnitte gemäß Inhaltsverzeichnis zu ändern sei.

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

auf den Gesamtstandort „Falkenweg“ bezieht. Herr Scharein wies in diesem Zusammenhang jedoch darauf hin, dass hier zusätzliche Ausschlussfestsetzungen aufgenommen werden.

Hinsichtlich geäußelter Bedenken, dass der jeweilige Eigentümer durch die Planung zu sehr eingeschränkt würde, wurde in Hinblick auf die Bauleitplanverfahren von Herrn Bürgermeister Bartels ausgeführt, dass hier Spielräume gegeben seien und die exakten Festlegungen im Verfahren erfolgen.

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

„ Die nachstehende Satzung der Stadt Vechta über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 133 ,Falkenweg – Falkenrotter Straße – An der Gräfte‘ wird beschlossen.“

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen
1 Enthaltung

Satzung

der Stadt Vechta über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 133 ,Falkenweg – Falkenrotter Straße – An der Gräfte‘

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit § 14 des Baugesetzbuches – in der jeweils geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Vechta in seiner Sitzung am folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 133 ,Falkenweg – Falkenrotter Straße – An der Gräfte‘, wird eine Veränderungssperre beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke der Flur 1: 52/1, 53/1, 54/1, 55/2, 56/4, 56/5, 58/12, 58/24, 58/25, 58/26, 58/27, 58/28, 58/30, 58/31, 58/33 teilweise und 59/6 teilweise sowie folgende Flurstücke der Flur 8: 27/10, 39/4, 56/7, 57/4, 59/9, 60/3, 61/4, 65/3, 66/15, 66/16, 66/17, 66/18, 66/20, 66/22, 68/3, 69/11, 119/6 teilweise, 119/2, 61/3, 62/3, 66/23, 234/34, 234/43 teilweise und 234/35 der Gemarkung Vechta. Der Geltungsbereich der Satzung ist dem beiliegenden Planausschnitt zu entnehmen.

§ 2

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 3

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

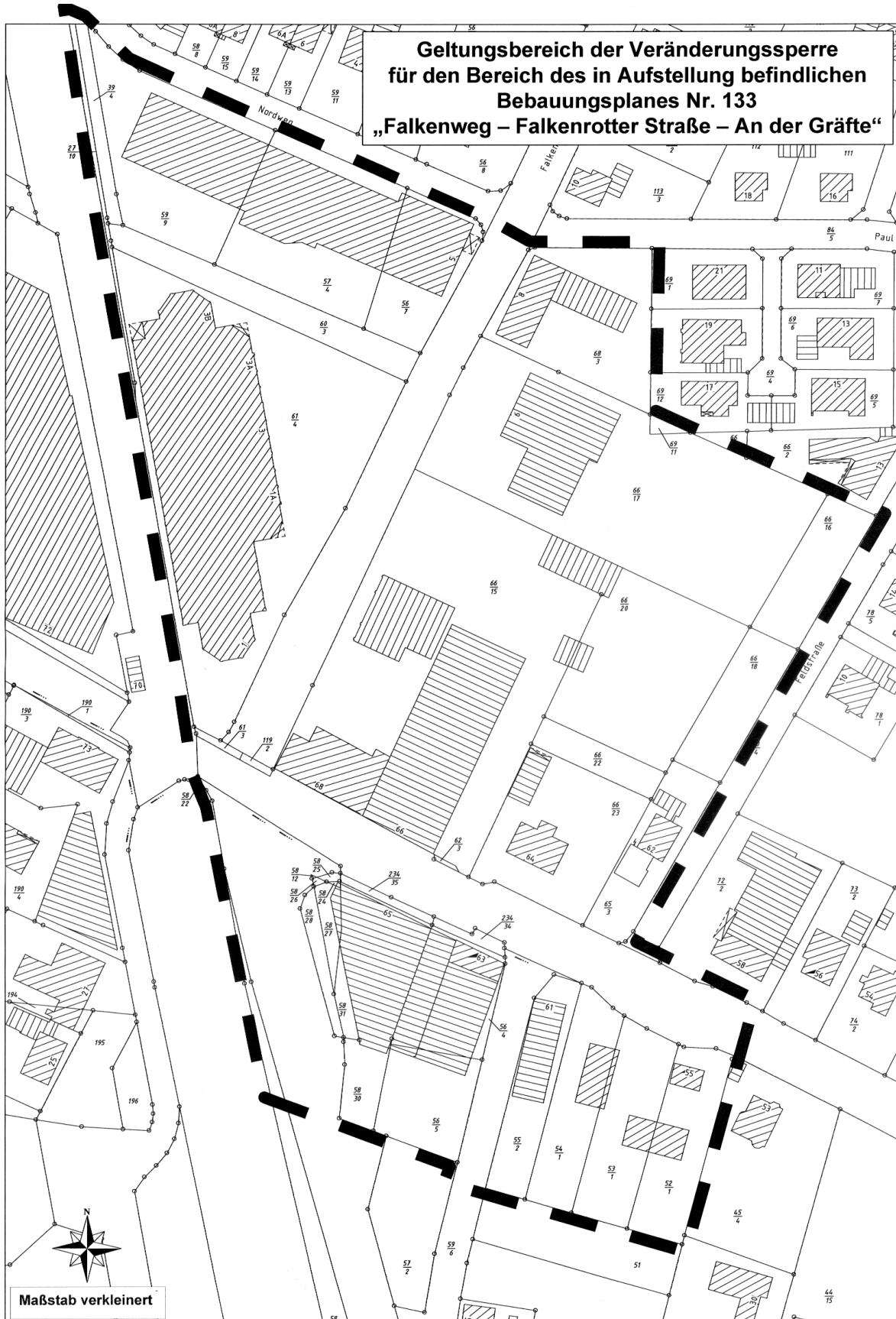
Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidungen über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 5

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 16 BauGB in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 133 in Kraft tritt, spätestens mit Ablauf von zwei Jahren seit Inkrafttreten dieser Satzung.

Vechta, den

(Bartels)
Bürgermeister



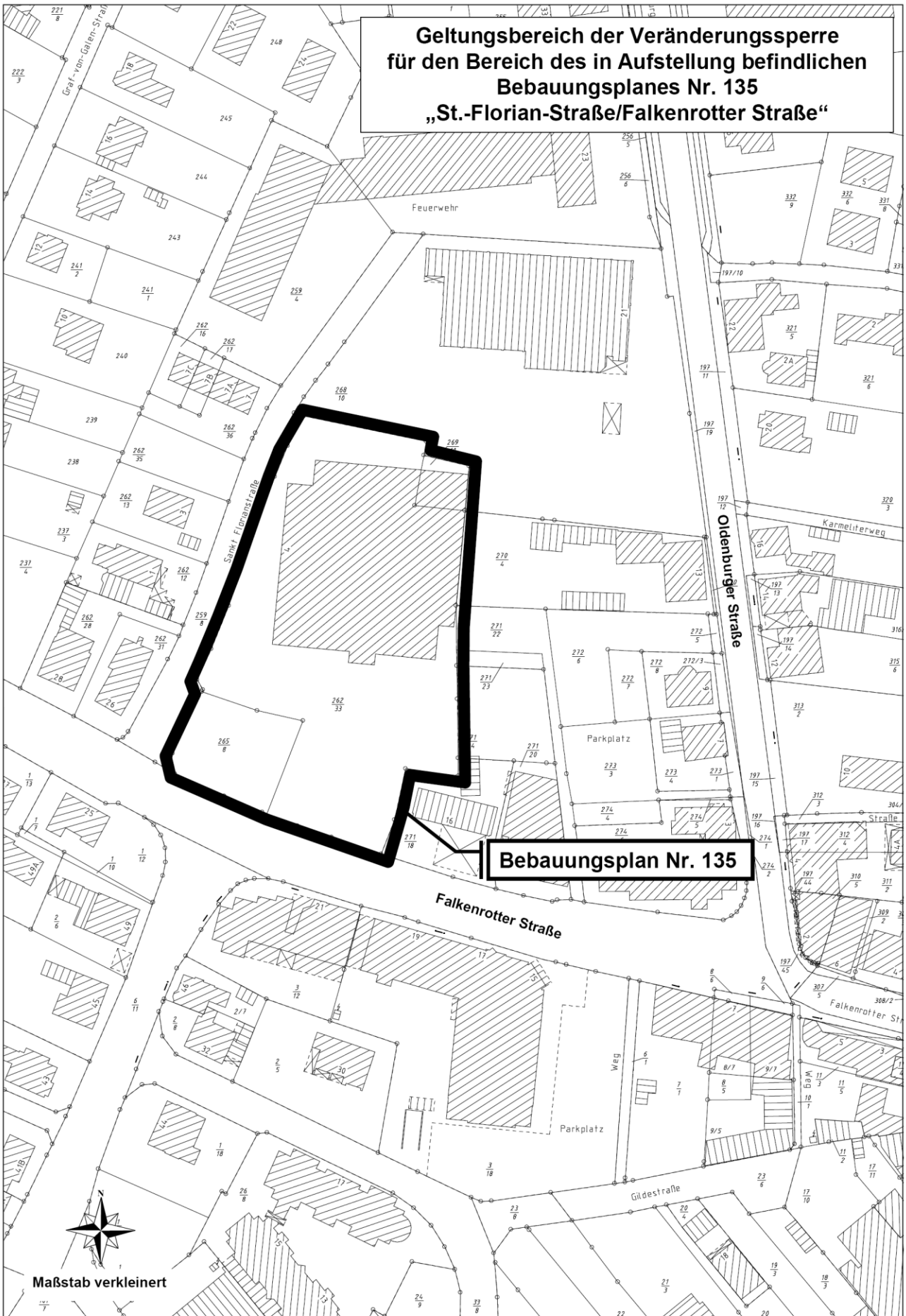
§ 5

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 16 BauGB in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 135 in Kraft tritt, spätestens mit Ablauf von zwei Jahren seit Inkrafttreten dieser Satzung.

Vechta, den

(Bartels)
Bürgermeister

**Geltungsbereich der Veränderungssperre
für den Bereich des in Aufstellung befindlichen
Bebauungsplanes Nr. 135
„St.-Florian-Straße/Falkenrotter Straße“**



TOP 4

Bebauungsplan Nr. 126 '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 und der erneuten Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Herr Heuser erläuterte die im Rahmen der Auslegungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 126 eingegangenen Anregungen und Bedenken und veranschaulichte die Abwägungsvorschläge der Verwaltung anhand von Bildprojektionen. Im Detail erörterte er die Anregung zur planungsrechtlichen Absicherung eines toskanischen Baustils im Teilbereich der Hofstelle Willenborg im östlichen Abschnitt des Wohngebietes. Es wies darauf hin, dass der Antragsteller im Grundsatz keine rein zweigeschossige (toskanische) sondern eine Staffelgeschossbebauung anstrebe. Hierzu stellte er anhand einer Bildprojektion vor, dass sich diese Art der Bebauung in das städtebaulich gewünschte Baukonzept einfügt. In Zusammenhang mit der diesbezüglich erforderlichen Ausnahmeregelung von der festgesetzten Traufenhöhe verlas er den geänderten Abwägungsvorschlag. Hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens wies er darauf hin, dass nach Rücksprache mit dem Landkreis Vechta eine diesbezügliche Beteiligung der berührten Grundstückseigentümer erforderlich sei, diese aber bereits signalisiert hätten, dass sie mit der zusätzlichen Regelung einverstanden 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 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 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 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 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. Werner Kühling, Rüschedorfer 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 Grundstückbereichs 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 privatrechtlichen Grundstückskaufverträgen hinsichtlich ihrer Gestaltung festzulegen. Diese Verfahrensweise kann auch auf Teilbereiche des Plangebietes beschränkt werden.

