

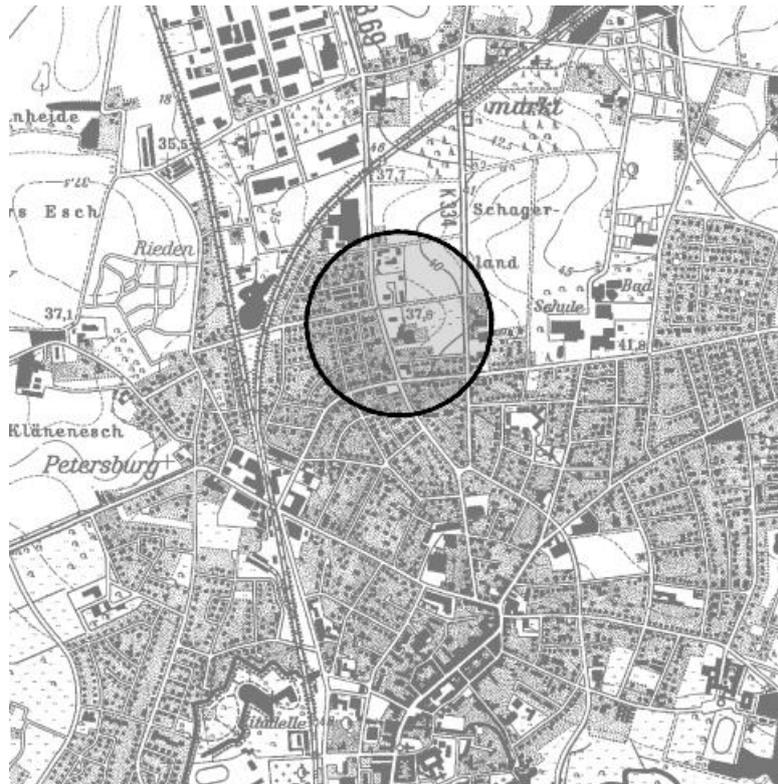
# Stadt Vechta

## Landkreis Vechta

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.178 – Teilbereich 1B

„Wohnprojekt zwischen Oldenburger-, Wilhelm-Busch-  
und Erich-Kästner-Straße“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan

November 2021

Begründung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0  
Telefax 0441/97 174 -73

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	4
1.5.1	Raumordnung.....	4
1.5.2	Flächennutzungsplan.....	4
1.5.3	Bebauungspläne.....	5
1.5.4	Zielkonzept zur Verdichtung in der Stadt Vechta .....	6
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>9</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	9
3.1.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	10
3.1.2	Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung.....	10
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	10
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	10
3.2.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	10
3.2.3	Verkehrliche Belange.....	10
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	11
3.2.5	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz .....	11
3.2.6	Klimaschutz .....	15
3.2.7	Oberflächenentwässerung .....	15
3.2.8	Belange des Denkmalschutzes.....	15
<b>4.</b>	<b>INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>16</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3	Bauweise, Baugrenzen .....	16
4.4	Geh- Fahr und Leitungsrechte (GFL) .....	17
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>17</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	17
5.2	Ver- und Entsorgung.....	17
5.3	Daten zum Verfahrensablauf .....	18
<b>ANHANG .....</b>		<b>19</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus dem Luftbild, Quelle: Google Earth.....	4
Abbildung 2: Darstellung der Teilbereiche im Flächennutzungsplan der Stadt Vechta.....	5
Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40b „Nördlich des Windmühlenwegs“ .....	6

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178 -Teilbereich 1B wird aufgestellt, um Planungsrecht für ein Wohnprojekt zwischen Oldenburger-, Wilhelm-Busch- und Erich-Kästner-Straße zu schaffen. Das Gesamtkonzept für das Areal sieht vor, ca. 100 Wohnungen bei einer verträglichen Nachverdichtung entsprechend des Zielkonzeptes der Stadt Vechta zu schaffen. Das Vorhaben soll in mehreren Teilabschnitten umgesetzt werden. Der hier zu behandelnde Teilbereich 1B bezieht sich dabei nur auf den Bereich entlang der „Erich-Kästner-Straße“. Hier sollen 16 Wohnungen realisiert werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178 – Teilbereich 1B sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178 untergliedert sich in mehrere Teilbereiche. Der Teilbereich 1 wird nochmals in die – Teilbereich 1A und 1B unterteilt. Der Teilbereich 1B umfasst den nordwestlichen Bereich entlang der „Erich-Kästner-Straße“ und verfügt über eine Fläche von 4.157 m<sup>2</sup>. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Planungsareal insgesamt umfasst eine Fläche von ca. 13.800 m<sup>2</sup>. Diesem gehören zusätzlich der Teilbereich 1A, dieser umfasst den nordwestlichen Bereich entlang der Oldenburger Straße - die heutige Waschstraße - sowie der Teilbereich 2, dem heutigen Areal des Reifen- und Autoservice-Betriebs an der Oldenburger Straße an.

