

Stadt Vechta

Neuer Markt / Innenstadt

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
und Vorbereitende Untersuchungen



Fotos: re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

ENTWURF Februar 2022

Bearbeitung:



re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
1.1	Grundlagen der Untersuchung	1
2	Gesamtstädtische Entwicklung	2
2.1	Lage im Raum / Anbindung	2
2.2	Bevölkerungsentwicklung /-struktur	3
2.2.1	EXKURS: Universität Vechta.....	5
2.3	Haushalte / Wohnungsneubaubedarf	6
2.4	Sozialstruktur	7
2.5	Wirtschaftliche Entwicklung / Wirtschaftsstruktur	7
3	Das Untersuchungsgebiet	9
3.1	Lage und Abgrenzung	9
3.2	Bevölkerung im Untersuchungsgebiet	11
3.3	Ehemaliges Sanierungsgebiet „Innenstadt“	13
3.4	Flächennutzungsplan und Bebauungspläne	17
3.4.1	Flächennutzungsplanung	17
3.4.2	Bebauungspläne	18
3.4.3	Verdichtungskonzept.....	19
4	Auswertung vorhandener Studien/Untersuchungen	21
4.1	Fachplanungen der Gesamtstadt	21
4.1.1	Einzelhandelsentwicklungskonzept	21
4.1.2	Verkehrsentwicklungsplan 2014.....	23
4.1.3	Klimateilkonzepte	25
4.1.4	Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta	26
4.2	Aktuelle gebietsbezogene Planungen / Konzepte.....	27
4.2.1	Neuer Markt – Rahmenkonzept.....	27
4.2.2	Masterplan Innenstadt.....	27
4.2.3	Wohn- und Geschäftshaus Volksbank.....	30
4.3	Frühzeitige Ämterbeteiligung.....	31

5	Städtebauliche und bauliche Struktur	32
5.1	Nutzungsstruktur	32
5.1.1	Große Straße / Bremer Tor	32
5.1.2	Burgstraße / Klingenhagen.....	33
5.1.3	Kronenstraße / Gildestraße	34
5.1.4	Neuer Markt	34
5.1.5	Kapitelplatz / An der Propstei / Marienstraße.....	35
5.1.6	Leerstand	36
5.2	Erschließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken.....	38
5.3	Gebäude	44
5.3.1	Gebäudebestand.....	44
5.3.2	Denkmalschutz.....	46
5.4	Freiraumsituation.....	49
5.5	Eigentümerstruktur.....	51
6	Integrierte SWOT-Analyse und vertiefende Bestandsanalyse	52
6.1	SWOT-Analyse nach Funktionsbereichen	52
6.1.1	Wirtschafts- / Einzelhandelsstandort	52
6.1.2	Verkehrliche Infrastruktur	53
6.1.3	Wohnstandort.....	54
6.1.4	Städtebauliche Gestalt	54
6.2	Vertiefende Bestandsuntersuchung: Darstellung der (städtebaulichen) Missstände und Entwicklungshemmnisse.....	55
6.2.1	Funktionale Mängel in der Nutzungsstruktur.....	55
6.2.2	Misstände in der Verkehrsorganisation.....	58
6.2.3	Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum	59
6.2.4	Bauliche und gestalterische Mängel auf privaten Grundstücken.....	64
6.3	Eingabe Bürgergruppe Kronenstraße	65
7	Leitbild / Entwicklungsziele und Ansätze der Erneuerung.....	68
7.1	Nördliche Große Straße / Bremer Tor.....	68
7.2	südliche Große Straße	69
7.3	Alter Markt / Europaplatz / Neuer Markt.....	69
7.4	Klingenhagen / Burgstraße.....	70
7.5	Gildestraße / Kronenstraße	71

8	Maßnahmen/Projekte, Umsetzungsstrategie	73
8.1	Maßnahmen in den Handlungsräumen.....	73
8.1.1	Große Straße / Bremer Tor:	73
8.1.2	Südliche Große Straße / Marienstraße	74
8.1.3	Neuer Markt / Kaponier / Europaplatz / Alter Markt / Vorplatz Propsteikirche .	75
8.1.4	Klingenhagen / Burgstraße.....	75
8.1.5	Kronenstraße/Gildestraße	76
8.2	Umsetzungsstrategie.....	78
8.3	Klimafolgenanpassung	79
8.4	Erhöhung der Barrierearmut / UN-Behindertenkonvention.....	81
8.5	Schaffung sicherer Wegebeziehungen / Bewegungsräume.....	81
8.6	Einordnung: Regionale Handlungsstrategie.....	82
9	Kosten und Finanzierung	83
9.1	Einsatz von Städtebaufördermitteln	83
9.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht	85
10	Verfahrenswahl / Abgrenzung des Fördergebietes	85
10.1	Verfahrenswahl	85
10.2	Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes.....	87

1 Vorbemerkung

Am 11. Oktober.2021 hat der Rat der Stadt Vechta die Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) befürwortet und die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB für das Gebiet „Neuer Markt / Innenstadt“ beschlossen.

Zentraler Anlass für den Beschluss die unklare Entwicklungsperspektive für den Bereich rund um den „Neuen Markt“: die östlich an den Neuen Markt angrenzenden Gebäude werden kurzfristig leerziehen (Umzug der Nutzung in einen Neubau andernorts).

Darüber hinaus gibt es weitere Anlässe für die Vorbereitenden Untersuchungen:

- tlw. ungeordnete Stellplatzsituationen im gesamten Untersuchungsgebiet
- mangelnde / unattraktive Fußwegeverbindungen in den zentralen Bereich
- funktionale Mängel an Erschließungsanlagen / öffentlichen Flächen im Bereich der parallel zur Großen Straße gelegenen Gildestraße / Kronenstraße und Klingenhagen

Im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sollen auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse die Stärken und Schwächen des Gebietes aufgezeigt werden sowie Ziele für eine Entwicklung benannt und städtebauliche Maßnahmen/Projekte abgeleitet werden.

Basierend auf der Bestandsaufnahme sowie der SWOT-Analyse zum ISEK werden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände gemäß § 141 BauGB aufgezeigt, die Dringlichkeit der Sanierung begründet und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen (TÖB, Eigentümer) festgestellt.

Das ISEK bildet die Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln von Bund und Land, die Vorbereitenden Untersuchungen die Grundlage eines möglichen Beschlusses einer Sanierungssatzung. Da die Inhalte sich teilweise decken, werden ISEK und VU im Zusammenhang bearbeitet und in einem Bericht zusammengefasst.

1.1 Grundlagen der Untersuchung

Die Ergebnisse der Untersuchung stützen sich auf:

- Auswertung vorliegender Gutachten, u.a.
 - Einzelhandelsentwicklungskonzept
 - Verkehrsentwicklungsplanund Planungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne)
- Auswertung statistischer Unterlagen
- eigene Bestandsaufnahmen vor Ort (August / Oktober 2021)
- Masterplanprozess zum Förderprogramm „Perspektive Innenstadt“ (vgl. Kap. 4.2.3)

2 Gesamtstädtische Entwicklung

Gemäß R-StBauF ist das fördergebietsbezogene integrierte Entwicklungskonzept in ein ggf. bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten. Für die Stadt Vechta liegt kein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept vor. Vor diesem Hintergrund erfolgt hier eine kurze Darstellung der aktuellen gesamtstädtischen Entwicklung. Diese Informationen bilden eine Grundlage für die Ableitung von Maßnahmen im vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Neuer Markt / Innenstadt“.

2.1 Lage im Raum / Anbindung

Vechta ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und liegt als Mittelzentrum zwischen den Oberzentren Oldenburg (ca. 55 km) und Bremen (ca. 65 km) im Norden sowie Osnabrück (ca. 60 km) im Süden. Vechta gehört zur Metropolregion Nordwest.

Ca. 5 km westlich der Stadt Vechta verläuft die Bundesautobahn BAB 1, an welche die Stadt über die Anschlussstelle „64 – Vechta“ und die L843 angebunden ist. Vechta ist Bestandteil der Hanselinie, der im LROP definierten Logistikregion zwischen Bremen und Osnabrück.

Schließlich liegt Vechta an der Bahnlinie Bremen-Osnabrück, auf der die NordWestBahn verkehrt.

Abb. 1: Lage im Raum



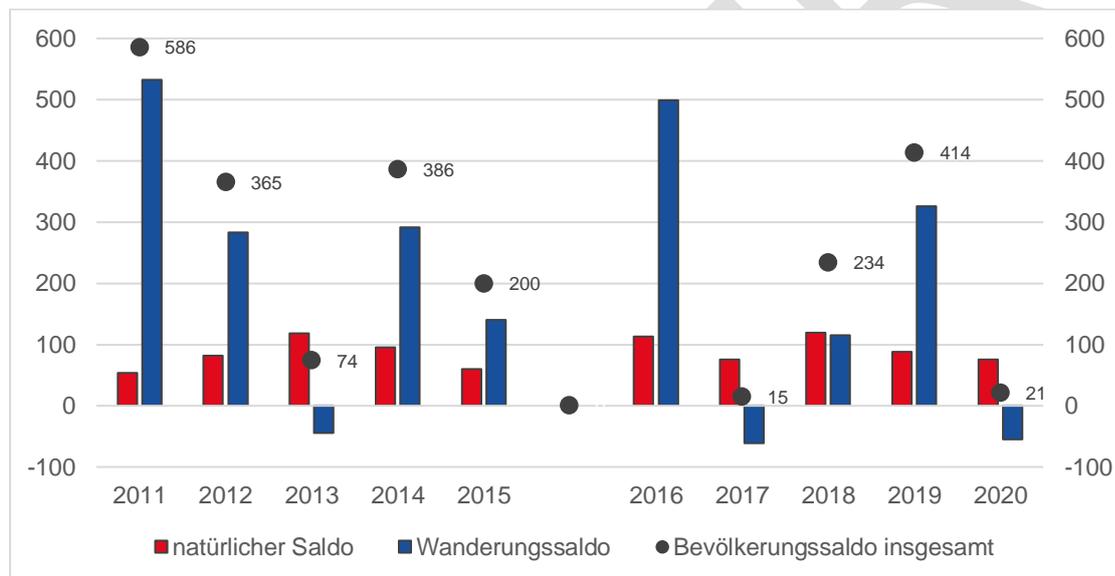
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

2.2 Bevölkerungsentwicklung /-struktur

In der Stadt Vechta leben lt. Landesamt für Statistik Niedersachsen aktuell fast 33.000 Einwohner (31.12.2020) und damit fast 2.500 mehr als im Zensusjahr 2011. Zwischen 2011 und 2020 verzeichnete die Stadt Vechta somit – ebenso wie der Landkreis – im Landesvergleich überdurchschnittliche Bevölkerungszuwächse (+8 %; Niedersachsen: +3 %).

Die Bevölkerungsentwicklung ist Ergebnis des natürlichen Saldos (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) einerseits und des Wanderungssaldos (Zu- abzgl. Fortzüge) andererseits. Die Stadt Vechta zeichnet sich durch einen anhaltenden positiven natürlichen Saldo aus, d.h. es werden jährlich mehr Menschen geboren als sterben. Schwankungen sind hingegen im Wanderungsgeschehen zu beobachten: Hohe Wanderungsgewinne waren in 2016 zu verbuchen – diese waren vor allem auf Zuwanderung durch Geflüchtete zurückzuführen. In den Jahren 2017 und 2020 führten zuletzt negative Wanderungssalden nahezu zu einer Neutralisation des positiven natürlichen Saldos.