So wird die Stadt Vechta bezüglich der Dachfläche folgende Regelung in die jeweiligen Kaufverträge aufnehmen: „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.“

5. Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, Postfach 21 80, 49011 Osnabrück vom 01.11.2004, Eingang Stadt Vechta 01.11.2004

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 Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir Sie, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

Deutsche Telekom AG
T-Com, TI Niederlassung Nordwest
PTI 12 PM
Postfach 21 80

49011 Osnabrück

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

Die Deutsche Telekom AG verarbeitet aktuell folgende Dateiformate von digitalen Karten/Plänen von Ingenieurbüros für Ortslagenergänzungen: dxf, dwg, plt, HPGL1 und HPGL2 der AutoCad Version 14 bis 2000. Die Dateien sollten im Zeichenbereich und nicht im Layoutbereich gesendet werden, da sonst keine Layerseparierungen durchgeführt werden können. Hoch-/Rechtswerte nach Gauß-Krüger sollten ebenfalls zum genauen Einbringen vorhanden sein.

Sofern Ihnen die Planung in einer der aufgeführten Dateiformate zur Verfügung steht, senden Sie diese bitte an

Ti-N1-Nw-Pti-12-Pm@t-com.net

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom AG wird rechtzeitig beteiligt. Die Planunterlage kann im dxf oder dwg Format der genannten AutoCad-Versionen zur Verfügung gestellt werden.

6. Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, vom 25.11.2004, Eingang 26.11.2004

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

Zu den Belangen des Umweltschutzes und des Immissionsschutzes verweise ich zunächst auf meine Stellungnahme vom 25.11.2004 zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Stellungnahme ist in die Abwägung zum Bebauungsplan vollinhaltlich einzustellen.

Umweltschutz

Zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege weise ich ergänzend darauf hin, dass im Bereich der Hofstelle Averdäm die zur Erhaltung vorgesehene Obstwiese als Fläche für Wald festgesetzt wurde. Die Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB i. V. m. der Nr. 13.2.2 der PlanzV90 festzusetzen.

In der textlichen Festsetzung K 13 sind zusätzlich Aussagen zu dem angestrebten Entwicklungsziel und den dafür erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen aufzunehmen.

Im Bestandsplan der Biotoptypen und Nutzungen sollten neben der zeichnerischen Darstellung der Biotoptypen den jeweiligen Biotopen auch der Biotoptypencode und die Flächengrößen zugeordnet werden. Ferner ist im Bestandsplan der im Südwesten des Plangebietes parallel zur

Straße „Stukenborg“ verlaufende Wallheckenrest ebenfalls als geschützte Wallhecke aufzunehmen

Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes weise ich darauf hin, dass auf der Hofstelle Averdam derzeit intensive Mastschweinehaltung betrieben wird. Die Immissionslast ist zu ermitteln und durch Festsetzungen im Bebauungsplan das verträgliche Nebeneinander der Tierhaltung und der Wohnbebauung zu regeln. In der Begründung ist auf den Nutzungskonflikt einzugehen.

Wasserwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an das Gewässer „Stukenborger Bach“. Der Bach ist ein Gewässer II. Ordnung, Nr. 15.8, der Hase-Wasseracht. Nach der Verbandssatzung ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung nicht zulässig.

Das geplante Regenrückhaltebecken südlich des Stukenborger Baches ist rechtzeitig zu realisieren, damit es zu keiner Abflussverschärfung kommen kann.

Planentwurf

Die Lärmschutzwälle sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. der Nr. 15.6 der PlanzV90 festzusetzen. In der Planzeichenerklärung fehlt der Wall.

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 den Bebauungsplan Nr. 126 ist eine Löschwassermenge von 6 mal 1000 Liter/Minute über 2 Stunden erforderlich. Die Löschwassermenge ist gesichert, wenn das Baugebiet mit einer 100 mm Leitung des Wasserversorgers flächendeckend erschlossen und mit U-Hydranten bestückt wird. Der genaue Standort der Hydranten ist mit der Feuerwehr Vechta und dem Brandschutzprüfer für den Landkreis Vechta abzustimmen.

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 Kempwall 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. Die Neuanlage von Wallhecken innerhalb des Plangebietes ist aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Der Wertverlust wird in die Eingriffsbilanzierung eingestellt. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Zur Wallhecke im Bereich der östlich gelegenen Hofstelle

Über die zukünftig unmittelbar angrenzenden Hausgärten und den über die Baugrenzen festgelegten Mindestabstand der Bebauung von mindestens 5,0 m zur Wallhecke wird ein ausreichender Schutz erreicht. 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.

Zur Obstwiesen im Bereich der Hofstelle Averdäm

Der Anregung wird gefolgt.

Zur Maßnahmenfläche „K 13“

Da die Maßnahmenfläche „K 13“ neben der wassergebundenen Wegefläche in einem deutlich höheren Flächenanteil die Anlage eines Krautsaums beinhaltet, wird von einem gemittelten Aufwertungsfaktor von 1,2 Werteinheiten je qm ausgegangen.

Zum Bestandsplan der Biotoptypen und Nutzungen

Der jeweilige Biotoptypencode ist aus der Legende des Bestandsplanes ersichtlich. Die Flächengrößen sind der entsprechenden Tabelle der „Ist-Situation“ in der Begründung zu entnehmen. Der parallel zur Straße „Stukenborg“ verlaufende Wallheckenrest wird in den Bestandsplan aufgenommen.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes

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

Zu den Belangen der Wasserwirtschaft

Eine Bebauung ist entlang des Stukenborger Bachs nicht vorgesehen. Die geplanten Regenrückhaltemaßnahmen werden Zug um Zug mit der zukünftigen Bebauung umgesetzt, so dass es zu keiner Abflussverschärfung kommen kann.

Zum Planentwurf

Die Planzeichenerklärung wird ergänzt.

Hinweis

Der Hinweis zum Brandschutz wird berücksichtigt.

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

1. 51 Anlieger der Stukenborger Straße vom Dezember 2004, Eingang Stadt Vechta 09.12.2004

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 126 der Stadt Vechta hat sich die Nachbarschaft Stukenborg eingehend mit den Planungen der Stadt Vechta beschäftigt.

Aus Sicht der Nachbarschaft Stukenborg sollten folgende Punkte in der Planung ergänzend Berücksichtigung finden:

- **Ausbaubreite der Straße Stukenborg**

Es ist unverständlich, aus welchem Grund die Straße Stukenborg mit einer Ausbaubreite von 6 m geplant wird.

Die Straße Stukenborg stellt keine Straße mit herausragender Bedeutung dar. Sie ist für einen Teil der bereits vorhandenen als auch der zukünftigen Bebauung Hauptzufahrtsstraße. Hierbei hat sie allerdings nicht mehr Verkehrsströme aufzunehmen als z. B. die Hauptverbindungsstraße Graskamp im bereits vorhandenen Wohngebiet B-Plan 116.

Der Ausbau der Straße Stukenborg im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sollte auf eine Ausbaubreite der Straße Graskamp zurückgestuft werden.

- **Verkehrsberuhigende Maßnahmen an der Straße Stukenborg**

Bereits durch das Baugebiet B-Plan 116, um so mehr aber durch das geplante Baugebiet Petersburg wird die Straße Stukenborg Hauptzufahrtsstraße und hat vermehrte Verkehrsströme aufnehmen müssen bzw. wird sie noch aufnehmen müssen.

Die von der Stadt Vechta vorgenommene Verkehrszählung wird diese Aussage bestätigen.

Zu Gunsten der Erhaltung des dörflichen Charakters des gesamten Stukenborgs sollte, wie bereits oben ausgeführt, die Ausbaubreite auf die Ausmaße einer Hauptverbindungsstraße in einem reinen Wohngebiet zurückgeführt werden.

Ergänzend dazu ist es aus Sicht der Nachbarschaft Stukenborg dringend erforderlich verkehrsberuhigende Maßnahmen einzuplanen.

Ausreichend dürften hierzu bereits zwei Maßnahmen entlang der Straße Stukenborgs sein und zwar Einplanung eines Schwellers auf Höhe des Beginns des Baugebietes (Markierung 1) sowie Einplanung eines Kreisels an der Kreuzung Stukenborg/Graskamp (Markierung 2).

Hierbei sollte der Kreisel als verkehrlenkende Maßnahme lediglich angedeutet, das Kreiselinere lediglich mit leicht schräg angepflasterten Kopfsteinpflaster abgesetzt werden.

Mit der Kreisellösung wird dann auch die bereits jetzt täglich zu beobachtende kritische Verkehrssituation im Kreuzungsbereich wesentlich entschärft.

- **Änderung von Verbindungswegen im geplanten Baugebiet Petersburg**

Im Bereich des direkt an die Straße Stukenborg angrenzenden Teilbereichs des geplanten Baugebietes kommt es bei Beibehaltung der jetzt geplanten Straßenführungen zu einer massiven Erhöhung der Verkehrsströme auf der Straße Stukenborg zwischen den Häusern Stukenborg 25 bis 21.

Der gesamte Zu-/Abgangsverkehr für den Teilbereich des Baugebietes muss zum Verlassen des Wohngebietes und zwecks Erreichung der Falkenrotter Straße als nächstgelegener Hauptverbindungsstraße ständig den o. g. Bereich der Straße Stukenborg passieren.

Mit folgenden Änderungen der Verkehrswege kann dieser Missstand geändert werden:

(siehe hierzu auch Planzeichnungen)

Variante 1

Verlängerung der Straße Graskamp in das neue Wohngebiet bis zur Aufmündung auf die Verbindungsstraße

Variante 2

Schaffung einer Verbindungsstraße zwischen der Sackgasse und der Verbindungsstraße

Zusätzlich sollte unabhängig von den genannten Varianten die bisher als Fuß-/Radweg geplante Verbindung zu einer auch für den Fahrzeugverkehr nutzbaren Straße ausgebaut werden.

Die Nachbarschaft Stukenborg bittet um Berücksichtigung der genannten Änderungen in der Planung.

Anlage: Unterschriftenliste.

Prüfung der Stellungnahme:

Zu 1.) Ausbaubreite der Straße Stukenborg

Gemäß Ratsbeschluss vom 20.12.2004 wird die Fahrbahn der Straße Stukenborg in einer Breite von 5,0 m ausgebaut. Dieses Maß entspricht der Ausbaubreite der Straße Graskamp.

Zu 2.) Verkehrsberuhigende Maßnahmen an der Straße Stukenborg

Die vom 11. bis 18. November 2004 durchgeführte Verkehrszählung hat ergeben, dass die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) auf der Straße Stukenborg ca. 1.700 Kfz/24h beträgt. Daraus leitet sich eine Belastung in der Spitzenstunde (ab 16:15 Uhr) von 176 Kfz/h ab. Die hier gezählte Verkehrsmenge entspricht damit dem Niveau einer Anliegerstraße in einem Wohngebiet in Orts- oder Stadtrandlage (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Typ: Anliegerstraße 2, Verkehrsstärke in der Spitzenstunde von ≤ 250 Kfz (Spitzenstunde), Bonn 1995). Zum Vergleich: Auf der Straße Rieden beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung ca. 6.500 Kfz/24h (Stand 01/2002).

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde jedoch auch festgestellt, dass die auf der Straße Stukenborg zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h von einer Vielzahl der Verkehrsteilnehmer überschritten wird. Zur Beruhigung der Verkehrsabläufe ist vorgesehen, dass der Knotenpunkt Graskamp/Straße Stukenborg als Kreisverkehrsplatz ausgebildet wird und das darüber hinaus ggf. zusätzliche verkehrsberuhigenden Maßnahmen an der Straße Stukenborg vorgenommen werden. Hinsichtlich des Ausbaus der Straße Stukenborg (Teilabschnitt von der Falckenrotter Straße bis zum Graskamp) wird eine Anliegerversammlung durchgeführt.