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Der Planbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Vechta und stellt sich als Brachfläche dar. Diese konnte bisher noch keiner Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet liegt direkt an der Erich-Kästner-Straße. Erschlossen wird das Plangebiet jedoch über die Oldenburger Straße: Die Zufahrt zur Tiefgarage, die Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Oldenburger Straße, um keinen zusätzlichen Verkehr durch das bestehende Allgemeine Wohngebiet zu generieren.

Das Gebiet ist durch die aufgelassene Nutzung als Brachfläche gekennzeichnet. Neben einer grasreichen Hochstaudenflur werden einzelne Bereiche durch dichtes Brombeergestrüpp geprägt. Darüber hinaus ist die Fläche von einigen Gehölzen (u.a einer Birke) sowie Gehölzsukzession bestanden. Im Südosten im Übergang zu dem angrenzenden Gewerbebetrieb stehen weitere Gehölze. Südlich schließt ein Spielplatz an. Die Gewerbeflächen zur Oldenburger Straße sind

überwiegend gepflastert, rückwärtig liegen Gartenflächen. Straßenparallel an der Oldenburger Straße sind Eichen als Straßenbäume gepflanzt.

In der nachfolgenden Abbildung ist eine Übersicht über den Bestand dargestellt.

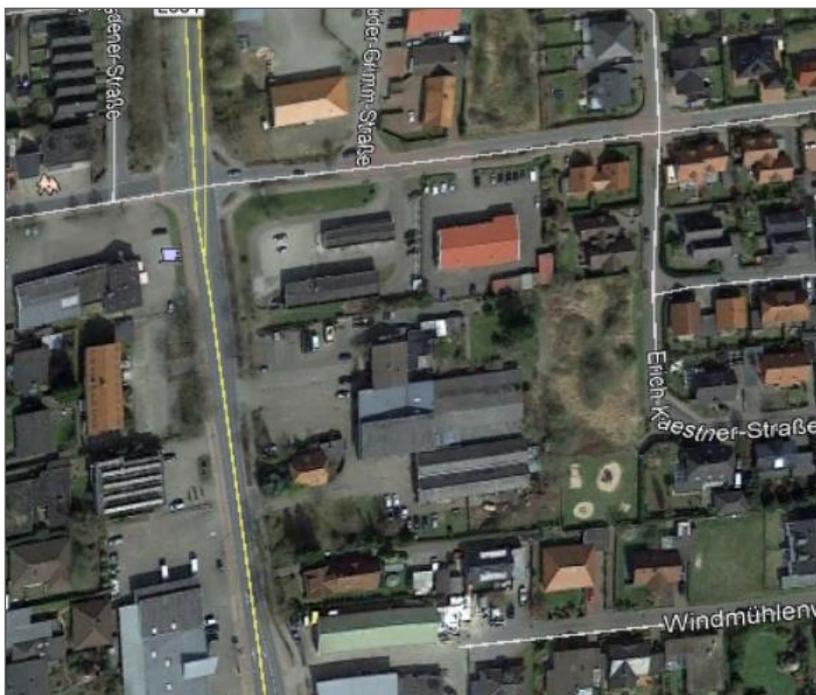


Abbildung 1: Auszug aus dem Luftbild

Quelle: Google Earth

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine Wohn- sowie durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Hierbei sind nach der Bestandsanalyse (2016) des Entwicklungskonzeptes zur verträglichen Nachverdichtung unterschiedliche Grade der Verdichtung vorgesehen.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich östlich das Schulzentrum-Nord (Ludgeruschule und Elisabethschule) mit Sporthalle und der Kindergarten Maria-Frieden. Zudem ist dort der Standort des Hallenwellen- und Freibades. Südöstlich befindet sich die katholische Overbergschule. Nördlich der Schule ist ein großer Spielplatz vorhanden. Das Stadtzentrum mit zentralem Versorgungsbereich liegt südlich des Plangebiets in erreichbarer Nähe.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### 1.5.1 Raumordnung

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta von 1997 ist die Stadt Vechta als Mittelzentrum zur Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs festgelegt. Die Flächen im Änderungsbereich sind den Siedlungsflächen zugeordnet. Da das RROP derzeit nicht mehr gültig ist, gilt aktuell das LROP für den Landkreis Vechta. Das Landesraumordnungsprogramm LROP 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen. Im Entwurf des neuen RROP werden die Flächen des Plangebiets als Siedlungsfläche dargestellt.

### 1.5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist für den Teilbereich 1B eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzend sind

Wohnbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst und als eine Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 2: Darstellung der Teilbereiche im Flächennutzungsplan der Stadt Vechta

### 1.5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 40b „Nördlich des Windmühlenwegs“. Dieser setzt für den **Teilbereich 1A** ein eingeschränktes Mischgebiet mit maximal zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Es gilt die offene Bauweise. Wohngebäude sind nicht zulässig.