Abb. 2: Bevölkerungssaldo der Stadt Vechta



*Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrundeliegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

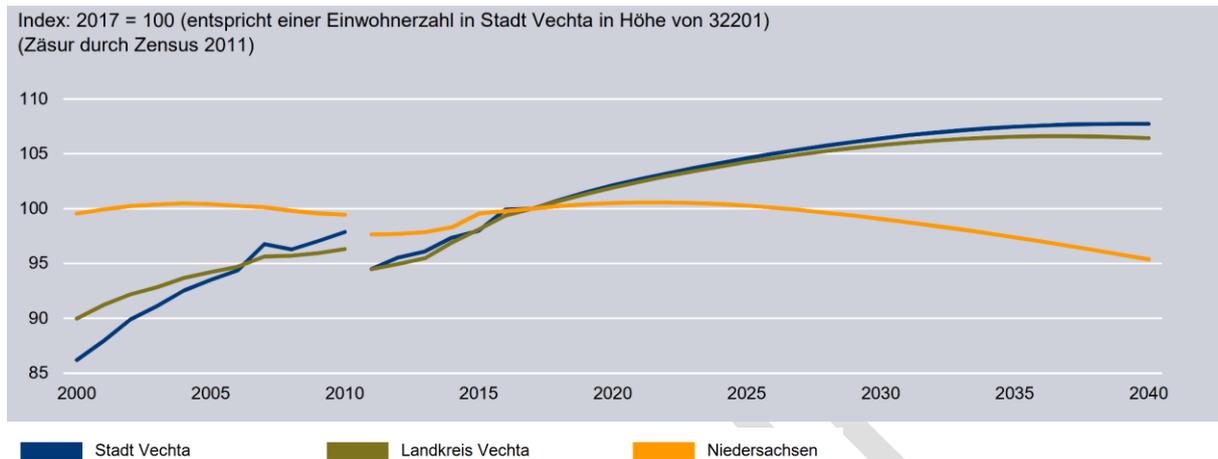
Mit Blick auf das Alter der Fort- und Zuziehenden zeigte sich in den vergangenen Jahren ein negativer Saldo vor allem bei den jungen Erwachsenen (25 bis 29 Jahre und 30 bis 34 Jahre) – hingegen sind in der Gruppe der 18- bis 24jährigen deutliche Wanderungsgewinne auszumachen – hier spiegelt sich wider, dass die Stadt Vechta Universitäts- und Ausbildungsstandort ist. 2018/19 wurden zudem in den Gruppen der unter 18 jährigen Wanderungsgewinne registriert werden – diese Daten bilden Familienwanderung ab. Schließlich war zuletzt ein relevanter Wanderungsgewinn bei den über 64jährige nach Vechta zu verbuchen.

Für die kommenden Jahre geht die NBank davon aus, dass – ausgehend von 2017 (Basisjahr) – die Einwohnerzahl der Stadt Vechta kontinuierlich wächst. Der Prognose zufolge wer-

den im Jahr 2040 rund 34.700 Einwohner in Vechta wohnen – fast 8 % mehr als im Basisjahr. Ab 2030/35 rechnet die NBank jedoch mit einer Verlangsamung des Wachstums.

Über den gesamten Zeitraum prognostiziert die NBank der Stadt Vechta eine positivere Bevölkerungsentwicklung als im Landkreis Vechta insgesamt (vgl. Abb. 3).

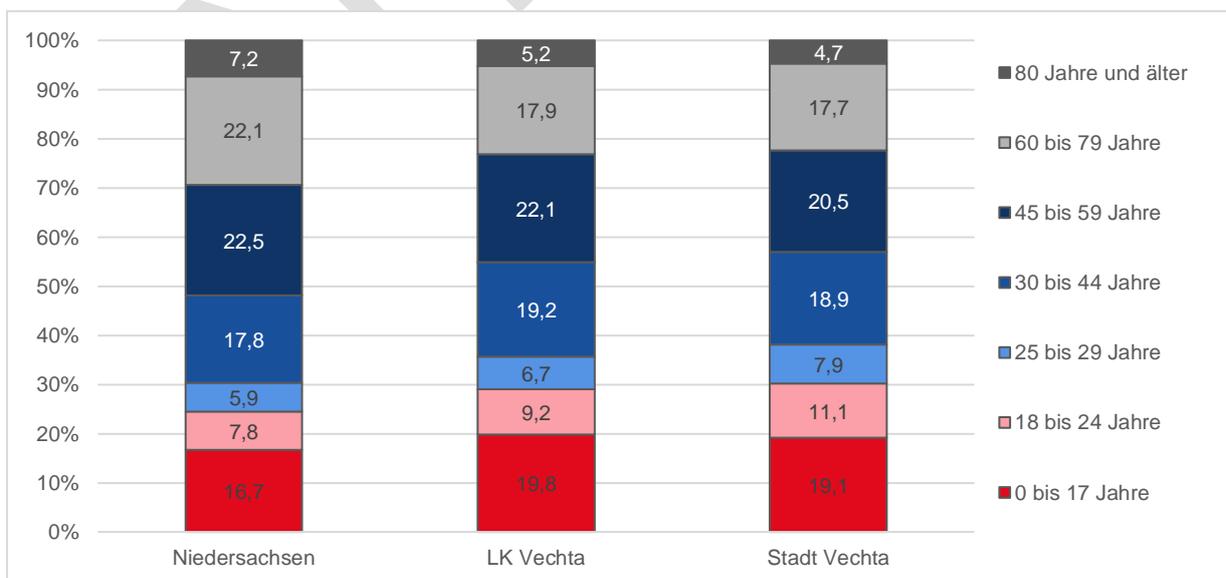
Abb. 3: Bevölkerungsprognose der NBank



Quelle: Kommunalprofil der NBank.

Mit Blick auf die Altersstruktur der Stadt Vechta im Vergleich zum Land Niedersachsen zeigen sich relativ hohe Anteile in den jüngeren Altersgruppen. Als Universitätsstadt weist Vechta einen hohen Anteil an 18 bis 24jährigen auf, aber auch die Gruppen der Kinder und Jugendlichen sowie der jungen Erwachsenen bis 45 Jahre sind überdurchschnittlich stark besetzt. Während in Niedersachsen der Anteil der über 60jährigen bei fast 30 % liegt, macht er in der Stadt Vechta nur rund 22 % aus.

Abb. 4: Altersstruktur in der Stadt Vechta – im Vergleich zu Land und Landkreis

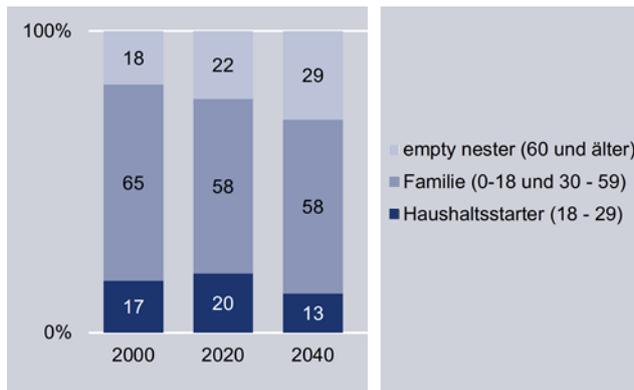


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Bis zum Jahr 2040 geht die NBank im Rahmen ihrer Bevölkerungsprognose davon aus, dass der Anteil der über 60jährigen an der Bevölkerung weiter zunimmt: 2040 wird auch in der Stadt Vechta der Anteil der Einwohner die 60 Jahre oder älter sind bei fast 30 % liegen. An Gewicht verlieren wird der Prognose zufolge vor allem die Gruppe der Haushaltsstarter (18 bis 29 Jahre).

Abb. 5: Prognose: Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Vechta

Anteil Einwohner der Altersgruppe ... an allen Einwohnern in %



Quelle: Kommunalprofil der NBank

In der Stadt Vechta lebten gemäß Landesamt für Statistik am Stichtag 31.12.2020 rund 5.100 Personen mit ausländischer Nationalität. Der Ausländeranteil ist mit 15,6 % im Vergleich zum Landkreis (13,3 %) und vor allem zum Landesdurchschnitt (9,9 %) relativ hoch.

2.2.1 EXKURS: Universität Vechta

Vechta ist Universitäts- und Fachhochschulstandort – ansässig sind die Universität Vechta sowie die Private Hochschule für Wirtschaft und Technik (PHWT).

Der Statistik der Universität Vechta¹ zufolge waren an der Uni zum Wintersemester 2010/11 gut 3.100 Studierende eingeschrieben. Nach einem jahrelangen, kontinuierlichen Anstieg der Studierendenzahlen wurde im Wintersemester 2016/17 ein Höchststand von 5.350 Studierenden erreicht. Im Wintersemester 2020/21 waren 4.777 Studierende immatrikuliert.

Die Universität Vechta hat eine große regionale Bedeutung: 11 % der Studierenden haben ihre Hochschulzugangsberechtigung im Landkreis Vechta erworben, weitere 40 % in benachbarten Landkreisen.

An der PHWT sind aktuell 650 Studenten immatrikuliert² – diese studieren an den Standorten Vechta und Diepholz in dualen Studiengängen.

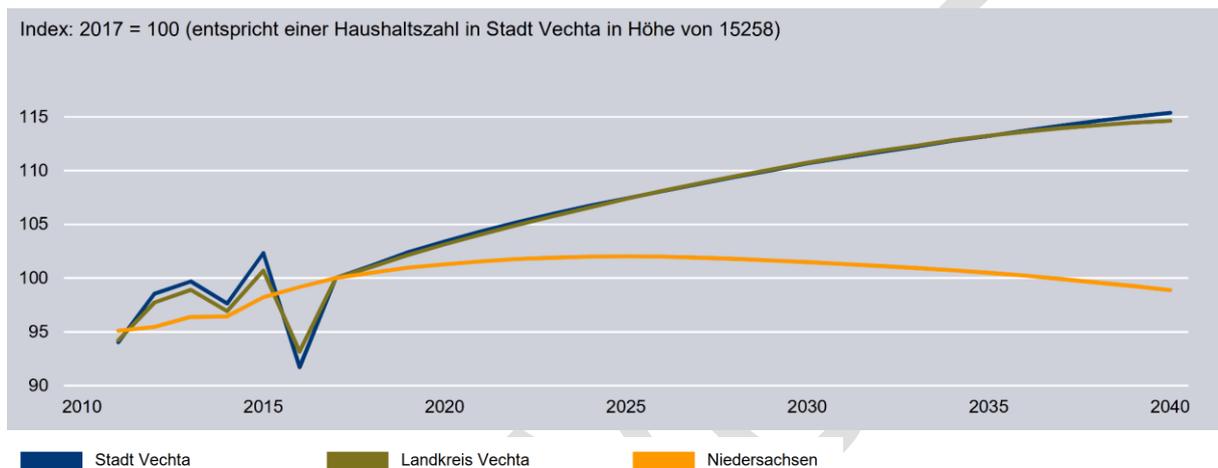
¹ <https://www.uni-vechta.de/hochschulplanung-und-qualitaetsentwicklung/statistiken-und-daten>

² <https://www.phwt.de/ueber-uns/>

2.3 Haushalte / Wohnungsneubaubedarf

Die rund 32.200 Einwohner Vechtas verteilen sich gemäß NBank im Jahr 2017 (Basisjahr) auf rund 15.250 Haushalte. Knapp 70 % aller Haushalte sind den Daten der NBank zufolge bereits heute 1- und 2-Personenhaushalte. Dieser Anteil wird - der NBank-Prognose zufolge - bis 2040 weiter steigen: dann wird in 41 % der Haushalte nur eine Person leben, 32 % werden 2-Personen-Haushalte sein. Aufgrund dieser anhaltenden Verkleinerung der Haushalte bei gleichzeitig wachsender Einwohnerzahl geht die NBank davon aus, dass die Zahl der Haushalte bis ins Jahr 2040 um rund 2.350 (15,4 %) steigt.