Zu 3.) Änderung von Verbindungswegen im geplanten Baugebiet Petersburg

Aufgrund der, der Planung zugrunde liegenden, städtebaulichen Konzeption werden die zusätzlichen Verkehrsströme auf mehrere Anschlusspunkte verteilt, so dass sich die zusätzliche Belastung der Straße Stukenborg – in Höhe der Anlieger Hs.-Nr. 21-25 – auf die Verkehrsabläufe beschränkt, die durch das nordwestlichen Teilgebiet hervorgerufen werden. Die unter Variante 2 vorgeschlagene Verbindung der Erschließungsstraßen dieses Quartiers wurde bereits in den Auslegungsentwurf aufgenommen, so dass sich die zusätzlichen Verkehrsmengen auf dem o.g. Straßenabschnitt weiter reduzieren.

Die unter Variante 1 vorgeschlagene Verlängerung des Graskamps durch das Neubaugebiet wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 116 „Stukenborg“ diskutiert. Durch diese Straßenführung würden die Verkehrsströme ungebremst durch das geplante Wohngebiet geleitet. Weiterhin wäre nach wie vor eine Anbindung der Straße Stukenborg an den Graskamp erforderlich. Im Sinne einer planerischen Lösung dieses Problems ist es geboten, den Konflikt nicht, wie vorgeschlagen – zu verlagern, sondern ihn planerisch zu bewältigen, um für alle Anlieger ein tragfähiges Ergebnis zu erreichen. Dies kann durch die o.g. Maßnahmen: Anlage eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich Graskamp/Straße Stukenborg, Ausbau der Straße Stukenborg in einer Breite von 5,0 m ggf. mit verkehrsberuhigenden

Maßnahmen sowie das modifizierte Erschließungssystem des nordwestlichen Teilgebietes erreicht werden.

2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 6, 26015 Oldenburg, Eingang Stadt Vechta 27.12.2004

Um die emissionsschutzrechtlichen Konflikte im Bereich der wohnbaulichen, gewerblichen und sondergebietstypischen Nutzungen 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.

3. Wasser- und Bodenverband Hase – Wasseracht, Beethovenstraße 2, 49661 Cloppenburg vom 20.01.2005, Eingang Stadt Vechta 24.01.2005

Entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft das Verbandsgewässer II. Ordnung „Stukenborger Bach“ 15.8. Dieses Gewässer ist Vorfluter für größere bebaute Bereiche der Stadt Vechta.

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass Rückhaltemaßnahmen sowohl im als auch am Gewässer geplant sind. Sollte der Stukenborger Bach im Bereich des Bebauungsplanes zur Regenrückhaltung umgestaltet werden, muss dieser Gewässerabschnitt als Verbandsgewässer aufgehoben werden. Ein wasserrechtliches Verfahren ist durchzuführen.

Sollte der Gewässerverlauf in seinem jetzigen Zustand bestehen bleiben und die Regenrückhaltemaßnahmen nur im Bereich der Flächen (K 12 und K 20) vorgesehen sein, ist ein Uferandstreifen von mindestens 5,00 m entlang des Gewässers so freizuhalten, dass die einwandfreie Gewässerunterhaltung jederzeit gewährleistet bleibt. In diesem Bereich ist das bei der Gewässerunterhaltung anfallende Schnitt- und Räumgut entschädigungslos aufzunehmen.

Die Rückhaltung ist auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu bemessen.

Die wasserwirtschaftlichen Planungen sollten vorab mit dem Verband abgesprochen werden.

Prüfung der Stellungnahme:

Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden durchgeführt. Die wasserwirtschaftlichen Planungen werden frühzeitig mit dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt.

4. Landwirtschaftsamt Oldenburg-Süd, Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Löninger Straße 68, 49661 Cloppenburg, vom 28.01.2005, Eingang Stadt Vechta 31.01.2005

Die Stadt Vechta plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zwischen der Falkenrotter Straße und der Stukenborger Straße. Nach den vorgelegten Unterlagen wird die emissi-

onsrelevante Tierhaltung südlich der Stukenborger Straße nach bestehenden Verträgen zwischen dem Landwirt und der Stadt Vechta aufgegeben werden.

Unter dieser Voraussetzung besteht gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken.

Prüfung der Stellungnahme:

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

III. Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

1. Amt für Agrarstruktur Oldenburg, Markt 16, 26122 Oldenburg, vom 28.02.2005, Eingang Stadt Vechta 01.03.2005

Das Flurstück 59/1, Flur 26, Gemarkung Vechta liegt im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens Vechta-Umgehung. Für diesen Teilbereich (Nordteil) ist die Zuteilung für 2005/2006 vorgesehen. Z. Zt. ist noch nicht eindeutig geklärt, wer Eigentümer des neuen Flurstücks in der Lage des Flurstücks 59/1 wird. Außerdem steht die Größe des Flurstücks und die neuen Grenzen in der o. g. Lage noch nicht fest. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Afa Oldenburg zu informieren.

Prüfung der Stellungnahme:

Das Amt für Agrarstruktur wird rechtzeitig über den Beginn von Baumaßnahmen informiert.

2. Deutsche Telekom, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück, vom 23.03.2005, Eingang Stadt Vechta 23.03.2005

Zu der o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 01.11.2004 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Burghardt Averdam, Stukenborg 7, 49377 Vechta, vom 28.03.2005, Eingang Stadt Vechta 29.03.2005

Ich stelle hiermit den Abänderungsantrag des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 126, bezüglich des Grundstücks Flur 27 Flurst. 50/23 der Gemarkung Vechta, Eigentümer Johann Averdam, Stukenborg 7. Ich bitte im Auftrag meines Sohnes, um eine geänderte Aufteilung des Flurstücks bezüglich einer späteren Parzellierung in Einzelbauplätze und entsprechender Anpassung der Baugrenzen (siehe dazu Anlage Nr. 1 – Liegenschaftskarte, an der Straße Stukenborg gelegene Flurstück).

Prüfung der Stellungnahme:

Der Anregung wird gefolgt, der bislang festgesetzte Erschließungsweg und das rückwärtige Bau- fenster werden aus der Planzeichnung herausgenommen.

4. Ewald Thole, Allensteiner Straße 2, 49377 Vechta, vom 02.04.2005, Eingang Stadt Vechta 04.04.2005

Folgende Bedenken und Anregungen werden vorgebracht:

- 1) Die Flächen für die Abfallentsorgung sind im Bebauungsplan nicht enthalten (ehemaliger Hof Willenborg)

- 2) Für den ruhenden Verkehr sind Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 15 BauGB auszuweisen.
- 3) Die gestrichelten Grundstücksgrenzen wurden zum Teil als feste Bezugspunkte für die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche angenommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt und festgesetzt werden (§ 23 Abs. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO). Diese geplante Festsetzung ist nicht rechtsverbindlich. Es ist zweckmäßig, einen Bebauungsvorschlag mit den geplanten Grundstücksgrenzen und eventueller geplanter Bebauung als Anlage zum Bebauungsplan beizufügen.
- 4) Die Fuß- und Radwege zwischen öffentlichen Grünflächen und den Wendeplätzen sind als Straßenbegrenzungslinie festzusetzen.
- 5) Die Verkehrsflächen besonders die Fläche für das Parken von Fahrzeugen sind als öffentliche Flächen festzusetzen.

Es wird beabsichtigt auf dem Grundstück der Flur 27, Flurstück 49/8 ein Einfamilienwohnhaus im toskanischen Baustil zu errichten. In den geführten Gesprächen mit den zuständigen Stellen der Stadt Vechta und des Landkreises Vechta konnte aufgrund der Bauweise des toskanischen Baustils (zwei Traufhöhen) keine Einigung über die anzunehmende Traufhöhe festgesetzt werden.

Ich bitte daher um eine Befreiung der oberen Traufhöhe.

Über eine Zustimmung der Befreiung wäre ich sehr dankbar.

Prüfung der Stellungnahme:

Zu 1.) Die angeregte Festsetzung von Flächen für die Abfallentsorgung – gemeint sind Flächen für Mülltonnenstandplätze – ist im Teilbereich des Erschließungsstichs auf dem Gelände der Hofstelle Willenborg nicht erforderlich, da alle Baugrundstücke direkt an der Erschließungsstraße liegen. Eine Festlegung von Standplätzen für Müllgefäße ist nur im Zufahrtbereich von Erschließungswegen für rückwärtig gelegene Baugrundstücke erforderlich, in die das Müllfahrzeug nicht hineinfährt.

Zu 2.) Der Querschnitt der Erschließungsstraßen wurde so gewählt, dass in den Wohnwegen Besucherverkehr auf der Fahrbahn parken können. Im Bereich der Wohnsammelstraßen wird darüber hinaus ein Parkstreifen angelegt. Der Bebauungsplan setzt die Erschließungsstraße insgesamt, d. h. Fahrbahn, Rad- und Fußweg sowie ggf. Parkstreifen als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Der endgültige Ausbaustandard wird durch den Rat der Stadt Vechta festgelegt. Die angeregte differenzierte Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen wurde durchgeführt.

Zu 3.) Das städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Hieraus werden Straßenführung und Grundstückszuschnitte abgeleitet. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine der städtebaulichen Zielsetzung entsprechende Bebaubarkeit der Fläche. Die dargestellten Grundstücksgrenzen sind keine Festsetzungen im Sinne des Baugesetzbuches sondern dienen der besseren Nachvollziehbarkeit der Planung. Das städtebauliche Konzept ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Zu 4.) Die innerhalb des allgemeinen Wohngebiets geplanten Fuß- und Radwege wurden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die genaue Lage der innerhalb der geplanten Grünzüge (Parkanlagen) anzulegenden Wegebeziehungen wird im Rahmen der späteren Ausbauplanung festgelegt, so dass die Wegeführung auf wasserbauliche sowie garten- und landschaftsplanerische Belange Rücksicht nehmen kann. Der Umfang der zulässigen Wegeflächen wird über eine entsprechende textliche Festsetzung (K12) geregelt.

Zu 5.) Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Darin enthalten sind auch die Flächen für den ruhenden Verkehr.

Zur Befreiung von der zulässigen Traufhöhe

In unmittelbarer südöstlichen Zuordnung zur Hofstelle Willenborg, zwischen dem Kampwall (geschützte Wallhecke) im Westen und der Stukenborger Straße im Osten befinden sich zahlreiche Wohngebäude, die aufgrund ihrer äußeren Gestaltung (Dachform, Geschossigkeit sowie Materialwahl) dem klassischen hiesigen Baustil entsprechen. Insbesondere die geplante Bebauung der Hofstelle Willenborg als Verbindungselement zwischen dem alten Siedlungsbereich und dem Neubaugebiet soll sich in ihrer baulichen Ausprägung an diesem Bestand orientieren. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung getroffen.

Die Möglichkeit ein Wohnhaus zu errichten, das aus Erdgeschoss (Vollgeschoss) und darüber liegendem Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) besteht, wurde in jüngster Vergangenheit verstärkt nachgefragt. Aufgrund der im Verhältnis zu einem „rein zweigeschossigen“ Gebäude wesentlich geringeren Massigkeit in Verbindung mit den hier vorhandenen zwei Traufenhöhen (die untere Traufenhöhe entspricht der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes) fügen sich diese Vorhaben in die geplante Bebauungsstruktur ein.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Bauweise ist es jedoch erforderlich, folgende Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Bei eingeschossigen Gebäuden kann von der festgesetzten Traufenhöhe abgewichen werden.“

Durch die Regelungen der Zulässigkeit dieses Gebäudetyps als Ausnahme gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO hat die Gemeinde weiterhin die Möglichkeit, im Einzelfall zu prüfen, ob das beantragte Vorhaben der o. g. städtebaulichen Zielsetzung entspricht.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Vechta wurden die berührten Grundstückseigentümer in dieser Angelegenheit nochmals beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert.

5. Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, vom 19.04.2005, Eingang Stadt Vechta per E-Mail am 19.04.2005

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

Umweltschützende Belange

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege weise ich nochmals darauf hin, dass der alte Kampwall im Osten des Plangebietes neben den Schutzansprüchen des § 33 NNatG die Kriterien eines Naturdenkmals erfüllt und bei mir als potenzielles Naturdenkmal mit der Bezeichnung „Wallhecke mit Kopfbäumen“ geführt wird. Die Wallhecke ist in ihrer 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/qm auszugehen. 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/m² in Ansatz gebracht. Nach dem Osnabrücker-Modell kann die Neuanlage von Gartenflächen nur in begründeten Fällen mit einem Neuanlagewert von 1,0 WE/qm 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/m² anzusetzen. Die bei der Bewertung des Planzustandes in Ansatz gebrachte Brachfläche (1,8 WE/m²) ist hinsichtlich ihrer Lage, Flächengröße und ökologischen Wertigkeit nicht nachvollziehbar. In der textlichen Festsetzung K 13 sind zusätzlich Aussagen zu dem angestrebten Entwicklungsziel und den dafür erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen aufzunehmen. Der Baumbestand entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 50/1 sollte aufgrund des prägenden Charakters erhalten werden. Die im Süden des Flurstückes 49/3 bestehende Kompensationsverpflichtung in Form einer Gehölzanzpflanzung von 720 qm ist in der Bewertung des Ist-Zustandes flächenmäßig aufzuführen. Aufgrund des Fehlens eines Bestandsplans kann nicht nachvollzogen werden, ob die in meinen Stellungnahmen zur 55. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan gemachten Aussagen und Empfehlungen zum Bestandsplan berücksichtigt worden sind.

Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes weise ich darauf hin, dass auf der im Geltungsbereich liegenden Hofstelle Averdam nach wie vor intensive Mastschweinehaltung betrieben wird. Der Immissionskonflikt ist nicht gelöst. Grundstückskaufvertragsvereinbarungen sind nicht ausreichend.

Altlasten

Das Plangebiet liegt in einer Altlastenverdachtsfläche. Die Förderung von Grundwasser - auch für die Gartenbewässerung - sollte durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden, bis die Emissionssituation geklärt ist.

Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befindet sich ein Eschbodenauftrag unter dem erfahrungsgemäß archäologische Funde anzutreffen sind. Vor Beginn der Erd- und Erschließungsarbeiten sind in Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege Suchschnitte anzulegen, um eine Überprüfung der Fundsituation zu ermöglichen. In Abhängigkeit von der Qualität der Funde und von der Funddichte können weitere Untersuchungen notwendig sein.

Planentwurf

Zum Planentwurf ist anzumerken, dass einige Baugebiete nicht zweifelsfrei festgesetzt sind. Ich empfehle in den betreffenden B-Plan Bereichen WA 1 zu ergänzen. Die textliche Festsetzung BF2 ist zu unbestimmt, da sie keine abschließende Regelung trifft. Um Bindungswirkung zu entfalten, sind die Kernartenlisten in den Festsetzungen aufzunehmen. Der Textbaustein zu den Bodenfunden ist keine nachrichtliche Übernahme sondern ein Hinweis. Im Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist die Bezirksregierung zu streichen. Stattdessen ist die archäologische Denkmalpflege beim Nieders. Landesamt für Denkmalpflege in Oldenburg anzugeben.

Verletzung von Rechtsvorschriften

Mit Blick auf die Verletzung von Rechtsvorschriften mache ich darauf aufmerksam, dass der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt werden kann, bevor der Immissionskonflikt mit dem tierhaltenden Betrieb Averdam nicht gelöst ist. Derzeit verstößt der Plan gegen Rechtsvorschriften. Dies gilt jedenfalls für den Teil, der im Einwirkungsbereich der Hofstelle liegt.

Prüfung der Stellungnahme:

Zu den umweltschützenden Belangen

Wertverlust Wallhecke um 0,2 WE/qm aufgrund von Störungen durch angrenzende Wohnbebauung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Festsetzung eines der Wallhecke nördlich vorgelagerten Krautsaumes in einer Breite von 7 – 12 m wird die Wallhecke ausreichend vor Störungen im Bestand geschützt. Die zukünftige fachgerechte Pflege/Unterhaltung der Wallhecke wird von der Stadt Vechta übernommen. Es ist somit davon auszugehen, dass eine Verschlechterung des Zustandes der Wallhecke nicht eintreten wird.

Anwendung von unterschiedliche Wertfaktoren für Hausgarten und Scherrasen

Die unterschiedlichen Wertfaktoren sind durch die Tatsache begründet, dass es sich bei dem in die Bewertung eingestellten Scherrasen um eine intensiv gepflegte Rasenfläche im Seitenraum einer Straße im Bereich des Wegekreuzes handelt. Die ökologischen Qualitäten eines Hausgartens werden nicht erreicht. Der Anregung wird nicht gefolgt

Neuanlagenwert Hausgarten

Die erforderlichen Festsetzungen zur verstärkten Berücksichtigung von ökologischen Belangen bei der Neuanlage von Hausgärten wurden getroffen (die Verwendung von Nadelgehölzen zur Anlage von Hausgärten wurde ausgeschlossen). Der Neuanlagenwert von 1,0 WE/qm nach dem Osnabrücker-Modell für Hausgärten ist somit gerechtfertigt.

Textliche Festsetzung K 13 Sicherung und Erhalt Wallhecke – Zusätzliche Aussagen zu dem angestrebten Entwicklungsziel und den dafür erforderlichen Pflegemaßnahmen

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Wallhecke und der angrenzende Krautsaum dauerhaft im Bestand gesichert. Zusätzlich unterliegt die Wallhecke dem gesetzlichen Schutz nach § 33 NNatG. Störende und schädigende Handlungen sind per Gesetzeskraft verboten und werden unter Strafe gestellt. Da die Stadt Vechta die Pflege/Unterhaltung als Eigentümer der Wallhecke langfristig sicherstellt, ist sie gesetzlich verpflichtet in Abstimmung mit der nach § 33 zuständigen Behörde (Landkreis Vechta) eine fachgerechte Pflege/Unterhaltung durchzuführen. Eine solche Regelung der Pflege wird auch Aussagen zu den zukünftigen Entwicklungszielen enthalten. Insofern ist es aus Sicht der Stadt sinnvoll den Bebauungsplan nicht mit Detailfragen zu überfrachten, die über nachgelagerte Pflege- und Entwicklungspläne besser gelöst werden können. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Baumbestand entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 50/1 – Erhalt aufgrund des prägenden Charakters

Bei dem prägenden Baumbestand handelt es sich um eine einreihige Buchenhecke mit unmittelbar angrenzenden Laubbäumen. Diese Buchenhecke und Laubbäume sind dem Hausgarten des Flurstückes 50/1 zugehörig. Durch die zukünftige Bebauung des Esches entfällt der landschaftsbildprägende Charakter der Hecke, ein Erhaltungsgebot ist daher nicht erforderlich. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Kompensationsverpflichtung in Form einer Gehölzanpflanzung in der Größe von 720 qm

Die bestehende Kompensationsverpflichtung ist nach dem derzeitigen Stand vom Eingriffsverursacher in der Örtlichkeit nicht umgesetzt worden. Eine genaue Darstellung im Bestandsplan ist somit nicht möglich. Um dieser Kompensationsverpflichtung auch in der Berechnung und Bewertung der Eingriffsschwere nachzukommen, wird diese tabellarisch in die Eingriffsbewertung der Begründung aufgenommen. Das somit zu erwartende zusätzliche Kompensationsdefizit von $720 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ WE/m}^2 = 1.080$ Wertpunkten wird in die Gesamtbilanzierung eingestellt. Der Anregung wird gefolgt.

Fehlen des Bestandsplan

Den Aussagen und Empfehlungen zum Bestandsplan wurde gefolgt.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes

Gemäß § 7 des notariell beglaubigten Grundstückskaufvertrages zwischen den Verkäufern und der Stadt Vechta wird die Tierhaltung auf der Hofstelle Averdam bis zum 30.06.2005 eingestellt. Nach Rücksprache mit den Eigentümern werden die Stallanlagen anschließend abgebrochen. Sollten die Eigentümer dieser vertraglichen Verpflichtung nicht nachkommen, wird die Stilllegung der Stallanlagen eingeklagt.

Zu den Altlasten/Förderung von Grundwasser

In die Grundstückskaufverträge wird eine Regelung aufgenommen, der die Förderung von Grundwasser auf den Privatgrundstücken – bis zur abschließenden Klärung der Altlastensituation – ausschließt.

Zu den Belangen der Denkmalpflege

In Abstimmung mit der Denkmalpflege wurde eine archäologische Überprüfung des 1. Bauabschnitts bereits durchgeführt. Die Freigabebescheinigung des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege liegt vor. Bei den weiteren Erschließungsabschnitten des Baugebietes wird gemäß den diesbezüglichen Hinweisen im Bebauungsplan analog verfahren.

Zum Planentwurf

Die tlw. Festsetzung der Baugebiete als WA1 wird zur besseren Lesbarkeit des Planes ergänzt.

Die textliche Festsetzung zu den potenziell belasteten Flächen (BF 2) wird wie folgt neu gefasst: „Eine Nutzung der Fläche ist erst nach erfolgter Belastungserkundung des Bodens und einer ggf. erforderlichen Sanierung der Böden entsprechend den Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zulässig.“

Auf die Kernartenlisten wird in den jeweiligen Festsetzungen Bezug genommen. Im Bebauungsplan werden sie den Festsetzungen nachgestellt.

Der Hinweis zum Textbaustein „Bodenfunde“ wird berücksichtigt. Als zuständige Behörde wird die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta anstelle der Bezirksregierung genannt.

Zur Verletzung von Rechtsvorschriften in Bezug auf den Immissionskonflikt mit dem tierhaltenden Betrieb Averdam

Der Bebauungsplan Nr. 126 wird erst nach Beendigung der Tierhaltung auf der Hofstelle Averdam in Kraft gesetzt.

Satzungsbeschluss:

- a) 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 und der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung der Bebauungsplan Nr. 126 ‚Klänenesch/Petersburg‘, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.

Abstimmungsergebnis: einstimmig
Ratsherr Paul Lübbe war bei der
Abstimmung nicht anwesend

- b) Der Bebauungsplan Nr. 116 ‚Stukenborg‘ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig
Ratsherr Paul Lübbe war bei der
Abstimmung nicht anwesend

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 und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Herr Heuser erläuterte die im Rahmen des Auslegungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 130 eingegangenen Anregungen und Bedenken und veranschaulichte die Abwägungsvorschläge der Verwaltung anhand von Bildprojektionen.

Im Detail erörterte er die Stellungnahme des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes und stellte die Problematik bezüglich des Immissionsschutzes in Bezug auf das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet anhand einer Bildprojektion dar.