Für den Geltungsbereich des **Teilbereiches B** besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40b, der mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 178 Teilbereich B teilweise aufgehoben wird. Der Bebauungsplan Nr. 40b setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hier ist ein Vollgeschoss bei einer GRZ von maximal 0,4 und einer GFZ von 0,5 zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Zudem sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Diese müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen. Der First ist in Nord-Süd-Richtung auszurichten. Die Traufhöhe darf 3,20 m nicht überschreiten. Aufenthaltsräume von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind unzulässig.

Für den **Teilbereich 2** ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von maximal 62/47 dB(A) festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 zulässig.

Östlich an das Plangebiet angrenzend sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es ist maximal ein bis zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und 0,6 zulässig. Westlich grenzt ein Mischgebiet an, dort sind maximal drei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 zulässig. Nördlich grenzt ebenfalls ein Mischgebiet an, dort sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zulässig.

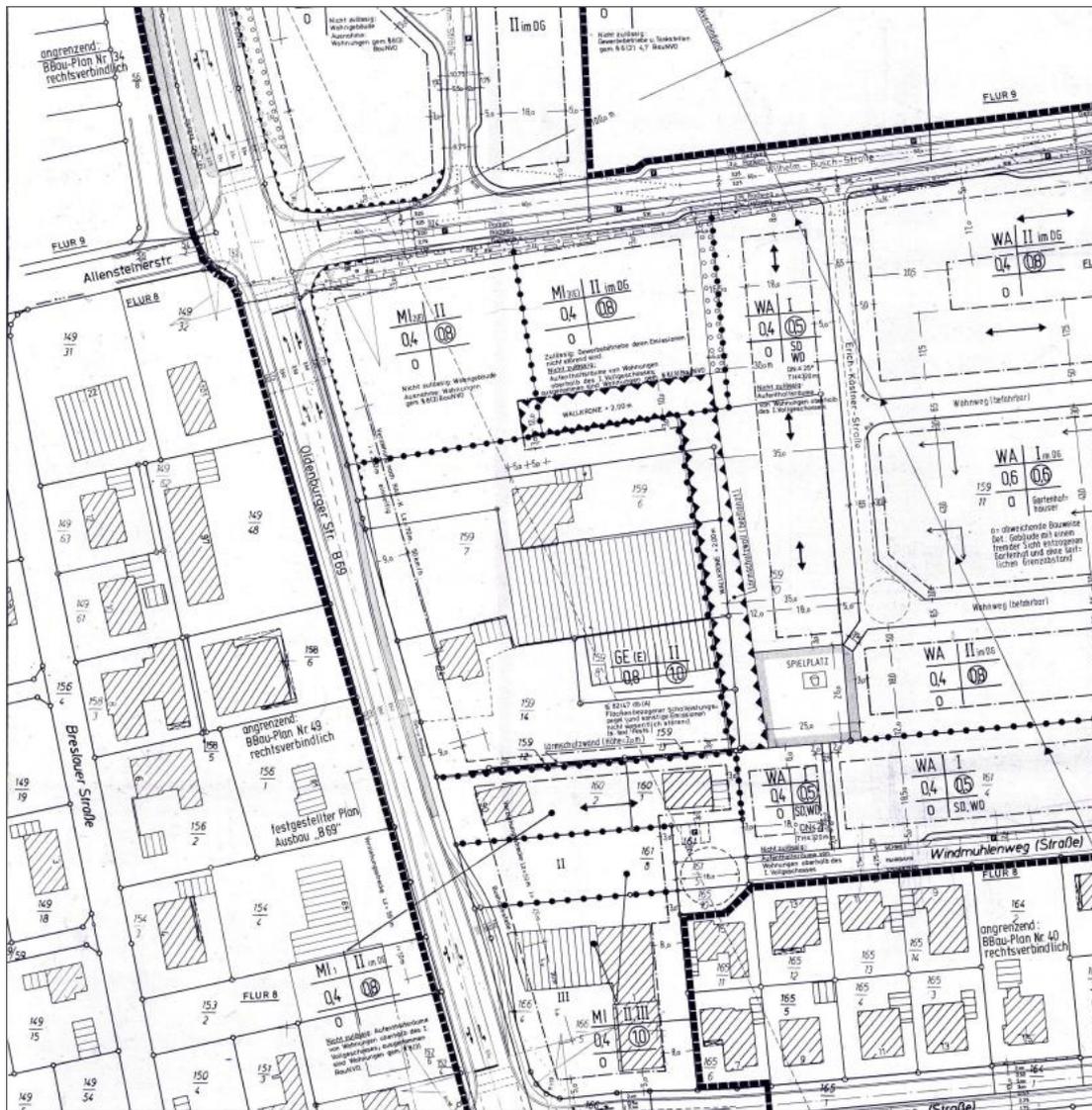


Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40b „Nördlich des Windmühlenwegs“

Nördlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178 Teilbereich 1B erstreckt sich ein eingeschränktes Mischgebiet, östlich ein Allgemeines Wohngebiet und südlich ein Spielplatz. In dem Mischgebiet sind zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Es gilt die offene Bauweise.