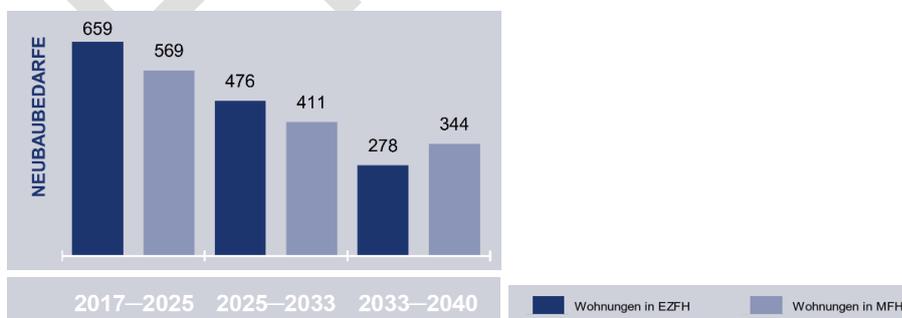
Abb. 6: Haushaltsprognose der NBank



Quelle: Kommunalprofil der NBank

Ausgehend von dieser Haushaltsprognose geht die NBank davon aus, dass es in der Stadt Vechta bis 2040 einen – zwar rückläufigen aber anhaltenden – Wohnungsneubaubedarf sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch im Segment der Mehrfamilienhäuser gibt (vgl. Abb. 7). Für den Zeitraum 2017 bis 2025 geht die NBank von einem Neubaubedarf von rund 660 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie rund 570 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus³. Für den Zeitraum 2025 bis 2033 liegt die Prognose bei rund 280 bzw. rund 345 Wohneinheiten in den jeweiligen Segmenten.

Abb. 7: NBank-Prognose für die Stadt Vechta - Wohnungsneubaubedarfe



Quelle: Kommunalprofil der NBank

³ 2017 bis 2020 wurden bereits ca. 310 Wohnungen im EFZH-Segment und ca. 550 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment fertiggestellt.

2.4 Sozialstruktur

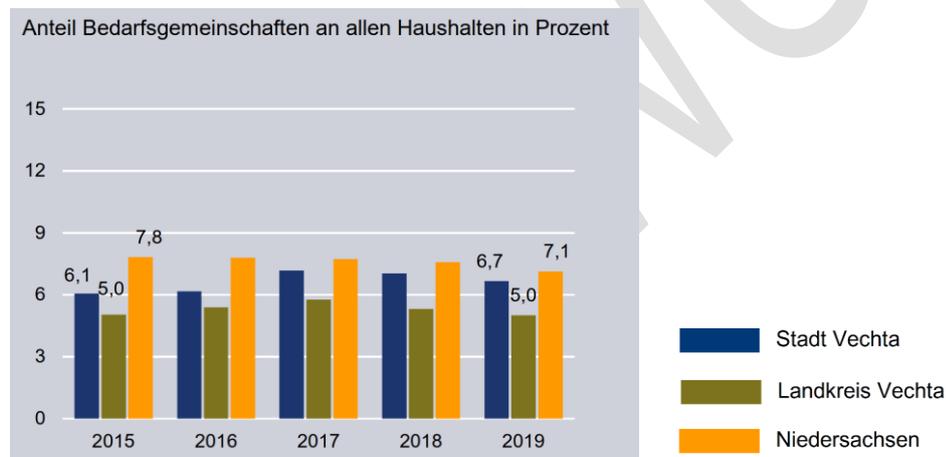
Die Arbeitslosenquote des Landkreises Vechta⁴ lag 2020 im Jahresdurchschnitt bei 4,3 % und war damit im Vergleich zum Land Niedersachsen (5,8 %) relativ gering.

In der Stadt Vechta gab es 2020 im Jahresdurchschnitt gut 1.000 Arbeitslose. Das entspricht 27,5 % der Arbeitslosen im Landkreis, während der Anteil der Einwohner sowie der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Wohnort bei 22 - 23 % liegt - somit liegt die Arbeitslosenquote der Stadt, die sich auf alle Erwerbspersonen (Erwerbstätige + Arbeitslose) bezieht (Daten zu Erwerbstätigen liegen auf Gemeindeebene nicht vor), vermutlich leicht über der Landkreisquote.

Zum Stichtag 31.12.2020 registrierte das Landesamt für Statistik für die Stadt Vechta rund 2.570 Personen, die Mindestsicherungsleistungen nach SGB II, SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, HLU) und nach Asylbewerberleistungsgesetz erhielten.

Gemäß NBank-Kommunalprofil lag der Anteil der Haushalte die Mindestsicherungsleistung empfangen an allen Haushalten im Jahr 2019 bei 6,7 % und damit etwa im Landesdurchschnitt aber deutlich über dem Wert des Landkreises (5,0 %). Der Anteil zeigte sich in den vergangenen fünf Jahren konstant.

Abb. 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



Quelle: Kommunalprofil der NBank

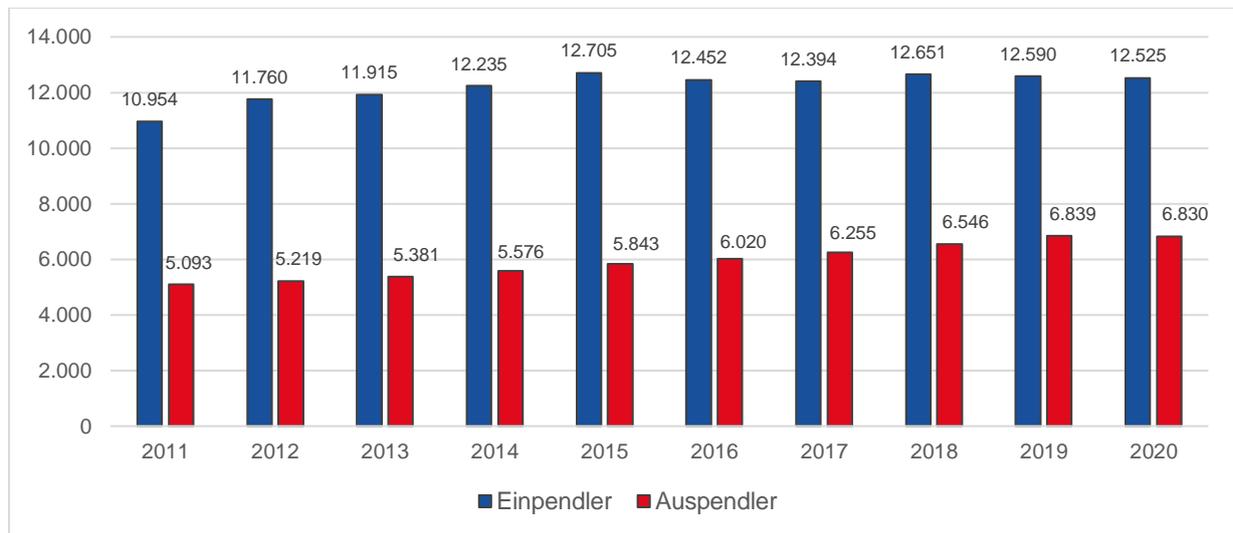
2.5 Wirtschaftliche Entwicklung / Wirtschaftsstruktur

Am Arbeitsort Stadt Vechta waren am 30.06.2020 rund 20.080 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) tätig – das waren 640 mehr als 2017, im langfristigeren Vergleich zu 2011 zeigt sich eine noch positivere Entwicklung (+ 2.800 SVB). Bezogen auf 1.000 Einwohner sind in der Stadt Vechta 610 SVB tätig – dieser Wert liegt über dem Wert des Landkreises Vechta (509) und deutlich über dem landesweiten Wert (377).

⁴ auf Ebene der Stadt wird keine Quote ausgewiesen

Gut 12.500 der in der Stadt Vechta beschäftigten SVB wohnen außerhalb der Stadt (Einpendler). Gleichzeitig pendelten 2020 rund 7.500 SVB vom Wohnort Vechta zu einer Arbeitsstätte außerhalb der Stadt (Auspendler). Das heißt, die Kreisstadt weist ein positives Pendlersaldo auf, wenngleich die Zahl der Einpendler in den vergangenen Jahren leicht rückläufig war und die Zahl der Auspendler zuletzt bis 2019 kontinuierlich stieg.

Abb. 9: Pendlerzahlen
jeweils zum 30.06.



Quelle: Landesamt für Statistik. Darstellung: re.urban.

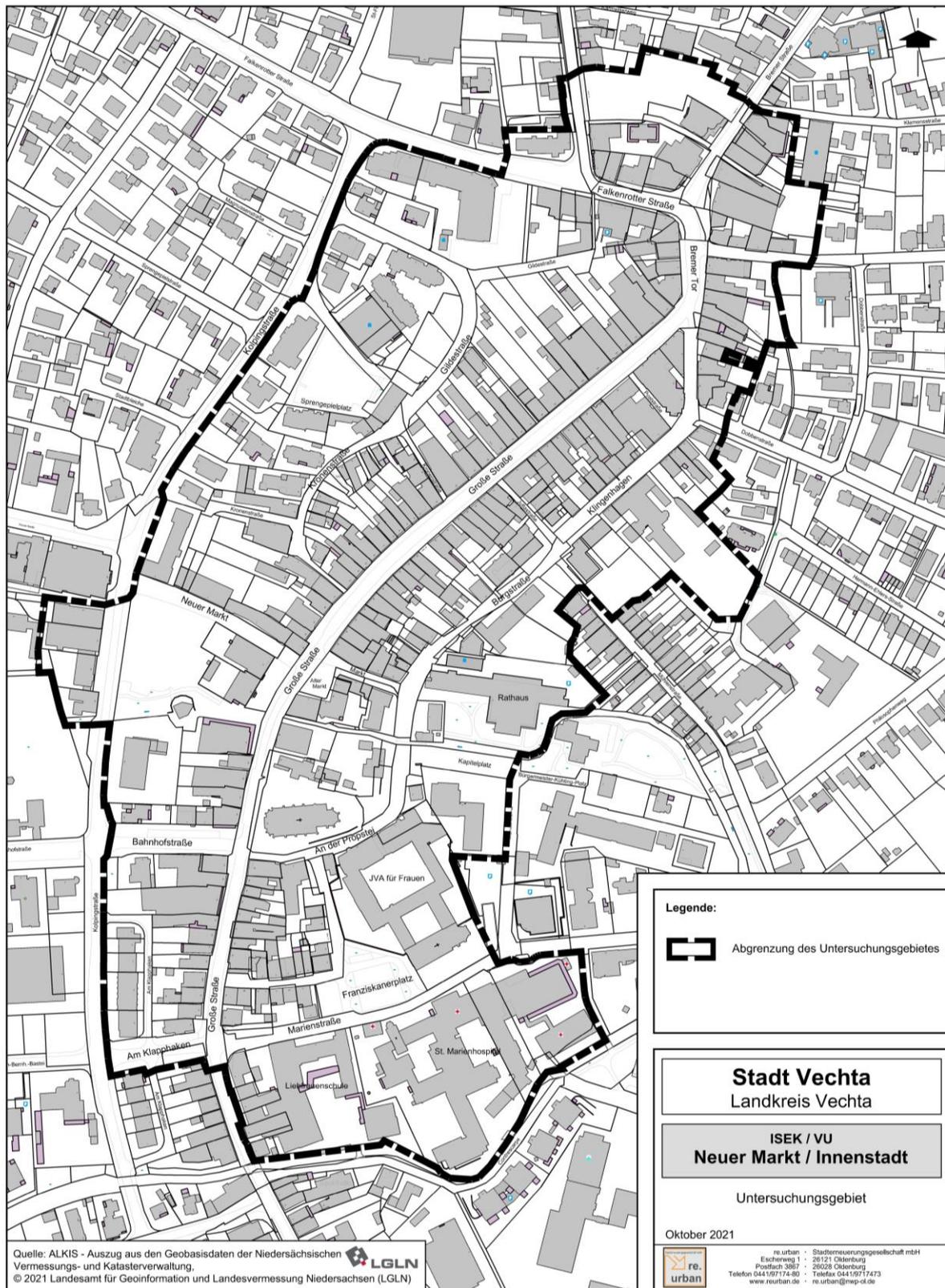
Zudem waren in der Stadt Vechta Mitte 2020 (30.06.) 4.073 Personen ausschließlich geringfügig entlohnt beschäftigt (Mini-Job). Bezogen auf 1.000 Einwohner sind das 123 Mini-Jobber, deutlich mehr als im Landesschnitt (59).

Schließlich waren 2019 am Dienort Vechta gut 3.000 Beamte im Landes- bzw. kommunalen Dienst tätig – das sind 60 % aller Beamten im Landkreis.