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. 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>Städtebau 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>Umweltschützende Belange 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 ökologische Wirkung sehr begrenzt ist. Hinzu kommt, dass die Umsetzung auf privaten Grundstücken stark eingeschränkt ist.</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>Das der Bewertung offensichtlich angewandte Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (sog. „Osnabrücker Modell“) ist in der Begründung zu benennen. Die entlang der Erschließungsstraße auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehene Einzelbaumpflanzung ist den Hausgärten zuzurechnen und dementsprechend zu bewerten. Die Baumpflanzung im Bereich des Wendehammers mit</p>	<p>Die Quelle wird nachgetragen.</p> <p>Die geplanten Baumanpflanzungen werden den Hausgärten zugeschlagen.</p> <p>Die Bewertung der Grüninsel innerhalb des</p>

<p>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>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>Wasserwirtschaft 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>Planentwurf 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>

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

1. Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld, Außenstelle Meppen, Postfach 12 54, 49702 Meppen vom 02.03.2005, Eingang Stadt Vechta 07.03.2005

Zu dem vorgenannten Plangebiet teile ich Ihnen folgendes mit:

Durch das Plangebiet verläuft die Erdgashochdruckleitung „Visbek-Calveslage-Lohne-Dinklage“. Betreiber dieser Erdgashochdruckleitung ist die

EWE AG
Postfach 25 40
26015 Oldenburg

Ich bitte Sie die vorgenannte Firma am Verfahren zu beteiligen um ggf. erforderliche Abstimmungen im Vorfeld der Planungen einleiten zu können. Weitere Bedenken bzw. Anregungen liegen von hieraus nicht vor.

Prüfung der Stellungnahme:

Die EWE AG, Cloppenburg, wurde an dem Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von Seiten der EWE AG wurden keine Bedenken geäußert. Auf Nachfrage bei der EWE wurde der Stadt Vechta ein Auszug aus dem aktuellen Bestandsplan zugesandt. Danach befindet sich keine Hochdruckleitung im Plangebiet.

2. PLEdoc GmbH, Postfach 10 29 39, 45029 Essen, vom 15.03.2005, Eingang Stadt Vechta 17.03.2005

Wir danken Ihnen für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass die oben genannten Maßnahmen die Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber nicht betreffen.

- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- E.ON Ruhrgas Transport AG & Co. KG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Gaswerk Philippsburg GmbH, Essen
- KGN Kommunalgas Nordbayern GmbH, Bamberg
- Interroute, i-21 Germany GmbH, Frankfurt am Main
- MEGAL GmbH, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

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.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Deutsche Telekom AG T-Com, TI Niederlassung Nordwest PTI 12 PM, Postfach 21 80, 49011 Osnabrück vom 23.03.2005, Eingang Stadt Vechta 23.03.2005

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 Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir Sie, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

**Deutsche Telekom AG
T-Com, TI Niederlassung Nordwest
PTI 12 PM
Postfach 2180
49011 Osnabrück**

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

Die Deutsche Telekom AG verarbeitet aktuell folgende Dateiformate von digitalen Karten/Plänen von Ingenieurbüros für Ortslagenergänzungen: **dxg, dwg, plt, HPGL1 und HPGL2 der AutoCad Version 14 bis 2000**. Die Dateien **sollten im Zeichenbereich** und nicht im Layoutbereich gesendet werden, da sonst keine Layerseparierungen durchgeführt werden können. **Hoch-/Rechtswerte nach Gauß-Krüger** sollten ebenfalls zum genauen Einbringen vorhanden sein.

Sofern Ihnen die Planung in einer der aufgeführten Dateiformate zur Verfügung steht, senden Sie diese bitte an

Ti-NI-Nw-Pti-12-Pm@t-com.net

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom AG wird rechtzeitig beteiligt. Die Planunterlage kann im dxf oder dwg Format der genannten AutoCad-Versionen zur Verfügung gestellt werden.

4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg vom 07.04.2005, Eingang Stadt Vechta 08.04.2005

Anlässlich einer Ortsbesichtigung am 05. April 2005 um ca. 10:40 Uhr (bei trockenem leicht bedecktem Wetter und ca. 10° C bei leichtem südwestlichen Wind) wurde in Gegenwart von Frau Seidlitz und Herrn Heuser vom Planungsamt der Stadt Vechta festgestellt, dass sich auf dem Gelände der Fa. Karl Ahmerkamp am südlichen Ende der Robert-Bosch-Straße der zum B-Plangebiet 130 nächst gelegene relevante Gewerbebetrieb befindet. Von der nord-östlichen Ecke des B-Plangebietes war kein deutlich wahrnehmbarer Gewerbelärm vorhanden. Von Seiten des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg erfolgte folgende Äußerung:

„Unter der Voraussetzung, dass die Fa. Karl Ahmerkamp nachts die Tore geschlossen hat und keinen Nachtbetrieb – insbesondere auf den an der Robert-Bosch-Straße gelegenen südlich der Hallen vorgelagerten Freiflächen – durchführt, werden von hier aus keine Bedenken vorgebracht. Die geltende Betriebsbeschreibung zur o. a. Firma ist hier z. Zt. unauffindbar, weswegen der Ausschluss des Nachtbetriebes in eigener Zuständigkeit Ihrerseits zu prüfen ist.“

Prüfung der Stellungnahme:

Das Ing.-Büro Zech, Lingen hat im Rahmen der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 111 „Industriepark Vechta-Nordwest“ hinsichtlich der Fa. Ahmerkamp im wesentlichen einen Tagbetrieb berücksichtigt. Lediglich der Betrieb der Trocknungsanlage wurde über 24 Stunden betrachtet.

Für die (heute mit einer Lagerhalle bebaute) Erweiterungsfläche wurde in der Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 130 dagegen - da die Nutzung nicht bekannt war - ein Tag-/Nachtbetrieb mit den für Gewerbegebiete typischen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von $L_w = 65/50$ dB(A) pro m² tags/nachts berücksichtigt.

Aufgrund der Berücksichtigung des Tag-/Nachtbetriebes in der schalltechnischen Stellungnahme ist ein Ausschluss des Nachtbetriebes bei der Fa. Ahmerkamp nicht erforderlich.

5. Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, vom 14.04.2005, Eingang Stadt Vechta 19.04.2005

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

Städtebau

Da sich die Planunterlagen diesbezüglich nicht geändert haben, insbesondere in der Begründung auch keine Auseinandersetzung mit meiner Empfehlung erfolgt ist, verweise ich nochmals auf meine Stellungnahme vom 22.12.2004.

Umweltschützende Belange

Die entlang der Erschließungsstraße auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehene Einzelbaumpflanzung ist den Hausgärten zuzurechnen und dementsprechend zu bewerten.

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 abzugrenzen und die vorgesehenen Maß-

nahmen sind darzustellen oder ggfls. festzusetzen. Auf den Naturschutzfachlichen Ersatz- und Ausgleichsflächenfonds (NEF) des Landkreises weise ich hin.

Planentwurf

Zum Planentwurf weise ich darauf hin, dass die textliche Festsetzung Nr. 2 im Widerspruch zu der im Plan festgesetzten Baugrenze und Anpflanzungsfläche steht. Ferner ist anzumerken, dass die Kern-Artenliste in den textlichen Festsetzungen aufzuführen ist, wenn sie Bindungswirkung erzielen soll. Die Festsetzungen Nr. 6 und 8 sind diesbezüglich zu unbestimmt. In der Planzeichenerklärung ist die festgesetzte Firshöhe dem Abschnitt Maß der baulichen Nutzung zuzuordnen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist gemäß Nr. 15.6 der PlanzV90 festzusetzen und darzustellen, da sie sehr wohl Normcharakter hat und haben soll. Im Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist die Bezirksregierung zu streichen. Stattdessen ist die archäologische Denkmalpflege beim Nieders. Landesamt für Denkmalpflege in Oldenburg anzugeben.

Prüfung der Stellungnahme:

Zu den Belangen des Städtebaus

Bezüglich der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 130 wurden die angrenzenden Grundstückseigentümer befragt. Da diese bereits im Vorfeld der Bauleitplanung mitgeteilt haben, dass sie eine Überplanung nicht wünschen, wurde auf eine Erweiterung des Geltungsbereiches verzichtet. Darüber hinaus würde eine sich nach Norden entwickelnde Wohnbebauung sehr nahe an das bestehende Gewerbegebiet heranrücken, so dass es hier ggf. zu Unverträglichkeiten zwischen diesen Nutzungen kommen könnte.

Zu den umweltschützenden Belangen

Die Anregungen zu den Belangen des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

Zum Planentwurf

Der Planentwurf wird entsprechend den Anregungen des Landkreises überarbeitet.

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. 130 ‚Östlich der Straße Rieden‘, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 5a

Erschließung des B-Plangebietes Nr. 130 ‚Östlich der Straße Rieden‘ ; Festlegung der Ausbauart für die Erschließungsstraße

Herr Seidlitz erläuterte den geplanten Ausbauquerschnitt anhand von Bildprojektionen.

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

„ Zur Sicherstellung der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 130 ‚Östlich der Straße Rieden‘ ist die hierfür vorgesehene Erschließungsstraße im Regelprofil wie folgt auszubauen:

⇒ Einseitiger Gehweg mit ca. 4 cm Rundbordanlage in Betonsteinpflaster (Südseite)	1,75 m
⇒ Fahrbahn in Betonsteinpflaster mit 2-reihiger Rinne in Betonsteinen	<u>4,75 m</u>
⇒ Beleuchtung: Pilzleuchten mit Reflektortechnik	
⇒ Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen	
	<u>Gesamtprofilbreite = 6,50 m</u>
⇒ Wendehammer mit einem Durchmesser von	18,00 m “

Abstimmungsergebnis: einstimmig

In Angelegenheiten des Verw.-Ausschusses

TOP 6

62. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Falkenweg - Falkenrotter Straße - An der Gräfte'; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Siehe Ausführungen zu TOP 2.

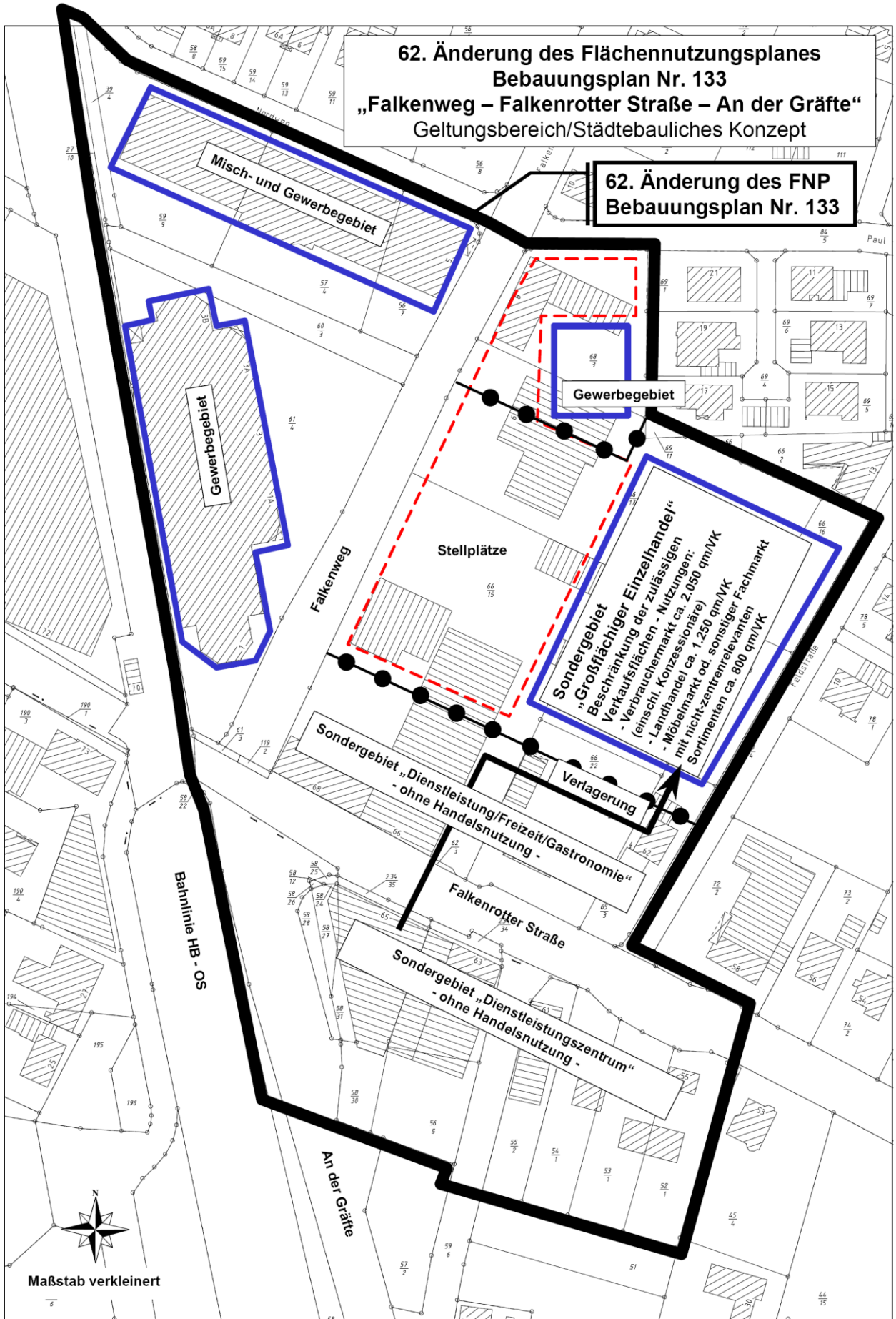
Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