#### 1.5.4 Zielkonzept zur Verdichtung in der Stadt Vechta

Zur Sicherung einer angemessenen Verdichtung, die sich einerseits aus der Bereitstellung von Wohnraum mit sparsamen Flächenverbrauch ergibt und andererseits dem Stadtbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll, hat die Stadt Vechta ein Konzept für die Nachverdichtung aufgestellt.

Bei dem Zielkonzept handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dass selber keine rechtliche Wirkung entfaltet, jedoch als öffentlicher Belang in die Abwägung einzustellen ist. Anhand einer Bestandsanalyse wurden quartiersweise die Verdichtungsstufen im Stadtgebiet ermittelt und unter Berücksichtigung der stadtstrukturellen

Gegebenheiten ein Zielkonzept für die Verdichtung entwickelt. Das Zielkonzept wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Vechta am 21.05.2012 erstmalig beschlossen und durch Beschluss vom 19.12.2016 sowie vom 28.09.2020 fortgeschrieben. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Vechta, eine städtebaulich verträgliche Verdichtung zu sichern, wird in dem Zielkonzept eine Vorgabe zur Anzahl der Wohnungen vorgegeben. Dabei wird zusätzlich zur auf das Gebäude bezogenen Obergrenze der Wohneinheiten auch die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Baugrundstücksgröße begrenzt. Auch enthält das Zielkonzept den Hinweis, dass Ausnahmen im Einzelfall nach Betrachtung der städtebaulichen Situation möglich sind.

Nachfolgend sind die in den Zonen entwickelten Vorgaben zur Verdichtung aufgeführt.

Zone 1	Pro 400 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 2	Pro 200 m <sup>2</sup> (150 m <sup>2</sup> ) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wohnungen pro Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhausscheibe)
Zone 3	Pro 150 m <sup>2</sup> (125 m <sup>2</sup> ) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 3a	Pro 150 m <sup>2</sup> (125 m <sup>2</sup> ) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 4	Pro 100 m <sup>2</sup> (75 m <sup>2</sup> ) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 4a	Pro 100 m <sup>2</sup> (75 m <sup>2</sup> ) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 10 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 5	Innenstadt (unbegrenzt)
<i>Ausnahmen sind im Einzelfall nach Betrachtung der städtebaulichen Situation möglich.</i>	

In der Fortschreibung des Zielkonzeptes 2020 wurde der fallbezogene Tiefgaragenbonus festgelegt, die alternativ angewandt werden können:

TG Bonus 1 - Werden alle für die jeweiligen Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht gilt jeweils die geringere Baugrundstücksfläche, die je Wohnung erforderlich ist.

TG Bonus 2 - Werden bei Einhaltung der Verhältniszahl alle für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, kann die zulässige Anzahl der Wohnungen in den Zonen 2 bis 4a um bis zu 2 Wohnungen erhöht werden.

Die Tiefgaragenzufahrt gehört zur Zone 4a, das rückwärtige Bauvorhaben mit den Mehrfamilienhäusern liegt in der Zone 2.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Vechta plant die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178- Teilbereich 1B, um im Plangebiet 16 Wohnungen zu ermöglichen. Ein Anteil von mindestens 10 % der Wohnungen soll hierbei im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus bzw. mit begrenzter Miete entwickelt werden.

Das Plangebiet ist der zweite Teilbereich des Gesamtkonzepts, der umgesetzt wird. Für alle Teilbereiche wurde jedoch ein Gesamtkonzept entwickelt, sodass die Bebauung aufeinander abgestimmt ist.

Auf der Brachfläche an der Erich-Kästner-Straße sollen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohnungen entstehen. Die Gebäude verfügen über jeweils zwei (II) Vollgeschosse. Laut Vorhabenbeschreibung und Vorhabenplänen des Vorhabenträgers werden das Erd- und Obergeschoss als Mauerwerks-Verblendfassade hergestellt und wird mit großzügigen Putzflächen aufgelockert. Zudem sorgen Gebäudevor- und Rücksprünge, sowie Balkone für ein kleingliedriges Erscheinungsbild der Gesamtanlage. Das Dach wird als Walmdach ausgebildet. Die allseitige Dachneigung beträgt 18°, der Dachüberstand 50 cm. Die aufgegliederte Bauungsreihe stellt den Übergang von der geplanten dreigeschossigen Bebauung entlang der Oldenburger Straße (Teilbereich 1A) und der eingeschossigen vorhandenen Wohnbausiedlung in östliche Richtung dar.

Es ist eine reine Wohnnutzung im Erd- und Obergeschoß mit insgesamt 1.552 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 136 m<sup>2</sup> Nutzfläche der Wohnungen in der Teilunterkellerung vorgesehen. Weiterhin befinden sich im Keller Technikräume (Heizung etc.).

Nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Vechta werden 20 Einstellplätze benötigt. In der Tiefgarage werden jedoch 24 Einstellplätze untergebracht und drei weitere Stellplätze oberirdisch vor den Gebäuden entlang der Erich-Kästner-Straße. Die Außenstellplätze dienen der Kurzanlieferung für Paket- und Postboten. Von der Tiefgarage erreicht man direkt die Wohnungen der jeweiligen Gebäude.