Als Kreisstadt und Mittelzentrum sind mit Blick auf die Wirtschaftsstruktur öffentliche Dienstleistungen relativ stärker vertreten als im niedersächsischen Durchschnitt – ein Drittel aller SVB sind in diesem Wirtschaftssektor tätig. Im Landesvergleich leicht unterdurchschnittlich vertreten ist mit rund 25 % der Anteil der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe (NDS: 29 %) – dieser Wirtschaftsabschnitt ist dagegen im Landkreis Vechta mit mehr als 40 % der Beschäftigten prägend.

Einen weiteren starken Wirtschaftsbereich stellt der Handel dar: Mit einer Einzelhandelszentralität von 168 verbucht die Stadt Vechta Kaufkraftzuflüsse – „insbesondere bei Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren / Medien / Foto, Hausrat / Einrichtung / Möbel und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf.“ (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2014)

Abb. 11: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



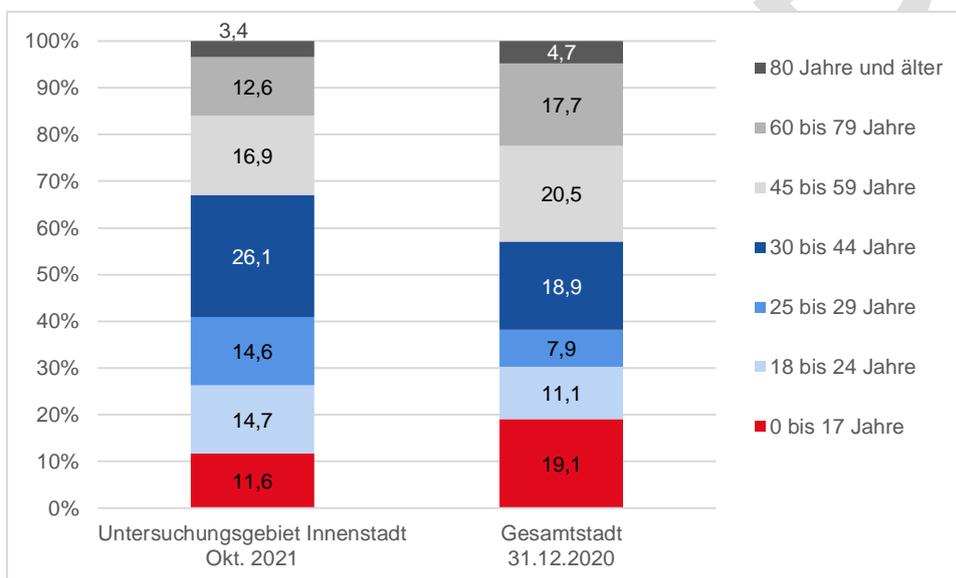
3.2 Bevölkerung im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet Innenstadt waren im Oktober 2021 insgesamt 1.352 Einwohner gemeldet.

Die Einwohnerstruktur weicht deutlich von der der Gesamtstadt ab (vgl. Abb. 12): Überdurchschnittlich vertreten sind die Altersgruppen der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 44 Jahren. Diese stellen mehr als die Hälfte (55,4 %) der Bevölkerung im Gebiet. Am deutlichsten ist die Abweichung von der Gesamtstadt-Altersstruktur in der Gruppe der 30- bis 44jährigen.

Mit 16 % ist die Gruppe der Einwohner, die 60 Jahre oder älter sind, unterdurchschnittlich vertreten. Ebenfalls deutlich geringer ins Gewicht als in der Gesamtstadt fällt der Anteil der Minderjährigen. Von den 157 Minderjährigen sind gut die Hälfte (57 %) im Vorschul- und Grundschulalter (0 bis 10 Jahre).

Abb. 12: Altersstruktur Untersuchungsgebiet Innenstadt / Neuer Markt



Quelle: Stadt Vechta (Einwohnermeldedaten); LSN.

427 der Bewohner im Untersuchungsgebiet Innenstadt / Neuer Markt haben ausschließlich eine ausländische Nationalität – das sind 31,6 % der Bevölkerung – gesamtstädtisch liegt dieser Anteil bei 15,6 %. Die größten ausländischen Bevölkerungsgruppen stellen Syrer (103) und Rumänen (79).

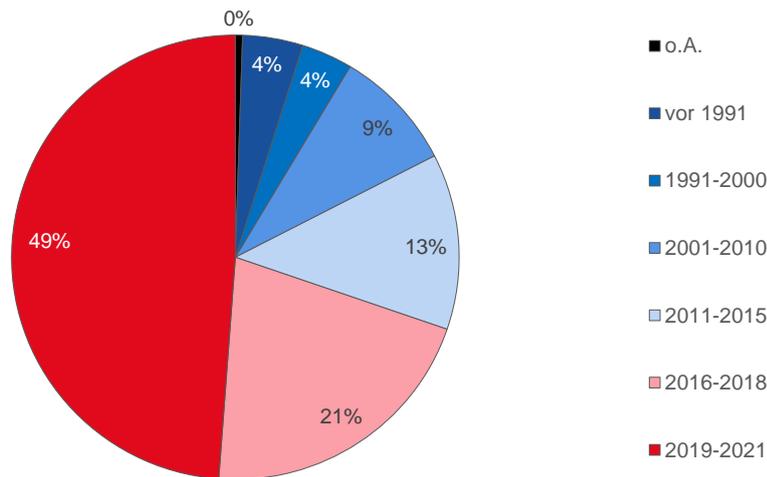
Darüber hinaus leben im Quartier 77 Personen (5,7 %) mit doppelter Staatsbürgerschaft – davon 23 Personen mit 2. Nationalität Russische Föderation oder Kasachstan sowie 13 Personen mit türkischer Nationalität (fast alle in Deutschland geboren).

Aus den Einwohnermeldedaten liegen Informationen vor, wann die Einwohner an der aktuellen Meldeadresse gemeldet wurden. Fast die Hälfte (49 %) der Einwohner des Untersuchungsgebietes wurden erst in den Jahren 2019 bis 2021 am jetzigen Wohnsitz gemeldet, weitere 21 % zwischen 2016 und 2018. Nur jeder fünfte Einwohner lebt bereits seit mehr als 10 Jahren im Quartier (vgl. Abb. 13).

Somit zeigt sich eine hohe Fluktuation im Gebiet. Eine differenzierte Auswertung der Daten zeigt, dass fast drei Viertel der Personen, die in den vergangenen 3 Jahren in das Gebiet zogen junge Erwachsene im Alter von 18 bis 44 Jahre sind.

Unter den Zugezogenen der vergangenen drei Jahre sind 42 % mit ausschließlich ausländischer Nationalität, darunter v.a. Syrer und Rumänen.

Abb. 13: Einwohner nach Einzugsdatum Meldewohnung



Quelle. Stadt Vechta – Einwohnermeldedaten.

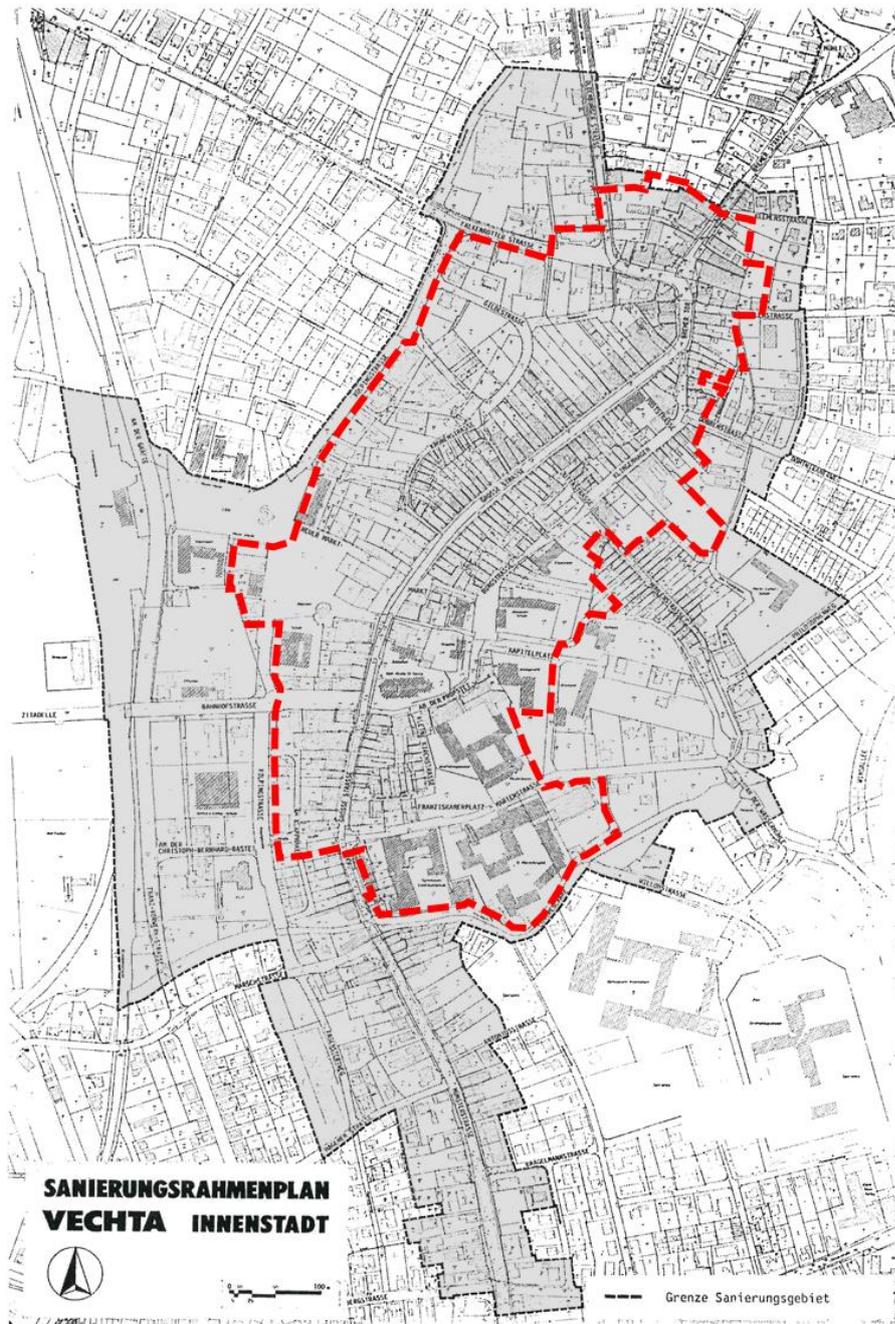
Über die Einwohnerdaten hinaus liegen keine Daten zur Sozialstruktur im Gebiet vor.

Im Untersuchungsgebiet Innenstadt / Neuer Markt sind keine Sozialwohnungen vorhanden – d.h. für keine der Wohnungen liegt eine Zweckbindung hinsichtlich der Zielgruppe / Miethöhe vor.

3.3 Ehemaliges Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Das Untersuchungsgebiet „Neuer Markt / Innenstadt“ war von 1985 bis 1999 (Teilaufhebung) bzw. 2002 Bestandteil des Sanierungsgebietes „Innenstadt“. Dieses Gebiet war mit 61,5 ha deutlich größer als das jetzige Untersuchungsgebiet – entlang der Hauptverkehrsachse Große Straße/Münsterstraße hatte es eine Nord-Süd-Ausdehnung von rund 1,5 Kilometern (vgl. Abb. 14).