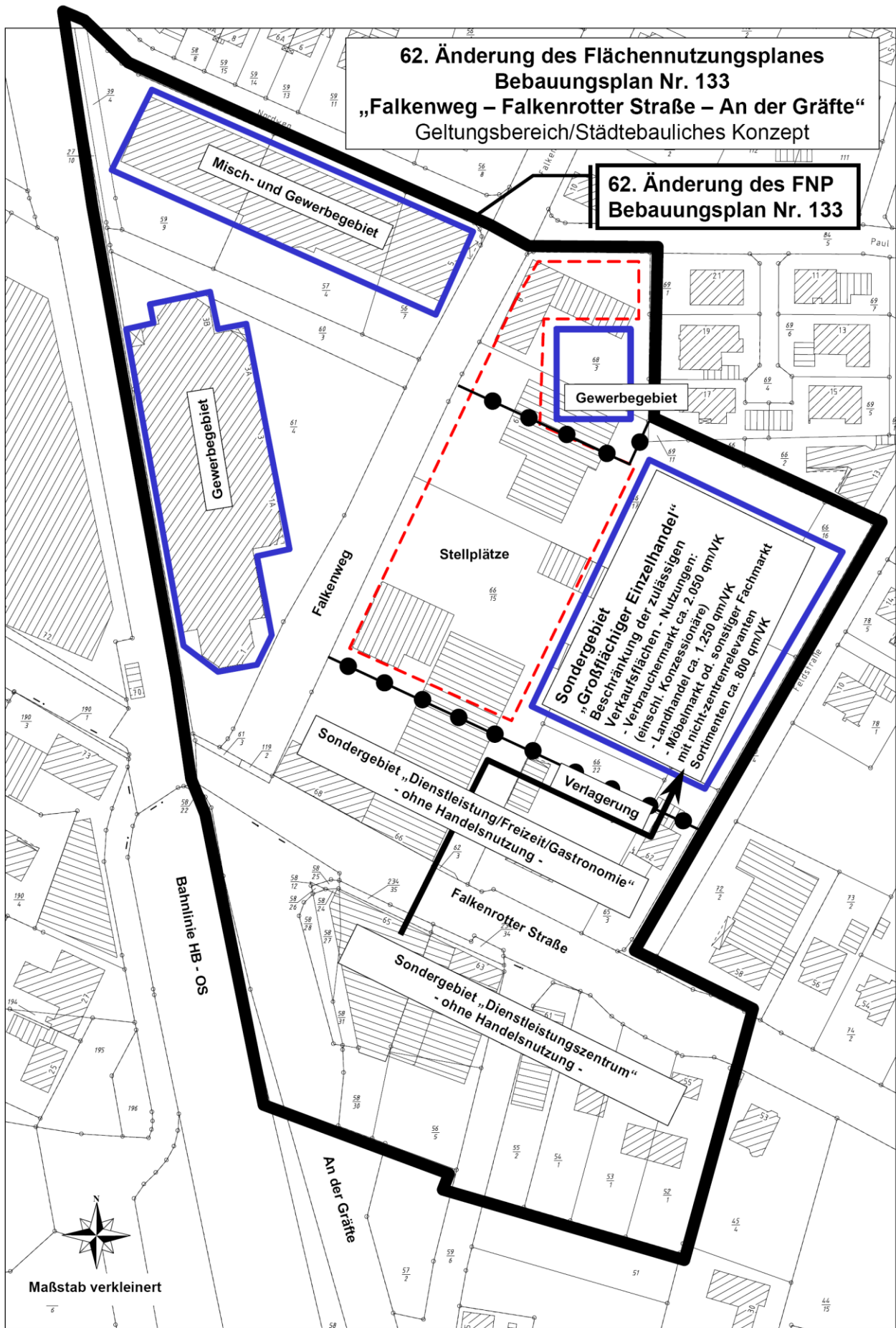
Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Falkenweges und zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Falkenweg – Falkenrotter Straße – An der Gräfte‘ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

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

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen
1 Enthaltung





TOP 8**64. Änderung des Flächennutzungsplanes 'St.-Florian-Straße/Falkenrotter Straße';
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Siehe Ausführungen zu TOP 2.

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

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich der St.-Florian-Straße/Falkenrotter Straße und zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚St.-Florian-Straße/Falkenrotter Straße‘ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**64. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 135
„St.-Florian-Straße/Falkenrotter Straße“
Geltungsbereich/Städtebauliches Konzept**

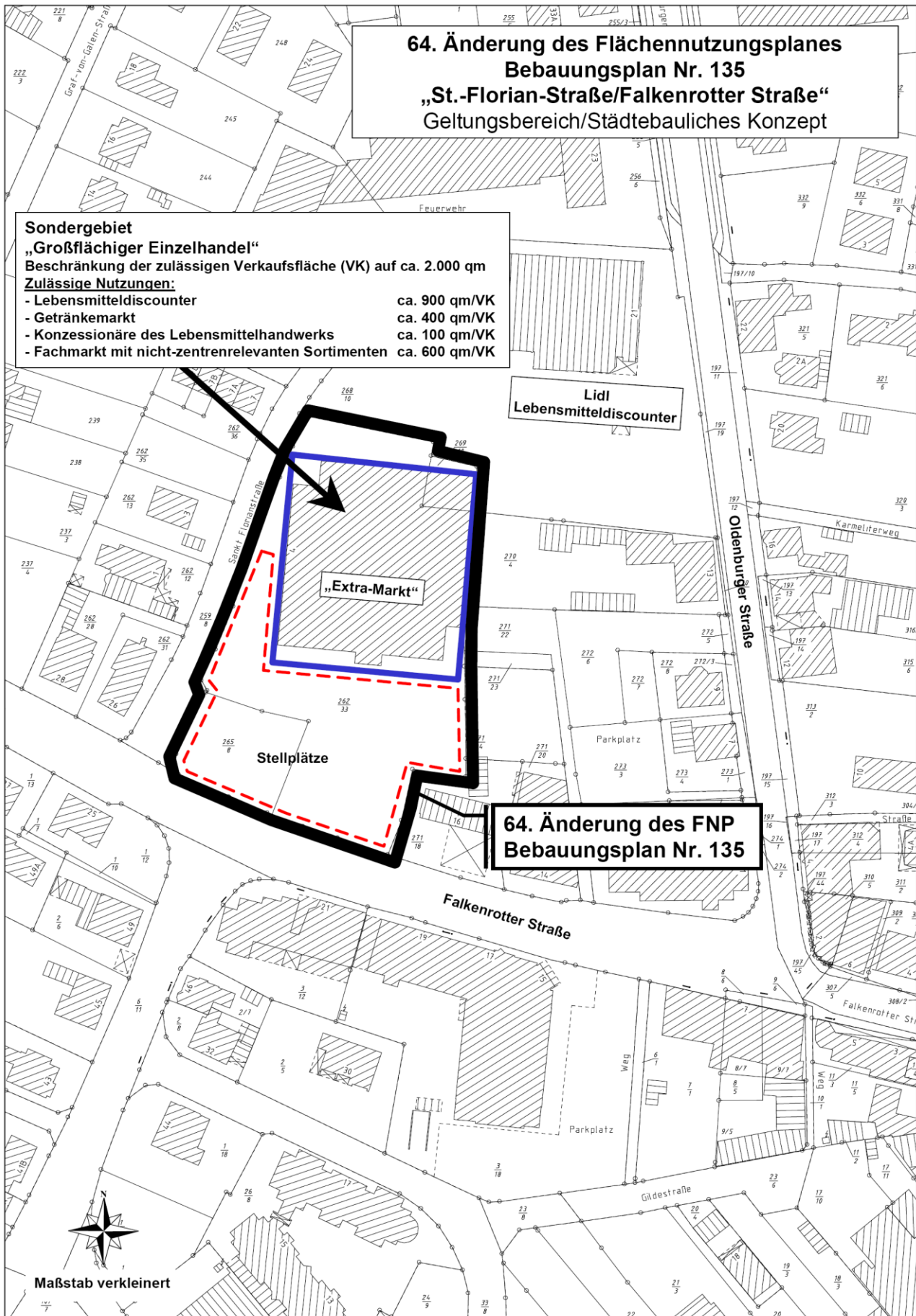
Sondergebiet

„Großflächiger Einzelhandel“

Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche (VK) auf ca. 2.000 qm

Zulässige Nutzungen:

- | | |
|---|---------------|
| - Lebensmitteldiscounter | ca. 900 qm/VK |
| - Getränkemarkt | ca. 400 qm/VK |
| - Koncessionäre des Lebensmittelhandwerks | ca. 100 qm/VK |
| - Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten | ca. 600 qm/VK |



**64. Änderung des FNP
Bebauungsplan Nr. 135**

Maßstab verkleinert

TOP 9**Bebauungsplan Nr. 135 'St.-Florian-Straße/Falkenrotter Straße';
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Siehe Ausführungen zu TOP 2.