Derzeit ist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss und Firstausrichtung festgesetzt. Diese Festsetzungen sind mit der Errichtung der geplanten Wohnanlage jedoch nicht kompatibel, weshalb die Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178 – Teilbereich 1B erforderlich ist.

Aufgrund seiner Nähe zum Stadtzentrum eignet sich das Plangebiet hervorragend für eine Nachverdichtung. In den benachbarten Gebieten sind bereits hohe Anteile an Wohnnutzungen vorhanden, weshalb sich das Plangebiet gut in die bestehende Umgebung einfügt.

Zur Sicherung einer angemessenen Verdichtung, die sich einerseits aus der Bereitstellung von Wohnraum mit sparsamen Flächenverbrauch ergibt und andererseits dem Stadtbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll, hat die Stadt Vechta ein **Konzept für die Nachverdichtung** aufgestellt und gibt eine Vorgabe zur Anzahl der Wohnungen vor. Dabei wird zusätzlich zur auf das Gebäude bezogenen Obergrenze der Wohneinheiten auch die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Baugrundstücksgröße begrenzt. Die Flächen im Plangebiet gehören zur Zone 2 (Wohngebäude) und 4A (Tiefgaragenzufahrt). Das Zielkonzept erhält den Hinweis, dass Ausnahmen im Einzelfall nach Betrachtung der städtebaulichen Situation möglich sind. Für die Zone 2 gilt die Zulässigkeit von 2 Wohnungen pro Wohngebäude und 1 Wohnung pro 200 m<sup>2</sup>. Bei der Verhältniszahl von 1 Wohnung je 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche (= 3.213 m<sup>2</sup>) sind im Plangebiet 16

Wohnungen zulässig. Bezogen auf das Baugrundstück wird diese Vorgabe des Zielkonzeptes eingehalten. Da hier der Tiefgaragenbonus greift, kann die Anzahl der Wohnungen auf 4 pro Gebäude erhöht werden. Das Vorhaben sieht jeweils 3 Wohnungen in den Häusern 1A und 1B vor, 4 Wohnungen in Haus 2 und 6 Wohnungen in Haus 3 vor. Da das Vorhaben zu einem zusammenhängenden Wohnprojekt zwischen der Oldenburger Straße, der Wilhelm-Buschstraße und der Erich-Kästner Straße gehört, welches überwiegend in der Zone 4a (bis zu 10 Wohnungen pro Gebäude zulässig) liegt, kann die Anzahl der Wohnungen als vertraglich eingestuft werden (Einzelfallbetrachtung nach der städtebaulichen Situation).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein besonderes Wohnbauprojekt, das sich aufgrund der vormals gewerblichen Nutzung am Standort gut einfügt. Dies wird insbesondere durch die Gebäudestaffelung erreicht. Zudem sollen mehrere kleinere Wohnungen umgesetzt werden, da diese in der Stadt Vechta besonders nachgefragt werden. Bekräftigt wird dies von der aktuellen Studie (2020) des *ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung*, die sich mit der Analyse des Wohnungsmarktes Vechta auseinandergesetzt hat. Darin wird zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt Vechta jährlich mehrere Hundert Wohnungen bereitstellen müsse, um dem Bedarf gerecht zu werden. Insbesondere wachse die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hintergrund sind insbesondere die stark wachsenden Bevölkerungszahlen, aber auch die Auswirkungen des Demografischen Wandels, zu immer mehr kleineren Haushalten.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178 – Teilbereich 1B „Wohnprojekt zwischen Oldenburger-, Wilhelm-Busch-, und Erich-Kästner-Straße“ aufgestellt. Der genaue Umfang sowie alle zulässigen Anlagen und Einrichtungen des Vorhabens sind aus dem Vorhabenplan und der Vorhabenbeschreibung ersichtlich. Diese sind im Anhang eingefügt und somit Bestandteil dieser Begründung. Über einen städtebaulichen Vertrag wird sich der Vorhabenträger zur Vorbereitung und Durchführung dieser Maßnahme verpflichten.

Durch die Nachnutzung in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich (Teilbereich 1A, 1B und 2) mit ca. 13.800 m<sup>2</sup> deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der

Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes erfolgen.

### **3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden an dieser Stelle nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

### **3.1.2 Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung**

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden an dieser Stelle nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **3.2.1 Belange der Raumordnung**

Nach den Zielen der Landesraumordnung. (LROP 2017) soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (2.3 Satz 05 und 06).

Das Plangebiet in zentraler Lage in Vechta ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (vorhandene Erschließung, Anschluss Schmutzwasser, Anschluss ÖPNV, Schule, Kindergarten) für eine verträgliche Nachverdichtung gut geeignet. Die geplante Innenentwicklung steht damit mit den Zielen der Landesraumordnung in Einklang.