Abb. 14: Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ inkl. Lage des Untersuchungsgebiet „Neuer Markt / Innenstadt“



grau= ehemaliges Sanierungsgebiet Innenstadt
rot gestrichelt = Untersuchungsgebiet „Neuer Markt / Innenstadt“

Quelle:

Abschlussdokumentation „Städtebaulichen Erneuerung in Niedersachsen – Stadt Vechta Sanierungsgebiet Innenstadt“

Als Ziele der Sanierung wurde seinerzeit für das Gebiet Innenstadt Folgendes formuliert:

- Stärken der historischen Stadtmitte
- Schaffung eines funktionsfähigen Stadtzentrums
- Stärkung der Funktion als Versorgungszentrum
- Sicherung und Förderung der Wohnnutzung
- Rückbau und Neugestaltung der Verkehrsflächen auf der B 69
- flächendeckende Verkehrsberuhigung
- Anpassung der Straßen an die innerstädtischen Nutzungsanforderungen
- Schaffung ausreichender öffentlicher Stellplätze
- Auslagerung störender Gewerbebetriebe
- Anbindung der angrenzenden Wohn- und der Naherholungsgebiete
- Erhalt- und Verbesserung des Stadtbildes
- Ausbau einer Kultur- und Freizeitachse zur Stärkung der Stadtmitte.
- Erhalt der historischen Straßenverläufe und der kleinteiligen Bebauung
- Neugestaltung von Platzräumen
- Schließen von Baulücken
- Modernisierung der Bausubstanz
- Ausbau des öffentlichen Grün- und Freiflächenangebotes
- stärkere Durchgrünung der Innenstadt

Quelle:

Abschlussdokumentation „Städtebaulichen Erneuerung in Niedersachsen – Stadt Vechta Sanierungsgebiet Innenstadt“

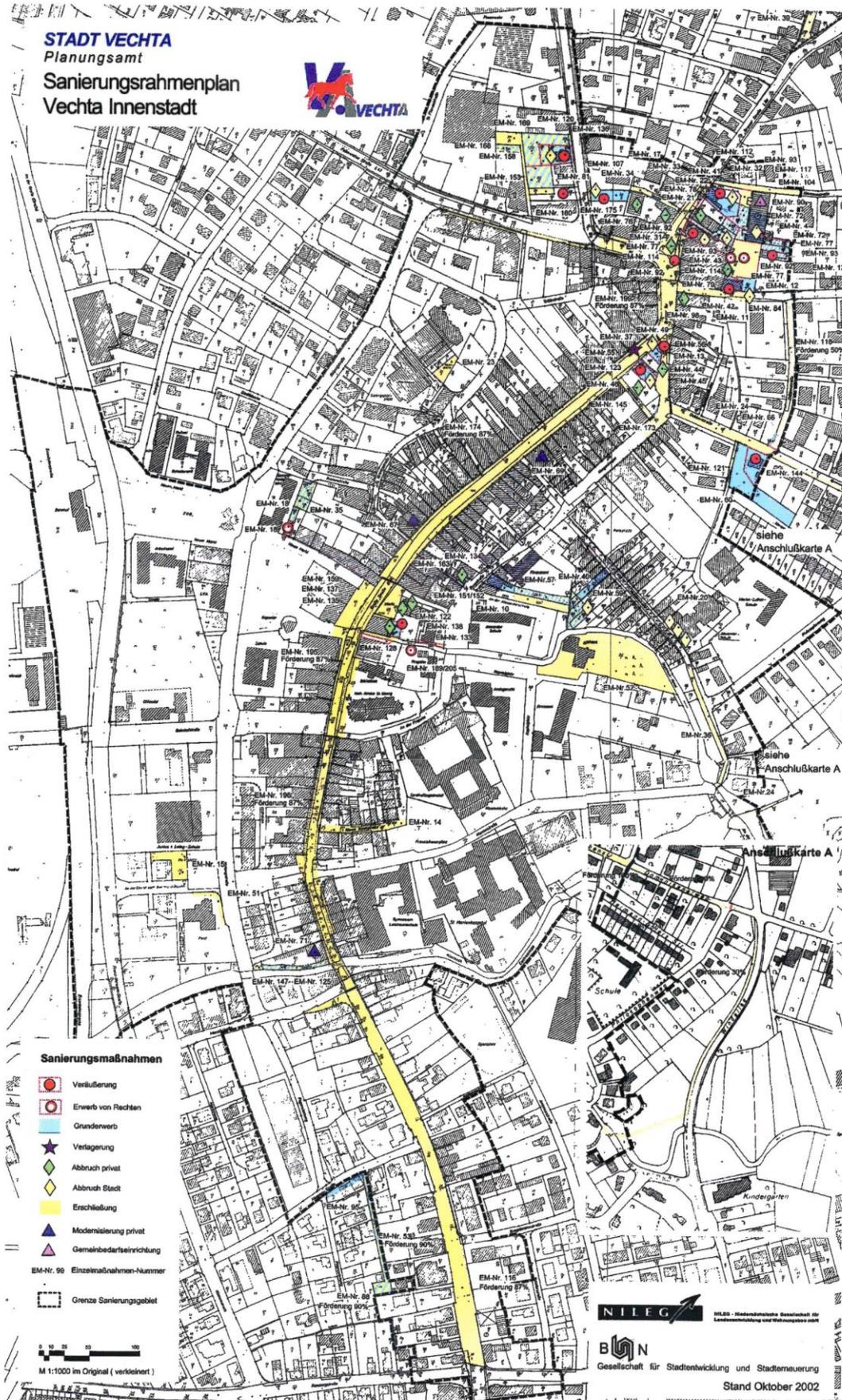
Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ wurden Maßnahmen mit einem Förder volumen von Bund und Land in Höhe von 5.610.400 Euro durchgeführt – der Gesamtmittel-einsatz belief sich auf rund 12 Mio. Euro.

Das Gros der Kosten (43 %) entfiel auf die Herstellung und Erneuerung von Erschließungs-anlagen. Es wurden u.a. folgende Einzelmaßnahmen umgesetzt, die im Untersuchungsge-biet „Neuer Markt / Innenstadt“ gelegen sind (vgl. Abb. 15):

- Erneuerung / verkehrsberuhigter Ausbau Bremer Tor / Große Straße inkl. Platzgestaltung im Bereich Europaplatz / Markt
- Erneuerung Klingenhagen (tlw.), Kronenstraße, Kleine Kirchstraße

Einen Schwerpunkt der Sanierung bildete darüber hinaus die Neuordnung durch Umlegung: erarbeitet wurden städtebauliche Konzepte sowie Teilbereichsrahmenpläne, die die Grund-lage für öffentliche aber vor allem auch private Baumaßnahmen bildeten. Zur Zielerreichung trugen Grunderwerbe, Verlagerungen und Abrissmaßnahmen bei. Vereinzelt erfolgte die Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen.

Abb. 15: Durchgeführte Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“



Quelle: Abschlussdokumentation „Städtebaul. Erneuerung in Niedersachsen – Stadt Vechta Sanierungsgebiet Innenstadt“

Zur Wirkung der Sanierung wird im Abschlussbericht zusammengefasst: *„Zu den auffälligsten Veränderungen im Sanierungsgebiet gehört das „Thema Verkehr“, d.h. die Reduzierung der Verkehrsbelastung durch Herausnahme des Lkw-Verkehrs, die Neugestaltung des Straßenzuges Münsterstraße / Große Straße / Bremer Tor, verbunden mit den hieraus resultierenden Synergieeffekten für die Geschäfts- und Wohnnutzung. Die Aufenthaltsqualität im Straßenraum, und insbesondere die Situation der schwächeren Verkehrsteilnehmer Fußgänger und Radfahrer, hat sich deutlich verbessert.“* (vgl. Abschlussdokumentation S. 57).

Darüber hinaus wurde eine positive Bilanz gezogen hinsichtlich

- der Investitionen im Bereich des Bremer Tors,
- der Stärkung der Mitte der Stadt infolge des Rathausneubaus und der Umgestaltung des Alten Marktes,
- der zahlreichen Neubaumaßnahmen, die zur Aufwertung der Innenstadt beitragen
- der Stärkung der Wohnnutzung
- der Verbesserung des Grün- und Freiraumes

Sofern im Rahmen der neuen Maßnahme „Neuer Markt / Innenstadt“ eine Förderung von Maßnahmen, die im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ erneuert wurden, vorgesehen wird, wird eine Abstimmung mit dem Fördermittelgeber erfolgen.

3.4 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

3.4.1 Flächennutzungsplanung

Als Planungsgrundlage gilt auf Ebene der Stadt Vechta aktuell der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 (inkl. Änderungen und Berichtigungen).

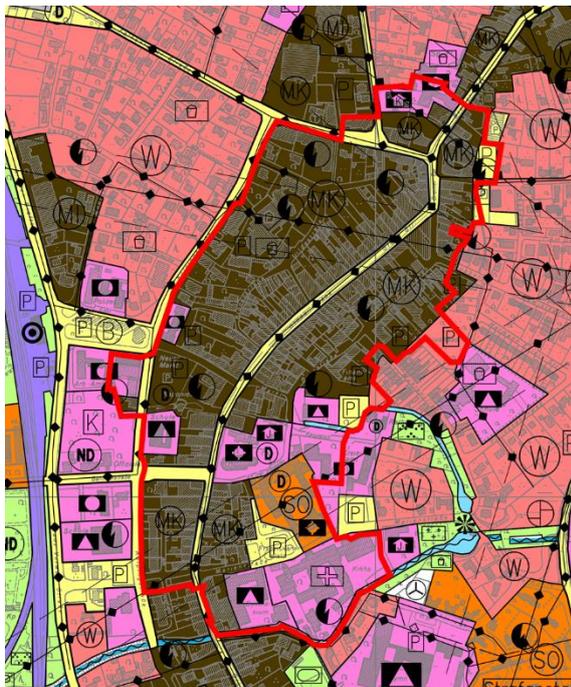
Der Flächennutzungsplan befindet sich in der Neuaufstellung (FNP 2035) – aktuell (Herbst 2021) erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Da insbesondere hinsichtlich der ausgewiesenen Flächen für Gemeinbedarf Änderungen vorgesehen sind (bzw. diese bereits im Zuge von Flächennutzungsplanänderungen erfolgten) werden im Folgenden beide Planstände dargestellt (vgl. Abb. 16).

Abb. 16: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vechta

rechtskräftiger FNP

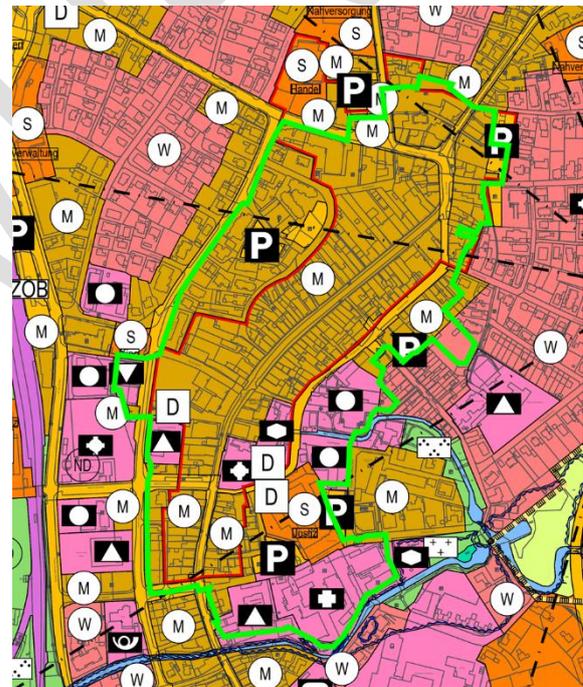
(1984 inkl. Änderungen bis 2003)



rot = Bereich des Untersuchungsgebiet

Entwurf FNP 2035

(Stand 04/2021)



grün = Bereich des Untersuchungsgebiet

Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Flächen im Untersuchungsgebiet überwiegend als Kerngebiet (MK) aus – im Entwurf des FNP 2035 erfolgt eine generalisierte Ausweisung als Gemischte Bauflächen (M).

Zudem sind mehrere Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen (folgende Aufzählung erfolgt auf Grundlage des Entwurfes des FNP 2035):

- südlich des Neuen Marktes (Haus der Landwirtschaft):
Zweckbestimmung Schule

- westlich des Neuen Marktes (Metropol Theater)
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Propsteikirche St. Georg
Zweckbestimmung Kirche
- Katholische Pfarrgemeinde St. Mariä Himmelfahrt
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Nicht mehr als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden die Flächen des Gesundheitsamtes (Umzug geplant) sowie nördlich des Bremer Tors (ehem. Kinderheim – 2001 aufgegeben / 2005 abgerissen).

Als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz ist der Franziskanerplatz dargestellt. Darüber hinaus werden öffentliche Parkplätze an der Gildestraße ausgewiesen. Die Darstellung des Neuen Marktes als öffentlicher Parkplatz wird mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entfallen.