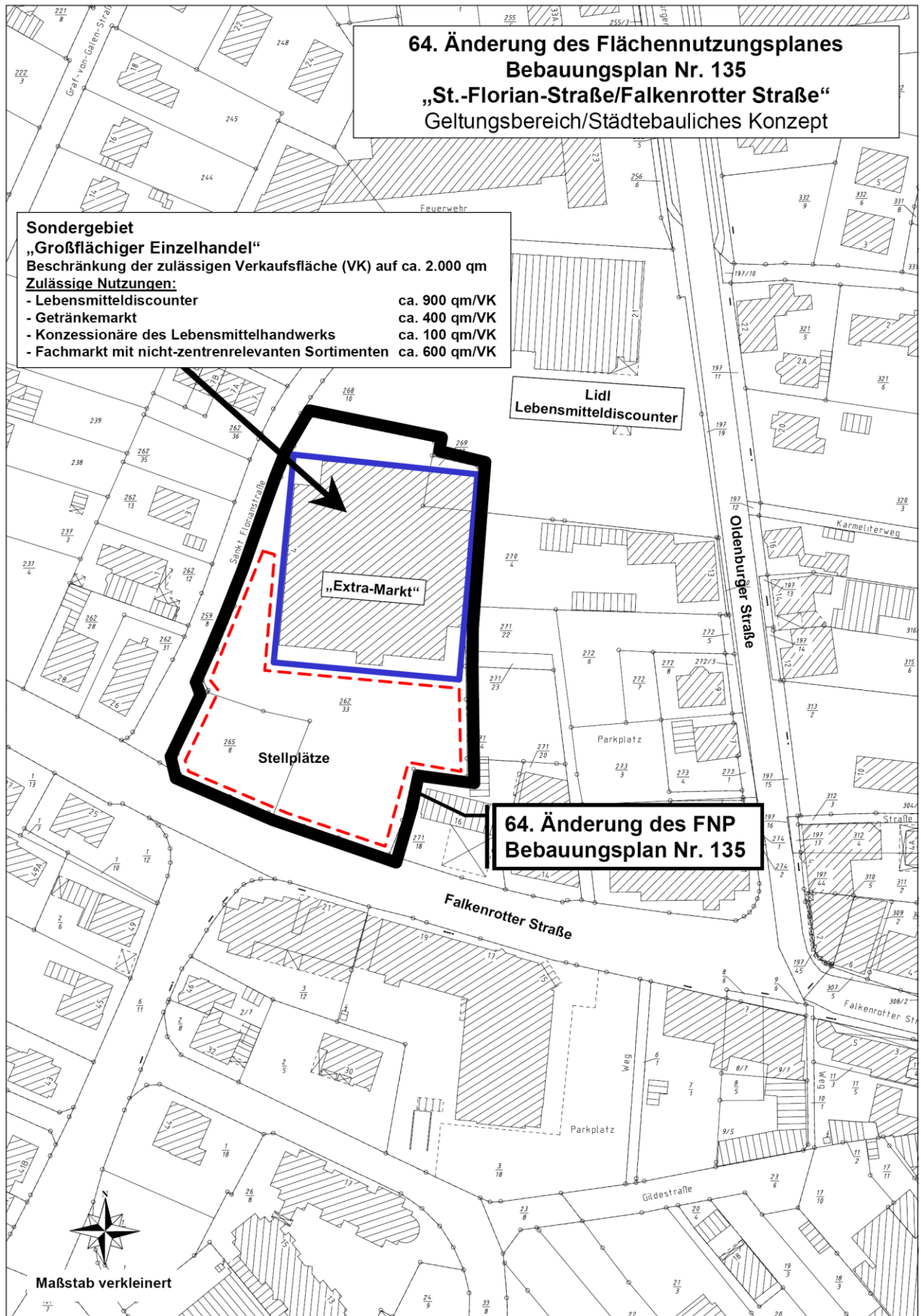
Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich der St.-Florian-Straße/Falkenrotter Straße und zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 ‚St.-Florian-Straße/Falkenrotter Straße‘ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig



Die Tagesordnungspunkte **10: 63.** Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet südlich der Driverstraße“ und **11:** Bebauungsplan Nr. 134 „Wohngebiet südlich der Driverstraße“ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten.

TOP 10

63. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Wohngebiet südlich der Driverstraße' **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Hierzu begrüßte der Vorsitzende die Herren Haacke und Grieshop von der ARGE Grieshop/Haacke.

Herr Haacke von der ARGE Grieshop/Haacke ging in seinen Ausführungen auf die zur planungsrechtlichen Absicherung des Wohngebiets südlich der Driverstraße erforderlichen Bauleitplanverfahren ein. Er wies darauf hin, dass neben der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 auch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 a erforderlich sei. Im Anschluss erörterte Herr Grieshop den der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf und ging im Detail auf die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplangentwurfs ein.

In der sich anschließenden Beratung wurden intensiv die vorgesehenen Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, zur festgesetzten Gebäudehöhe sowie zu den Baugrenzen diskutiert. Es wurde betont, dass den Bauherren eine möglichst großer Gestaltungsspielraum zugestanden werden solle. Weiterhin wurde die Fragestellung erörtert, ob zur Erfüllung des Spielplatznachweises auch der bestehende Spielplatz am Immentun (Felix-Oberborbeck-Straße) genutzt werden könne, da dieser noch im zulässigen Entfernungsradius von 400 m läge. Nach eingehender Diskussion über die erforderliche gefahrlose Anbindung sowie mögliche Anliegerbeschwerden wegen des Fehlens eines Spielplatzes im Plangebiet wurde von Herrn Bürgermeister Bartels befürwortet, dass ein Spielplatz im Plangebiet verbleibt.

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

Zur planungsrechtlichen Absicherung der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung südlich der Driverstraße wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Wohngebiet südlich der Driverstraße‘ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 11

Bebauungsplan Nr. 134 'Wohngebiet südlich der Driverstraße' Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 a 'Driverstraße/Immentun'

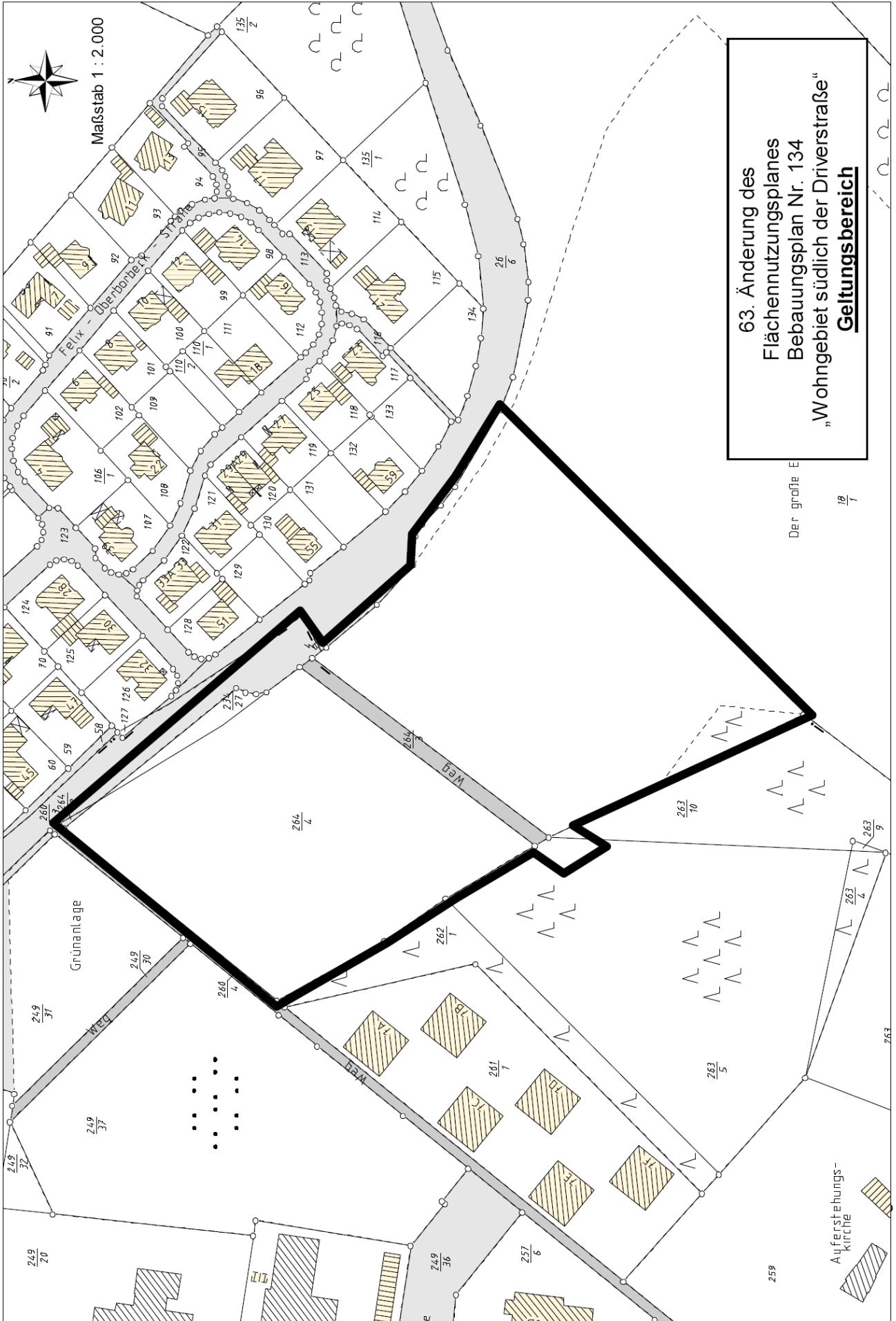
Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

Zur planungsrechtlichen Absicherung der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung südlich der Driverstraße wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 ‚Wohngebiet südlich der Driverstraße‘ und die damit verbundene spätere Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 a ‚Driverstraße/Immentun‘ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig



In Angelegenheiten des Ausschusses

TOP 12

Ausbau von Bushaltestellen mit Fördermitteln der Kreisverkehrsgesellschaft zur Verbesserung des straßengebundenen ÖPNV

Aus organisatorischen Gründen wurde der Tagesordnungspunkt 12 zurückgestellt.

TOP 13

Mitteilungen des Bürgermeisters

Keine

TOP 14

Einwohnerfragestunde zu den Tagesordnungspunkten: 1, 2, 3, 6, 7, 8 und 9

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde richtete Herr Dr. Uptmoor, Stukenborg 6, 49377 Vechta folgende Frage an den Ausschuss:

„Wann kann in das Gutachten zum Einzelhandelsentwicklungskonzept Einsicht genommen werden?“

Hierauf wurde von Herrn Bürgermeister Bartels geantwortet, dass das Gutachten ab dem 21.04.05 über das Internet eingesehen werden könne bzw. im Rathaus eine Kopie des Gutachten zu haben sei.

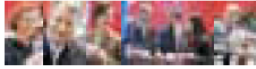

Herr Georg Arck, Große Straße 86, 49377 Vechta richtete folgende Frage an den Ausschuss:

„Warum wurde der Lidl-Markt an der Oldenburger Straße genehmigt und gegen die möglichen Vorhaben von Herrn Dr. Siemer werden Planungen eingeleitet – zum Schutz des Einkaufszentrums Vechta-West?“

Hierzu wurde von Herrn Bürgermeister Bartels ausgeführt, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept erst jetzt erarbeitet wurde und dass dieses gesamtstädtische Konzept Richtschnur für alle zukünftigen Entscheidungen in Bezug auf die Entwicklung des Einzelhandels in Vechta sei.

Einwohnerfragestunde zu den Tagesordnungspunkten 4, 5, 10 und 11

Zu den Tagesordnungspunkten 4, 5, 10 und 11 wurden keine Fragen gestellt.