### **3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel**

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Nachverdichtung zentraler Flächen entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

### **3.2.3 Verkehrliche Belange**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage und wird über die Oldenburger Straße, Wilhelm-Busch-Straße und die Erich-Kästner-Straße erschlossen. Das Plangebiet ist damit in das regionale und überregionale Straßennetz gut angebunden. Mittels Tiefgarage mit Zufahrt über die Oldenburger Straße wird das Plangebiet erschlossen. Anhand von Fußwegebeziehungen

innerhalb des Plangebiets und zu den anderen Teilbereichen, werden alle Wohngebäude innergebietlich erschlossen.

An der Oldenburger Straße, der Wilhelm-Busch-Straße sowie in der Straße Am Lattweg befinden sich Bushaltestellen der Linien 600, 603, 609, 691 mit schwerpunktmäßiger Anbindung an die Innenstadt (ZOB), an das Schulzentrum Nord sowie an die Geschwister-Scholl-Oberschule.

Das Plangebiet ist somit gut in die örtliche Erschließung eingebunden.

### **3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind im Zuge des Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der Vorbelastungen durch den Verkehrslärm von der Oldenburger Straße und die Schallemission des Parkplatzlärms, einschl. Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage, auf die umliegende vorhandene Wohnbebauung zu berücksichtigen.

#### **Verkehrslärm**

Aufgrund der bestehenden und geplanten Bebauung entlang der Oldenburger Straße ist nicht davon auszugehen, dass die zulässigen Richtwerte im Plangebiet tags oder nachts über überschritten werden.

Aufgrund der geringen Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage (24) sowie im Freien (drei) für Post- und Paketdienste, ist mit Beeinträchtigungen der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen nicht zu rechnen.

#### **Gewerbelärm**

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Reifenhändler. In den letzten Jahren hat dieser seinen Betrieb bereits deutlich zurückgefahren. Arbeiten finden nur noch in einer Halle statt, die verbleibenden Hallen werden nur noch als Lager genutzt. In den nächsten Jahren soll der Betrieb vollständig aufgegeben werden. Mittelfristig soll diese Fläche ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden. Mit erheblichen Lärmbelastungen aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet auf das Plangebiet ist daher nicht zu rechnen.

### **3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz**

In beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Nachverdichtung von Flächen in vorhandenen Baugebieten entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, führt zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs und ist daher in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft positiv zu betrachten.

Das Plangebiet ist bisher auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 40b zu beurteilen. Bauvorhaben sind daher bereits zulässig. Festgesetzt ist parallel der Erich-Kästner Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer eingeschossigen Bebauung. Im Westen ist zum angrenzenden Gewerbegebiet ein Lärmschutzwall in einer Breite von 10 m und einer Höhe von 2 m ausgewiesen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 178 soll eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

## Aktueller Zustand

Der Teilbereich 1B liegt derzeit brach, so dass sich eine nährstoffreiche Hochstaudenflur ausgebildet hat, in der auch Bereiche von Brennesseln bestimmt werden, auch breitet sich dichtes Brombeergestrüpp aus. Vereinzelt kommen Gehölze auf (Weiden, Birken). Die Erich-Kästner-Straße wird zunächst durch einen Rasenstreifen gesäumt (mit einem kleineren Halbstammbaum), der über eine leichte Verwallung zur Brachfläche überleitet.

Im Teilbereich 1B schließt im Norden und Osten ein Plaggeneschboden an, der von Podsol unterlagert ist. Nur eine kleine Teilfläche dieses Plaggenesch liegt innerhalb des Plangebiets. Aufgrund dieser Auflage wird ein Suchraum für schutzwürdige Böden mit kulturhistorischer Bedeutung abgegrenzt. Jedoch liegt der Suchraum innerhalb des Siedlungsbereiches von Vechta mit umliegender Bebauung und auch für diese nur kleinflächig überlagerte Teilfläche liegt aufgrund einer leichten Bodenauflage (Verwallung) parallel der Erich-Kästner-Straße eine Überformung vor, so dass diese kulturhistorische Besonderheit insgesamt augenscheinlich nicht mehr erkennbar ist.

Das Lokalklima wird durch die Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches bestimmt. Die kleinflächige, aber derzeit noch unversiegelte, brachliegende Freifläche wirkt ausgleichend auf das Lokalklima.

Das Landschaftsbild des Teilbereich 1B wird als brachliegende Freifläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges bestimmt, welcher zum einen durch Wohnnutzungen und den Spielplatz geprägt wird, zum anderen durch die rückwärtige Lage zum Gewerbegebiet mit den Hallen und Lagerflächen bestimmt wird. Die Bedeutung für das Ortsbild wird somit weitgehend durch die Umgebung bestimmt und ist als siedlungstypisch einzustufen.

### ➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Das Plangebiet (4.157 m<sup>2</sup>) ist bisher auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 40b zu beurteilen, so dass Bauvorhaben bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes zulässig sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer eingeschossigen Bebauung.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 178 – Teilbereich 1B ist die Planung einer Wohnanlage vorgesehen mit einer GRZ von 0,4 und einer zweigeschossigen Bebauung. Somit soll auf diesem Standort eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

In der nachstehenden Tabelle werden die Festsetzungen gegenübergestellt und die sich daraus ergebenden Auswirkungen aufgezeigt.