3.4.2 Bebauungspläne

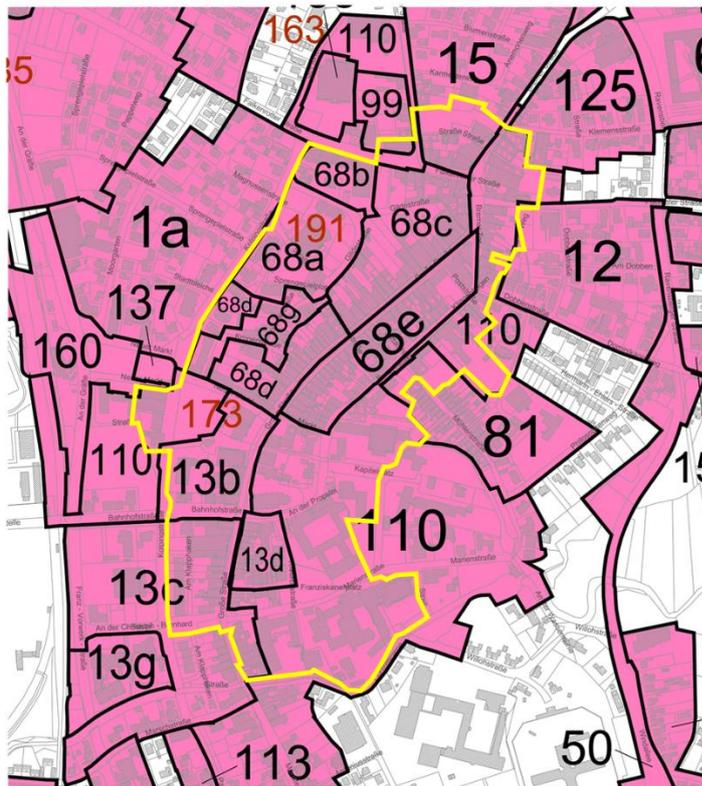
Im Plangebiet befinden sich zwölf rechtskräftige Bebauungspläne (vgl. Abb. 17).

Gemäß der übergeordneten Flächennutzungsplanung setzen die Bebauungspläne weitestgehend eine Kerngebietsnutzung (MK) fest. Entlang der Großen Straße ist dabei in weiten Teilen eine mindestens zwei- bis maximal dreigeschossige, geschlossene Bauweise vorgegeben, im Kreuzungsbereich der Bahnhofsstraße in Teilen eine zwingende Dreigeschossigkeit. In der „zweiten Reihe“ (Kronenstraße / Gildestraße) sind teilweise geringere Geschossigkeiten sowie offene Bauweisen zulässig.

Das Wohnen ist in weiten Teilen und v.a. entlang der Großen Straße im Erdgeschoss nur als Ausnahme zulässig. Zudem wird mit dem BPlan 110 im gesamten Gebiet eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Bereich des BPlanes 13c sind zudem Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

Das Gros der Pläne erhielt Rechtskraft Ende der 1970er Jahre, in kleineren Teilbereichen gab es im Laufe der Jahrzehnte Änderungen. Neueren Datums sind Änderungen zu den BPlänen 99 (Rechtskraft 2013) und 15 (Rechtskraft 2015), die für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Flächen nördlich der Falkenrotter Straße eine drei- bis viergeschossige Bebauung sowie einen Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss regeln.

Abb. 17: Rechtskräftige Bebauungspläne



gelb umrandet = Bereich des Untersuchungsgebiet
Quelle: Stadt Vechta.

3.4.3 Verdichtungskonzept

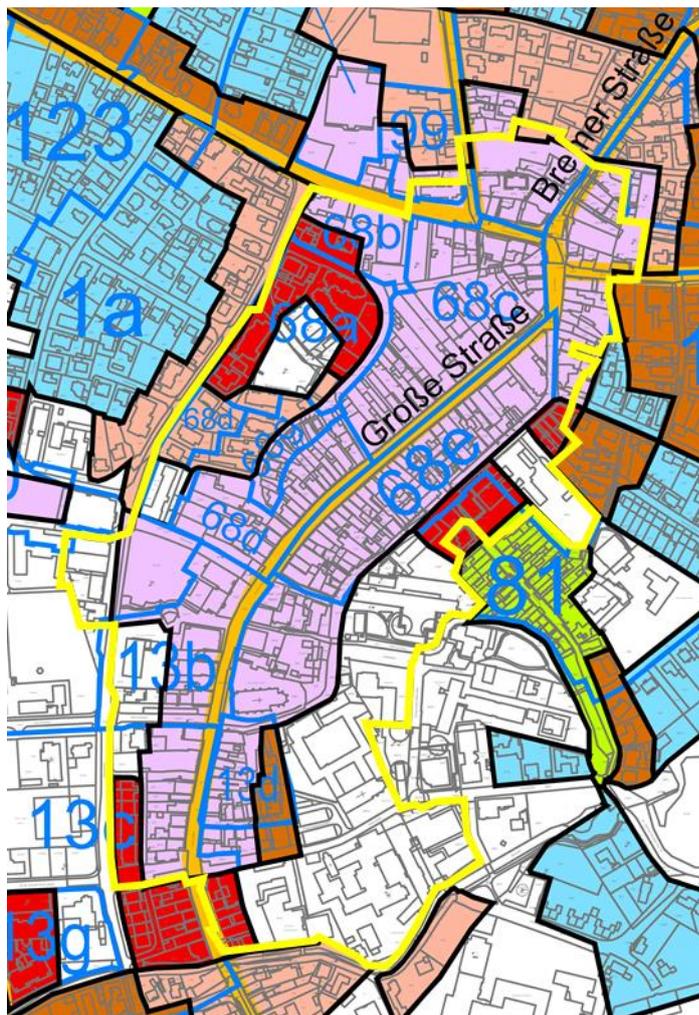
Im Dezember 2016 hat der Rat der Stadt Vechta ein Verdichtungskonzept beschlossen, das Grundlage für die Aufstellung von BPlänen und die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist. Es gibt eine Zielvorgabe, wie viele Wohnungen maximal und in Abhängigkeit der Grundstücksgröße auf einem Grundstück entstehen dürfen, damit sich das Bauvorhaben möglichst ideal in die bestehende Umgebung einfügt.

Die Flächen im Untersuchungsgebiet sind überwiegend der Zone 5 (violett) zugewiesen, die sich am Zentralen Versorgungsbereich orientiert. Für diese gilt, dass aufgrund der zentralen Lage eine Nachverdichtung ohne Begrenzung erfolgen kann. Für Flächen der Zonen 4 und 4a (hell- und dunkelrot; westlich der Gildestraße/Kronenstr., östlich Klingenhagen), die bereits durch eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt sind ist eine Bebauung mit maximal einer Wohnung je 100 m² zulässig, wobei max. 8 bzw. 10 Wohnungen je Gebäude entstehen dürfen.

Durch den 2020 eingeführten „Tiefgaragenbonus“ kann entweder die Verhältniszahl Grundstücksfläche / Wohnungen reduziert werden oder aber maximal zwei Wohnungen je Gebäude zusätzlich entstehen.

Ziel ist es, den ruhenden Verkehr unter die Erde zu verlagern, um mehr Freiflächen in der Stadt zu erhalten.

Abb. 18: Konzept zur verträglichen Nachverdichtung in Vechta



Legende:

1. (Tiefgaragenbonus): Werden alle für die jeweiligen Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, gilt jeweils die geringere Baugrundstücksfläche, die je Wohnung erforderlich ist.

Verdichtungszone:

- Zone 1:
pro 400 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude
- Zone 2:
pro 200 m²/(150 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wohnungen pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhaussscheibe)
- Zone 3:
pro 150 m²/(125 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude
- Zone 3a:
pro 150 m²/(125 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude
- Zone 4:
pro 100 m²/(75 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude
- Zone 4a:
pro 100 m²/(75 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 10 Wohnungen pro Wohngebäude
- Zone 5:
Innenstadt unbegrenzt

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

gelb umrandet = Bereich des Untersuchungsgebiet

Quelle: Stadt Vechta – Konzept zur verträglichen Innenentwicklung (NWP, Fortschreibung 2020)

4 Auswertung vorhandener Studien/Untersuchungen

4.1 Fachplanungen der Gesamtstadt

4.1.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Stadt Vechta verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) aus dem Jahr 2014 (Fortschreibung des Konzeptes aus 2005), welches von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt wurde und die Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet bildet.

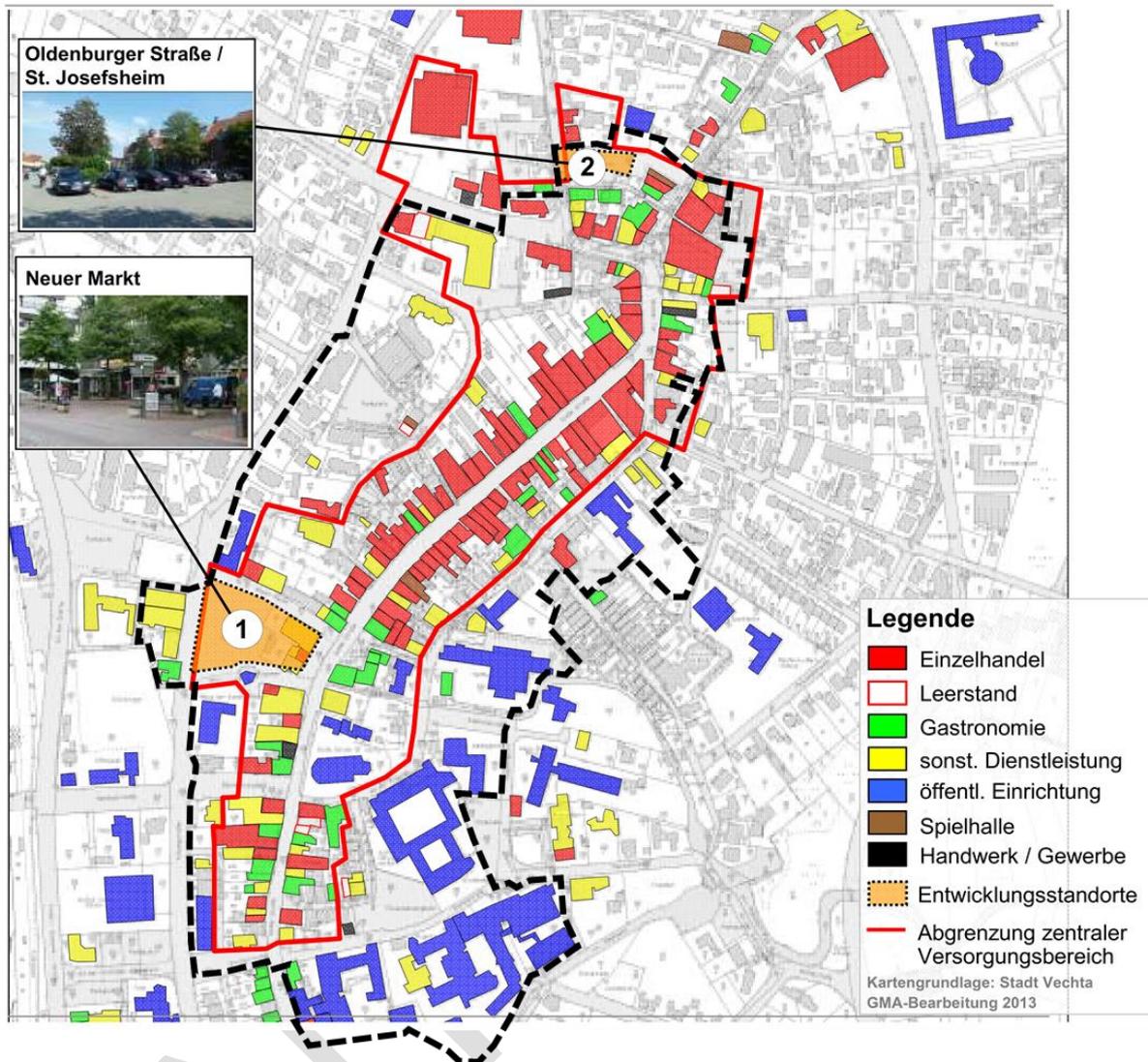
Im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird der Bereich rund um die Große Straße als „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“ kategorisiert und als „*schutzwürdiger Bereich i. S. des Baugesetzbuches*“ eingestuft (vgl. EEK S. 37).