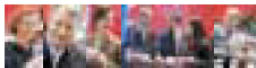




**Basisgutachten des Einzelhandels und
Einzelhandelsentwicklungskonzept für die
Stadt Vechta**

**Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen
der Stadt Vechta**

20. April 2005
Ellen Horstmann
CIMA Lübeck

CIMA-Stadtmarketing GmbH | München | Bonn | Leipzig | Lübeck | Stuttgart | Ried i.L. (A) | luebeck@cima.de | www.cima.de | www.cimadirekt.de 1

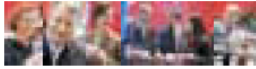



Status Quo

Ergebnisse der Analyse

- **Insgesamt ist Vechta ein gut ausgestatteter Einzelhandelsstandort ohne eklatante Versorgungslücken**
 - Deutlicher Kaufkraftzuflussüberschuss
 - Deutlicher Ausweis von Handelszentralität
- **Rein quantitativ besteht ein deutliches Ungleichgewicht zwischen den Flächenanteilen der Innenstadt (bezogen auf die Verkaufsflächen insgesamt) und den Anteilen der peripheren Standorte**
 - Nur 20% Flächenanteil der Innenstadt-Verkaufsflächen

CIMA-Stadtmarketing GmbH | München | Bonn | Leipzig | Lübeck | Stuttgart | Ried i.L. (A) | luebeck@cima.de | www.cima.de | www.cimadirekt.de 2

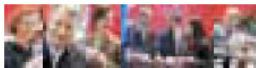


Status Quo



Ergebnisse der Analyse

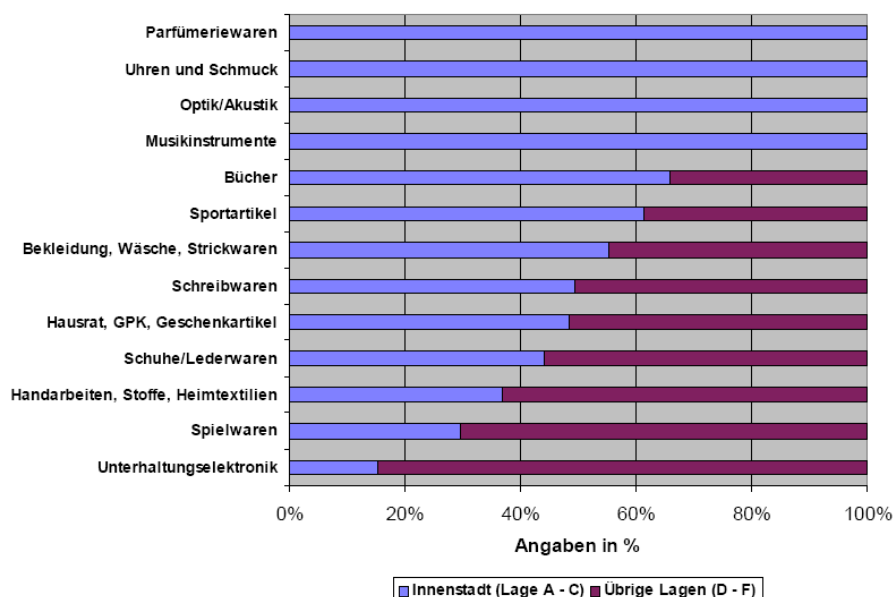
- Die Anteile der Innenstadt an den zentrenrelevanten Sortimenten erreichen (bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche) in einigen Branchen die kritische Masse nicht
- Daraus resultiert in einigen zentrenrelevanten Branchen eine mangelnde Anziehungskraft der Innenstadt



Status Quo zentrenrelevante Sortimente



Verteilung der zentrenrelevanten Sortimente auf die Einkaufslagen





Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta

Steuerungsinstrumente

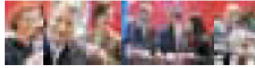


Zielstellungen



Das Einzelhandelsentwicklungskonzept soll

- Perspektiven aufzeigen, die zu einer entwicklungsfähigen und ausgeglichenen Koexistenz von Innenstadt und großflächigem Einzelhandel führen
- Veränderungsspielräume festlegen
- Standortbereiche, in denen Einzelhandelsentwicklungen erwünscht und nicht erwünscht sind, festlegen



Entwicklungsstrategien



- **Stärkung der Innenstadt, um den Handelsstandort als Versorgungszentrum mit überörtlicher Anziehungskraft zu erhalten**
- **Entwicklung der Nahversorgungsstruktur mit der Zielstellung, die Versorgung über das gesamte Stadtgebiet zu erhalten / zu sichern**
- **Behutsame Entwicklung des großflächigen Einzelhandels: Flächenverhältnis zur Innenstadt berücksichtigen, Standorte sorgfältig auswählen, Sortimente im Außenbereich steuern**



Konzept zentrenrelevanter Sortimente



- **Als zentrales Instrument für die weitere Einzelhandelsentwicklung empfiehlt die CIMA die Anwendung des Konzeptes der zentrenrelevanten Sortimente**
- **Neuansiedlungen von zentrenrelevanten Sortimenten sollen außerhalb der Innenstadt vermieden werden, Flächen im Bestand außerhalb der Innenstadt sollen beschränkt werden**

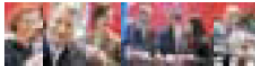


Konzept zentrenrelevanter Sortimente



Konsequenz:

- Bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen, die die Ausweisung von SO-Gebieten erforderlich machen, werden zentrenrelevante Sortimente im Außenbereich nicht zugelassen
- Zentrenrelevante Sortimente als Rand- oder Ergänzungssortimente werden in der textlichen Fassung der B-Pläne auf eine im Einzelfall festzulegende Höchstgrenze beschränkt
- Bestehende Betriebe erhalten Bestandsschutz; Erweiterungen werden ggf. durch Überplanung beschränkt



Konzept zentrenrelevanter Sortimente



Zentrenrelevante Sortimente

- | | |
|--|---|
| ■ Bekleidung | ■ Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Tonträger) |
| ■ Schuhe | ■ Foto, Film |
| ■ Lederwaren | ■ Optik |
| ■ Sportartikel | ■ Uhren und Schmuck |
| ■ Bücher | ■ Parfümeriewaren |
| ■ Schreibwaren | ■ Strickwaren |
| ■ Spielwaren | ■ Feinkost |
| ■ Musikinstrumente | ■ Handarbeiten, Stoffe, Heimtextilien wie Bettwäsche und Handtücher |
| ■ Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel | |
| ■ Babyartikel (Spielzeug + Textilien) | |



Konzept zentrenrelevanter Sortimente



Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Möbel
- Großelektro (weiße Ware), Beleuchtung
- Tapeten
- Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung
- Farben und Lacke
- Baustoffe und Baumarktartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Autozubehör, Reifen
- Büroausstattung
- Gartenbedarf
- Babyartikel (Möbel + Hartwaren)
- Tiernahrung
- Öfen und Kamine

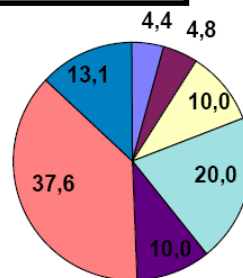
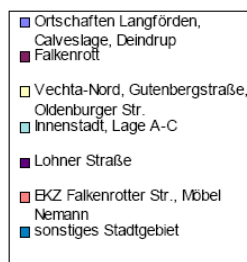


Standortkonzept für Vechta



- Die Stadt Vechta verfügt über zwei mittelzentrale Versorgungsschwerpunkte: die Innenstadt und das Einkaufszentrum Falkenrotter Straße (inkl. Möbel Nemann)
- Es sollte das Ziel der Stadt Vechta sein, durch vorausschauende Planung das Standortgefüge mit **zwei Anziehungspunkten für die mittelzentrale Versorgungsfunktion** (bei relativer Stärkung der Innenstadt) zu erhalten, jedoch **keine weiteren Einzelhandelsstandorte** zu solchen mit überörtlicher Anziehungskraft zu entwickeln, da sich daraus a) eine Veränderung der **innergemeindlichen Zentrenstruktur** und b) ebenfalls eine **deutliche Schwächung der Innenstadt** ergeben dürfte

Anteile an der Gesamtverkaufsfläche

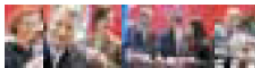




Standortkonzept für Vechta



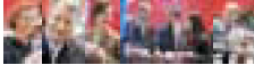
- Entwicklung nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) sieht die Berücksichtigung u.a. folgender LROP-Ziele vor:
 - **Standortverträglichkeit** (im Hinblick auf vorhandene Versorgungseinrichtungen und die innergemeindliche Zentrenstruktur)
 - **Städtebauliches Integrationsgebot** (großflächiger Einzelhandel sowie Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig)
- Anwendung des vorgeschlagenen Standortkonzeptes bedeutet nicht mehr als die Umsetzung geltenden Landesrechts in kommunalen Planungswillen



Nahversorgungssituation in Vechta



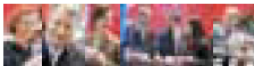
- Gesamtstädtisch betrachtet besteht ein angemessenes Angebot, es bestehen keine akuten Versorgungsdefizite
- Bei zusätzlichen Ansiedlungen sollte es deshalb, so der Ansatz des Nahversorgungskonzeptes, auch um qualitative Aspekte gehen:
 - Sicherung einer vollständigen, dezentralen und wohnortnahen Versorgung im Stadtgebiet
 - Sicherung vorhandener bzw. Optimierung bestehender Nahversorgungsstandorte haben Vorrang vor der Etablierung neuer Standorte, insbesondere vor der Etablierung neuer Einzelhandelslagen, um perspektivisch städtebauliche Missstände wie Leerstände zu vermeiden



Nahversorgung in Vechta



- **Standortverträglichkeit** ist auch hier durch das LROP über die bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen sowie die innergemeindliche Zentrenstruktur definiert
 - **Beeinträchtungsverbot** verbietet die wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung
- Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung haben die Sicherung des Bestandes, ggf. die Optimierung der Standorte im Stadtgebiet im Fokus



Nahversorgung in Vechta

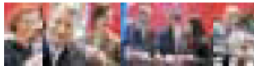
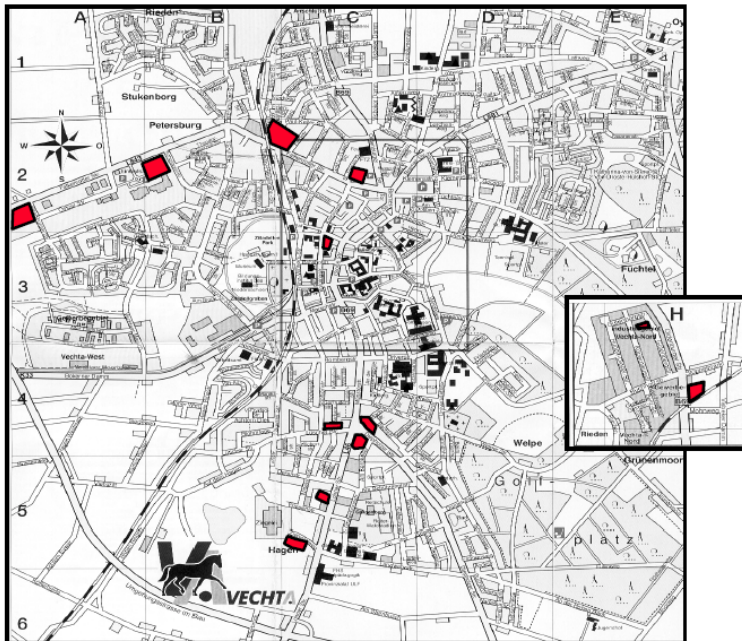


Konsequenz:

- Erwünschte Standorte bedürfen der konsequenten Begleitung durch die Bauleitplanung
- Flächen, die aus städtebaulicher Perspektive nicht einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden sollen, bedürfen der Überplanung, ggf. mittels Veränderungssperre



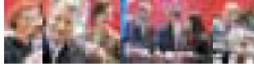
Beurteilte Standorte



Plan- und Entwicklungsvorhaben



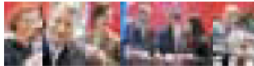
- Die Vorhaben an den Standorten wurden abgewogen nach folgenden Kriterien:
 - Innenstadtverträglichkeit
 - Konsequenzen für die innergemeindliche Zentrenstruktur
 - Flächenverhältnis Innenstadt – Außenbereich
 - Sicherung bestehender Standorte



Ziele



- **Mit Hilfe der empfohlenen Steuerungsinstrumentarien sollen die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass Entwicklungen in der Innenstadt möglich werden**
- **Schaffung von Planungssicherheit ist erforderlich, um die vorgeschlagenen Maßnahmen für die Innenstadt zur Umsetzung zu bringen**



**Vielen Dank
für
Ihre Aufmerksamkeit!**