Planrecht (B-Plan Nr. 40b)	Bebauungsplanes Nr. 178 Teilbereich 1B	Auswirkungen
<p><b>Allgemeines Wohngebiet</b> auf rd. 1.860 m<sup>2</sup> mit einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,4 (zzgl. Überschreitung für Nebenanlagen ist eine Versiegelung von 60% anzusetzen. Versiegelung: 1.116 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Wohnanlage</b> mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4, mit Tiefgarage  Insgesamt ist auf Grundlage des Vorhabens und der Festsetzungen eine 60%ige Versiegelung anzunehmen: rd. 1.116 m<sup>2</sup></p>	<p>Mit Übernahme der GRZ und bezogen auf die Erhöhung der Geschossigkeit gegenüber dem bestehenden Planrecht sind keine höheren Versiegelungsraten möglich  ⇒ Kein Eingriff</p>

<b>Lärmschutzwall</b> auf einer Länge von 95 m und eine Breite von 10 m (= 950 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnanlage</b> mit einer GRZ von 0,4, mit einer Tiefgarage Entsprechend einer 60% Versiegelung sind anzunehmen: 570 m <sup>2</sup>	Gegenüber der Anlage eines Lärmschutzwalles ergibt sich eine Erhöhung der Versiegelung ⇒ Eingriff
<b>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)</b> mit einer GRZ von 0,8 auf 949 m <sup>2</sup> Versiegelung: 759 m <sup>2</sup>	<b>Wohnanlage, teilweise mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b> Insgesamt ist mit der Zuwegung eine etwa gleiche Versiegelung anzunehmen	Gegenüber dem Planrecht keine höhere Ausnutzungsziffer anzusetzen ⇒ Kein Eingriff

Wie die Gegenüberstellung verdeutlicht, wird mit der Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse erhöht. Eine Erhöhung der Versiegelung ist aber nur auf einer Teilfläche anzunehmen, die entsprechend der Ursprungsplanung als Lärmschutzwall festgesetzt war und mit der Planung der Wohnanlage zugeordnet wird.

Somit ergibt sich auf einer Teilfläche von etwa 570 m<sup>2</sup> ein versiegelungsbedingter Eingriff. Jedoch gelten die Beeinträchtigungen infolge der Nachverdichtung bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich somit nicht.

### Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Bestandssituation innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit entsprechenden Habitatqualitäten sind nur Vorkommen von siedlungstoleranten Vogelarten plausibel anzunehmen. Auch können an Gebäuden Fledermausquartiere genutzt werden, Altbaumbestände mit Quartierspotential sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aber aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes und der nur eingeschränkt naturnah ausgeprägten Freiflächen sind somit nur sehr eingeschränkte siedlungstypische Habitate gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) aber nicht ausschließen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

#### 1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Zur Vermeidung der Verletzung und Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss bzw. -umbauten etc. außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). So sind zum Schutz von Brutvögeln bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und erforderliche Gehölz/Gebäudebeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03 bis 15.07.). Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten

werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Sofern in Gebäuden Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Fällung bzw. Abriss auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

### *2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten*

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die potentiellen Bauflächen bereits besiedelt sind und sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störeffensible Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

### *3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren*

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge ggf. notwendiger Gehölzfällungen und Gebäudeabriss und –umbauten möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 (5) BNatSchG). Dies ist hier anzunehmen, da nur der Laubbaum im Südosten derartige Strukturen aufweisen kann und direkt unmittelbar weitere Laubbäume als Straßenbäume bestehen und Gebäudestrukturen verbleiben, so dass die Funktion insgesamt aufrechterhalten werden kann.

**Fazit:** Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Planung nicht vorbereitet. Allerdings sind auf der Ausführungsebene **Vermeidungsmaßnahmen** bei Gehölzfällung zu beachten.

### **Natura 2000-Verträglichkeit**

Natura-2000 Gebiete sind in einem Umkreis von über 6 km zum Plangebiet nicht ausgewiesen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet sind das FFH-Gebiet Goldenstedter Moor und das FFH-Gebiet Herrenholz.

Auf Grund der Entfernungen und der dazwischen ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und unbebauten Flächen sowie der vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren ist nicht erkennbar, dass die FFH-Gebiete in ihren Zielen beeinträchtigt werden, die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens ist anzunehmen.

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope ausgeprägt. Auch im Umfeld von 1.000 m sind keine festgesetzten Schutzgebiete und Naturdenkmale vorhanden.

### **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2001) sind sowohl in den Detailkarten als auch im Zielkonzept keine konkreten Ziele und Maßnahmen für diesen innerörtlichen Bereich

herausgestellt worden. Im Zielkonzept werden lediglich Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege benannt.

Im Landschaftsplan der Stadt Vechta ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet ohne weitere Zielsetzungen oder Maßnahmen eingetragen.

### **3.2.6 Klimaschutz**

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in einem innerstädtischen, bereits bebautem Gebiet auf dem Wege der Innenentwicklung eine Nachverdichtung ermöglicht und der Verbrauch von Außenbereichsflächen vermieden wird.