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches folgt den räumlich-funktionalen Nutzungen. *„Den Kern bildet der Einzelhandelsbesatz entlang der Großen Straße zwischen der Einmündung Bremer Tor und Neuer Markt [...]. Südlich davon ist die Große Straße v. a. durch Dienstleistungsangebote [...] sowie durch Gastronomie geprägt [...]. Südlich der Einmündung Bahnhofstraße weist die Große Straße wieder einen dichteren Einzelhandelsbesatz auf, der jedoch im weiteren Verlauf zunehmend in Komplementärnutzungen (v. a. Gastronomiebetriebe) übergeht. Die südliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches stellt folglich der Kreuzungsbereich Große Straße / Marienstraße dar. Im Osten verläuft die Zentrumsgrenze im Wesentlichen entlang der Burgstraße; Einzelhandel ist hier lediglich im Bereich Klingenhagen festzustellen. Im Norden weist das Bremer Tor / Bremer Straße ebenfalls eine hohe Einzelhandelsdichte auf [...]. Im nördlichen Bereich der Bremer Straße und Oldenburger Straße dünnt der Geschäftsbesatz aus, so dass nur der südliche Teil einbezogen werden kann. [...]. In nordwestlicher Richtung umfasst der zentrale Versorgungsbereich den Einzelhandel entlang der Falkenrotter Straße, u. a. Expert Bening. Dieser stellt den wesentlichen Magnetbetrieb des nördlichen Versorgungsbereiches dar. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Falkenrotter Straße befinden sich v. a. Dienstleistungsangebote, die vereinzelt durch Einzelhandel ergänzt werden. [...] Im Westen verläuft die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Kronenstraße bis zum Standort Neuer Markt, welcher sich ebenfalls innerhalb des Zentrums befindet.“* (EEK, S. 44/45).

Somit umfasst das Untersuchungsgebiet „Neuer Markt / Innenstadt“ fast den kompletten Zentralen Versorgungsbereich. Die im Untersuchungsgebiet gelegenen Flächen zwischen Kronenstraße/Gildestraße und Kolpingstraße (überwiegend Wohnnutzung) sowie die Flächen östlich des Klingenhagen / rund um den Franziskanerplatz (v.a. öffentliche Einrichtungen) sind nicht Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Abb. 17).

„Der zentrale Versorgungsbereich weist in Nord-Süd-Richtung eine Ausdehnung von ca. 700 m und in Ost-West-Richtung von ca. 200 m auf und erreicht damit die Grenze eines fußläufig erlebbaren Geschäfts- und Dienstleistungszentrums.“ (EEK, S. 45)

Abb. 19: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2014: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



schwarz-gestrichelt = Untersuchungsgebiet „Neuer Markt / Innenstadt“

Der Analyse der GMA zufolge nehmen die Betriebe in der Innenstadt eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktionen wahr, weshalb zur Weiterentwicklung des Einzelhandels v.a. folgende Aspekte berücksichtigt werden müssen (vgl. EEK, S. 44):

1. Die Sicherung bestehender Strukturen in der Einkaufsinnenstadt durch laufende Attraktivierung und Anpassung des Angebotes und Erhöhung der Frequenz durch ergänzende Nutzungen (z. B. Gastronomie). [...]
2. Mögliche Entwicklungsflächen, welche die Integration weiterer Angebotsformen ermöglichen und damit ebenfalls zur Sicherung bestehender Struktur beitragen können. Denkbar ist dabei z. B. der Umbau des gegenwärtig hauptsächlich durch Dienstleistungen geprägten Neuen Marktes ① oder die Nachverdichtung im Bereich des St. Josefsheim ②.

Darüber hinaus formuliert das Einzelhandelsentwicklungskonzept Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung, wonach die Neuansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversor-

gungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelenkt werden sollte und schließlich beinhaltet das EEK ein Sortimentskonzept. Empfehlungen zur Gestaltung / Organisation der Innenstadt werden nicht ausgesprochen.

Im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes erfolgte 2011 eine Haushaltsbefragung – knapp 500 BürgerInnen aus Vechta und dem Umland wurden telefonisch u.a. um eine Bewertung des Einzelhandelsstandortes Vechta gebeten. Während die Ladenöffnungszeiten und das Preis-Leistungsverhältnis besonders gut beurteilt wurden, wurde die Einkaufsatmosphäre durch 43 % der Befragten als „ausreichend/mangelhaft“ bewertet. *„Als Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung wurden u. a. eine Verkehrsberuhigung, eine Fußgängerzone, die Ausweitung des Parkplatzangebotes und die Verbesserung der Verkehrsanbindung genannt. [...] Die befragten Vechtaer und die Umlandbewohner haben außerdem den grundsätzlichen Wunsch nach einer Verbesserung der Innenstadt geäußert.“* (vgl. EEK, S. 20).

4.1.2 Verkehrsentwicklungsplan 2014

Als Rahmen für die verkehrliche Entwicklung in der Stadt Vechta wurde 2014 durch die PGT Umwelt und Verkehr GmbH der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Vechta erarbeitet. Auf Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme wurden Handlungs- und Maßnahmenfelder der Verkehrsplanung der Stadt Vechta formuliert.

Der VEP kommt zu der Bewertung, dass die Verkehrssituation in Vechta und die Bewegungsfreiheit für die unterschiedlichen Verkehrsarten zufriedenstellend sind.

Mit Blick auf das Untersuchungsgebiet „Neuer Markt / Innenstadt“ sind folgende Ergebnisse des VEP (2014) aus der zusammenfassenden Bewertung hervorzuheben (VEP, S. 15) (vgl. Abb. 20):

- hohe Verkehrsbelastung im Kernstadtbereich mit Konflikten zwischen Fuß-/ Rad- und KfZ-Verkehr
- Kfz: Mängel in der Durchlässigkeit der Großen Straße und schlechte Erreichbarkeit der „rückwärtigen“ Parkplätze (verstreut liegenden Parkplätze, uneinheitliche Bewirtschaftung und unklare Erschließung)
- Fußgänger: Mängel in der Querbarkeit der „Große Straße“ und teilweise schlechte Erreichbarkeit der „rückwärtigen“ Parkplätze sowie mangelnde Aufenthaltsqualität

Ausgehend von der Bestandsanalyse werden im VEP für den Kernstadtbereich folgende Maßnahmen formuliert:

- Neuordnung der Verkehrssituation im Bereich der nördlichen Innenstadt (Bremer Tor)
- Einführung eines Parkleitsystems und eines Parkrings
- Ausbau Radroutennetz
- Verbesserung der Durchlässigkeit Große Straße zu den „rückwärtigen Parkplätzen“
- Verbindung zum Bahnhof aufwerten / stärken

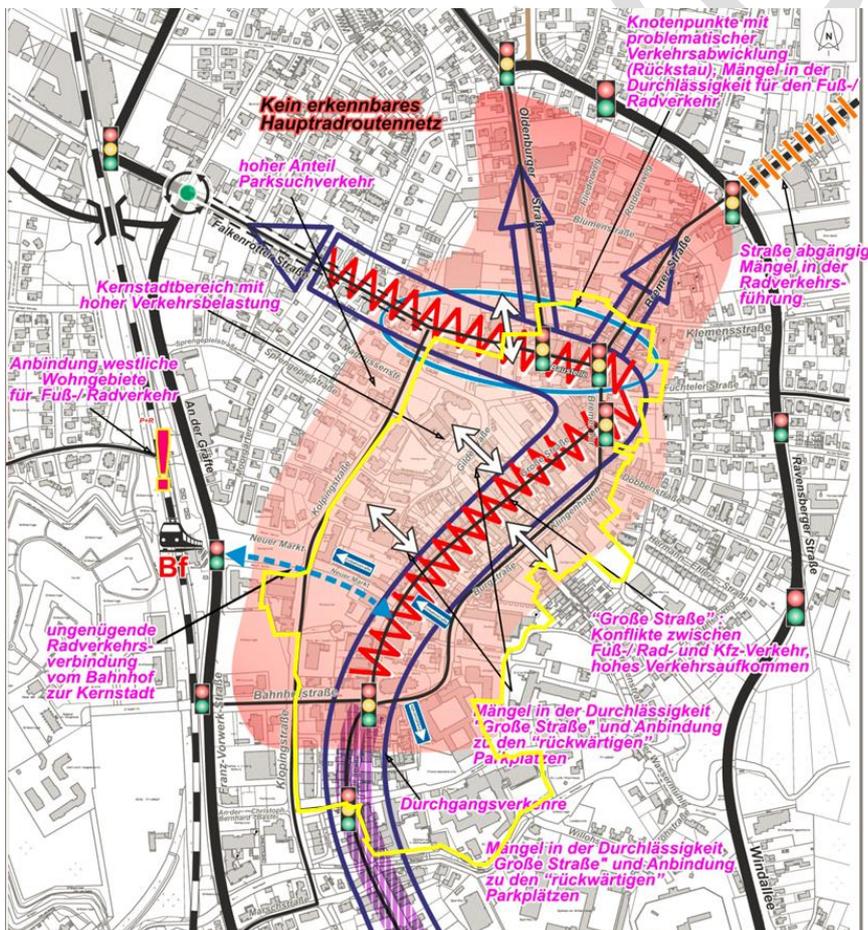
- Verbesserung Fuß- und Radverkehrsfreundlichkeit sowie Querungsmöglichkeiten über Fahrbahn

Neben gebietsbezogenen Aussagen enthält der VEP Vechta übergeordnete Handlungsempfehlungen, u.a.

- Barrierefreier Ausbau für Fußgänger (z.B. gesicherte Querungsstellen, Leitmarkierungen, barrierefreie Haltestellen, Schaffung von Ruhezeiten / Bänken)
- Optimierung ÖPNV
- Ausbau umweltfreundlicher Verkehrsmittelnutzung (u.a. Ausbau Rad- / Gehwegenetz, Stärkung Car-Sharing, Einrichtung Ladestationen)
- Verbesserung Verkehrssicherheit
- Attraktivierung des Straßenraums

Im Rahmen des VEP 2014 wurden für den Bereich Bremer Tor / Falkenrotter Straße verschiedene Varianten für einen verkehrsberuhigten Ausbau vorgeschlagen. Es wurde empfohlen, diese Varianten in Form eines Verkehrsversuches zu überprüfen und zu konkretisieren (vgl. Kap. 5.2).

Abb. 20: Auszug aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2014: Mängel und Konflikte



gelb = Untersuchungsgebiet Neuer Markt / Innenstadt

4.1.3 Klimateilkonzepte

Vor dem Hintergrund verstärkt im Bereich Klimaschutz aktiv zu werden, hat die Stadt Vechta 2012/13 zwei Klimaschutzteilkonzepte für die Bereiche „eigene Liegenschaften“ und „Verkehr“ erarbeiten lassen, um Maßnahmen zu finden, die den Ausstoß an Treibhausgasen im Stadtgebiet reduzieren. Aufbauend auf einer Analyse der aktuellen Situation erfolgte die Formulierung von Empfehlungen.