### **3.2.7 Oberflächenentwässerung**

Da die zulässige Versiegelungsrate nicht erhöht wird, sind im Bebauungsplan keine weitergehenden Regelungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung erforderlich. Bei einer zusätzlichen Bebauung im Rahmen einer Nachverdichtung oder dem Bau einer Tiefgarage (Grundwassersenkung) wird die Frage der Oberflächenentwässerung in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren seitens der Stadt Vechta geprüft. Insbesondere können gesonderte Maßnahmen bezüglich der Grundwasserabsenkung im Hinblick auf die Tiefgarage anfallen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die aus der möglichen Nachverdichtung resultierenden zusätzlichen Wassermengen im Grundsatz von dem vorhandenen Kanalnetz mit aufgenommen werden können.

### **3.2.8 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Daraus folgend wird nachrichtlich die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden übernommen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nach dem Verzeichnis der Baudenkmale des Landkreises Vechta kein Baudenkmal.

## 4. INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178 -Teilbereich 1B liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde. Die Art der vorgesehenen Gebäudenutzungen ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wodurch das Vorhaben an sich hinreichend bestimmt ist. Zusätzlich werden die Nutzungen im Durchführungsvertrag geregelt. Aus diesem Grund wird kein Baugebiet gemäß der BauNVO festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Ziele der Planung für den Bereich des festgesetzten Baugebiets die Zweckbestimmung „**Wohnanlage**“ festgesetzt. Hier sind 16 Wohnungen zulässig. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Nutzungen nur im Zusammenhang mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zulässig sind.

Der Bereich entlang der Erich-Kästner-Straße ist durch eine Wohnnutzung vorgeprägt, die an dieser Stelle aufrechterhalten werden soll. Zudem soll mit Umsetzung der Planung der Bedarf an Wohnungen nachgekommen werden. Andere Nutzungen werden nicht zugelassen, um die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft sicherzustellen. Auch soll aufgrund der hohen Anzahl der Wohnungen im näheren Umfeld die Wohnruhe durch störende Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine angemessene Verdichtung zu ermöglichen und das Grundstück effizient zu nutzen, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zudem darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 50 von Hundert überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung bis zu 60 % möglich ist.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) begrenzt. Dies schafft einen harmonischen Übergang zwischen den drei zulässigen Vollgeschossen auf dem in westliche Richtung angrenzenden Grundstück und den östlichen angrenzenden Grundstücken, auf denen maximal ein bis zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Um das Einfügen der Bebauung in die vorhandenen Strukturen zu sichern und eine zu große Höhenentwicklung zu vermeiden, wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen zusätzlich auf 9,50 m begrenzt. Damit wird die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ausgeschlossen.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante zur Erschließung des Baugrundstücks zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Erich-Kästner-Straße) (Erschließungsstraßenmitte, nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fasademitte).

### 4.3 Bauweise, Baugrenzen

Für den Geltungsbereich wird keine Bauweise festgesetzt, somit gilt die offene Bauweise. Damit dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Die überbaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Diese weisen einen Abstand von 3,0 m bzw. 5,0 m zur Grundstücksgrenze auf und ermöglichen damit eine flexible und optimale Grundstücksausnutzung. Die Baugrenzen ab dem 1. Obergeschoss dürfen für auskragende Bauteile (z.B. Dachterrassen und Balkone) um bis zu 1,50 m überschritten werden, um zum einen eine optische Auflockerung der Gebäude zu erzielen und zum anderen qualitativ hochwertige Außenbereiche schaffen zu können.

#### 4.4 Geh- Fahr und Leitungsrechte (GFL)

Das gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ausgewiesene Geh- Fahr und Leitungsrecht dient der Erschließung des Plangebiets für den Baustellenverkehr, der Anlieger sowie der Versorgungsunternehmen.

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB besteht das Geh- und Fahrrecht nur bis zur Fertigstellung des 2. Teilbereichs (entlang der Oldenburger Straße). Das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen bleibt darüber hinaus bestehen.

### 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

#### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Geltungsbereich Teilbereich 1B</b>	<b>4.157 m<sup>2</sup></b>
Baugebiet mit der Zweckbestimmung „ <b>Wohnanlage</b> “	4.157 m <sup>2</sup>
davon GFL	788 m <sup>2</sup>
davon Tiefgarage	1.597 m <sup>2</sup>

#### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die vorhandenen Versorgungsträger.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Vechta.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Landkreis Vechta.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das städtische Kanalnetz.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr entsprechend der satzungsgemäßen Bestimmungen des Landkreises Vechta.

### 5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung  
gemäß § 3 (2) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Be-  
hörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 178 – Teilbereich 1B  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

---

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 178 – Teilbereich 1B als Anlage beigelegt.

Vechta, den

---

Bürgermeister

## **ANHANG**

- Vorhabenbeschreibung
- Vorhaben- und Erschließungspläne (Lageplan, Ansichten und Schnitte)