Klimaschutz in eigenen Liegenschaften:

- Optimierung Klimaschutz-Management
(Einsatz Klimaschutzmanager, Optimierung EDV, Öffentlichkeitsarbeit)
- Verbesserung von Heizungsanlagen / sonstiger Versorgungstechnik in städtischen Gebäuden

Verkehr:

- Radförderung, u.a.
 - Einführung Haupttrouten-Radnetz
 - Reduzierung von Barrieren für Radverkehr
 - Angebotserhöhung an Radstellplätzen v.a. am Bahnhof sowie in der Innenstadt
- ÖPNV-Förderung, u.a.
 - Ausbau / Straffung Stadtbusverkehr
 - Schaffung Regionalbusangebot
- Verzicht auf KfZ, u.a.
 - Aufbau Mobilitätsportal
 - Förderung E-Mobilität
 - Lieferdienste einführen
 - Öffentlichkeitsarbeit
- Verkehrsplanerische Maßnahmen
 - Optimierung Parkraumbewirtschaftung / Einrichtung Parkleitsystem
 - Verstetigung und Homogenisierung des Verkehrsflusses
- Städtebauliche Entwicklung
 - Vermeidung zergliederter Siedlungsstrukturen / Schaffung kurzer Wege
 - Verzahnung Siedlungsentwicklung mit ÖPNV / Rad-Haupttrouten

4.1.4 Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta

Mit dem Ziel eine Datenbasis zur aktuellen Wohnungsmarktsituation und eine stadtentwicklungspolitische Handlungsgrundlage zu erhalten, hat die Stadt Vechta im Jahr 2020 eine Wohnungsmarktanalyse und -prognose erarbeiten lassen. Aufbauend auf einer Bestandsanalyse, die auch eine Haushaltsbefragung beinhaltete, sowie Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wurden eine zusammenfassende Bewertung erstellt sowie zentrale Handlungsfelder formuliert.

Die Wohnungsmarktanalyse und -prognose (ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung) kommt zu folgendem Ergebnis (vgl. S. 73/74 des Berichtes):

- Es gibt eine wachsende Wohnraumnachfrage bei allen Alters- und Zielgruppen und der Wohnungsmarkt ist insgesamt enger geworden. Der Nachfragezuwachs begründet sich auf eine positive Bevölkerungsentwicklung, erhebliche Wanderungsgewinne und die Singularisierung der Haushalte.
- Die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in integrierten Lagen und der Bedarf an einer barrierefreien Wohnumfeldgestaltung wächst. Dabei gibt es eine wachsende Zahl von Senioren*innen mit niedrigen Renten, die auf bezahlbaren, barrierearmen Wohnraum angewiesen sind.
- Eine steigende Zahl von Projekten im Mehrfamilienhaussegment hat zu einer städtebaulichen Weiterentwicklung und zu einer Diversifizierung der Angebotsstruktur beigetragen.
- Ein Anstieg der Kauf- und Mietpreise führt zu Anspannungstendenzen im unteren und zum Teil auch im mittleren Preissegment (insbes. bei kleinen Wohnungen).
- Es gibt eine anhaltend hohe Nachfrage im Eigentumssegment. Die Nachfrage nach Bauplätzen kann die Stadt angebotsseitig kaum bedienen.
- Mindestens für die nähere Zukunft ist mit einem weiter steigenden Bedarf an Wohnraum zu rechnen.

Um die Situation im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment zu erfassen wurde im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse eine vertiefende Analyse auf Basis der Festlegungen der niedersächsischen Wohnraumförderung durchgeführt (vgl. S. 45 ff des Berichtes):

- Es besteht ein strukturelles Defizit beim preisgünstigen Wohnraum - vor allem zeigt sich ein Bedarfsüberhang bei kleinen bezahlbaren Wohnungen (bis 50 m²).
- Auch im mittleren Einkommenssegment ist ein strukturelles Defizit insbesondere bei kleinen bezahlbaren Wohnungen zu erkennen.

Schließlich erfolgte im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse und -prognose eine Vertiefungsanalyse zur Wohnsituation der Studierenden. Auf Grundlage einer Studierendenbefragung wurde ermittelt, dass

- 87 % der Studierenden während des Studiums in Vechta wohnen
- innerhalb Vechtas 64 % der Studierenden in einer Wohngemeinschaft wohnen
- Studierende in Vechta eine durchschnittliche Miete von 9,20 €/m² zahlen

4.2 Aktuelle gebietsbezogene Planungen / Konzepte

Im Folgenden werden vorhandene Konzepte / Planungen dargestellt, die sich explizit auf Teile des Untersuchungsgebietes beziehen.

4.2.1 Neuer Markt – Rahmenkonzept

Im Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstückes Gesundheitsamt (nördlich des Neuen Marktes) an die LzO sowie der Sicherung des Vorkaufrechtes für Grundstücke am Europaplatz (s. frühzeitige Beteiligung FD Grundstücksmanagement) hat der Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung bereits in 2018 ein Rahmenkonzept für den Neuen Markt erarbeitet, das seitens des Rates der Stadt mit Beschluss vom 27.06.2018 verabschiedet wurde. Das Rahmenkonzept sieht sowohl im Bereich des Gesundheitsamtes als auch am Europaplatz eine Neubebauung sowie zwischen Kaponier und Kolpingstraße eine ergänzende Bebauung vor. Der Freiraum soll neu gegliedert werden (z.B. Schaffung verschiedener Plätze) und fußläufige Verbindungen aufgewertet werden. Das Parken könnte u.a. in einer Tiefgarage organisiert werden.

Ziel der Neuorganisation ist eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die Schaffung eines Multifunktionsplatzes sowie die Neuansiedlungen im Bereich Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen, die das Angebot der Innenstadt ergänzen und somit zu einer Stärkung der Innenstadt beitragen.

4.2.2 Masterplan Innenstadt

Die Stadt Vechta erarbeitet aktuell einen Masterplan Innenstadt, der Grundlage sein soll für die Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Perspektive Innenstadt“. In einem umfangreichen Beteiligungsprozess werden Ideen für die künftige Entwicklung der Innenstadt erarbeitet.

Zunächst fand im Oktober 2021 eine Online-Umfrage zum Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot der Innenstadt statt. 800 Bürger sowie 70 Unternehmen nahmen an der Umfrage teil. Einem Pressebericht⁵ zufolge bewerten 80 % der Befragten das Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot mit sehr gut, gut oder befriedigend. Hervorgehoben wurden dem Bericht zufolge die guten Einkaufsmöglichkeiten, die Qualität von (Außen)Gastronomie sowie Atmosphäre und Flair der Innenstadt. Gleichzeitig wünschten sich einige Befragte ein noch größeres (Außen-)Gastronomieangebot sowie eine höhere Aufenthaltsqualität in der Innenstadt.

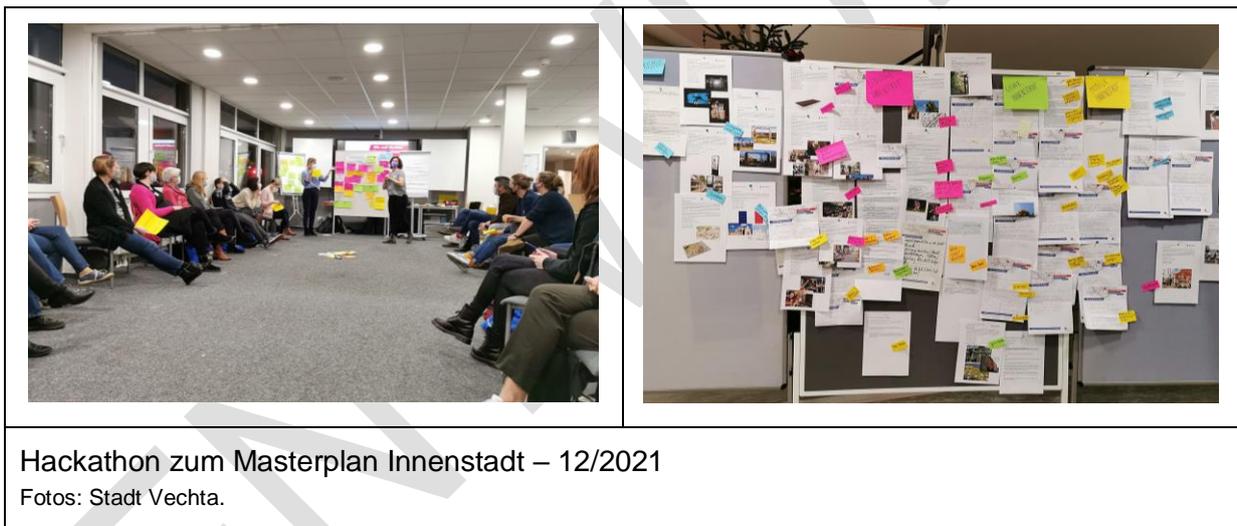
Als eher negative Aspekte wurden der Durchgangsverkehr / Raser / Poser genannt. Einige Befragte äußerten den Wunsch nach einer Verringerung des Verkehrs. Die Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Auto sowie die Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit wurden mehrheitlich zumindest befriedigend oder besser bewertet. Eine deutliche Diskrepanz besteht bei der Wahrnehmung der Parkplatzsituation: 22 % der Unternehmen bewerten diese als mangelhaft wohingegen nur 10 % der Bürger die Situation als mangelhaft einschätzen.

⁵ https://www.nwzonline.de/plus-vechta-kreis/vechta-befragung-befragte-wollen-eine-fussgaengerzone_a_51,4,3166735650.html#

Eine grundsätzlich hohe Zufriedenheit gibt es beim Thema Sauberkeit, sowie beim vorhandenen Angebot an Festen oder Veranstaltungen.

Ende November 2021 veranstaltete die Stadt – aufbauend auf der Online-Befragung – einen Ideenwettbewerb. Die Bürger hatten die Möglichkeit der Stadt ihre Ideen zu übermitteln (per Mail, über Ideenboxen oder im Pop-Up-Büro) sowie im Rahmen einer Teamarbeit (2-tägiger Hackathon) weiterzuentwickeln.

Knapp 20 Teilnehmende erarbeiteten Vorschläge, wie die Innenstadt zukünftig aussehen könnte – parallel nutzten viele interessierte BürgerInnen die anderen Möglichkeiten, um ihre Ideen einzubringen. Die Ergebnisse fokussieren sich auf verschiedene Bereiche entlang der Große Straße - vor allem die Aufenthaltsqualität sowie der Verkehr beschäftigte die Teilnehmenden. Beispielsweise wurde vorgeschlagen, einzelne Stellplätze entlang der Große Straße für Sitzmöglichkeiten und Begrünung zu nutzen. Angeregt wurde auch die Installation von Mehrgenerationen-Spielgeräten und von Spielen an Hauswänden sowie die Schaffung von öffentlichen Toiletten für Rollstuhlfahrer. Darüber hinaus sprachen sich die Teilnehmer für zeitlich befristete Konzepte und für Testphasen aus – zum Beispiel für eine Sperrung des Bereiches Alter Markt, Europaplatz und Kirchplatz für den Verkehr sowie eine Einrichtung der Große Straße als Einbahnstraße.



Die Bewertung und Priorisierung der eingereichten Ideen und Vorschläge erfolgte im Rahmen zweier Facharbeitskreise zu den Themen „Verkehr, Aufenthaltsqualität und Klima“ sowie „Events und Digitalisierung“. In den von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) moderierten Sitzungen wurde über die eingereichten Ideen beraten und jeweils eine Prioritätenliste für die Innenstadt erstellt. Von einer Lenkungsgruppe wurden die Prioritätenlisten aus den Facharbeitskreisen zu einem gemeinsamen Maßnahmenkatalog zusammengefasst, welcher im Februar 2022 dem Stadtrat vorgestellt wurde.

Maßnahmenkatalog folgt (nach VA-/ Ratsbeschluss)

Vorgesehen ist für die Umsetzung der Maßnahmen der Einsatz von Fördermitteln aus dem Sofortprogramm Perspektive Innenstadt. Ziel dieses Programmes ist es, neue Nutzungen und Aufenthaltsqualitäten in der Innenstadt zu ermöglichen, Beiträge zur Digitalisierung und

Klimaschutz zu leisten und der Gefahr einer zunehmenden Verödung der Innenstädte entgegenzuwirken. Der Stadt Vechta wurde aus diesem Programm ein Budget von 755.000 € zugeteilt, die für Projekte eingesetzt werden können, die bis spätestens März 2023 abgeschlossen sein müssen.

Projekte für Perspektive Innenstadt darstellen (nach VA-/Ratsbeschluss)

Darüber hinaus ist die Stadt Vechta mit einem Budget von rd. 815.000 € in das Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) aufgenommen. Bis Mitte 2025 ist im Rahmen dieses Programms die Umsetzung folgender Maßnahmen vorgesehen:

- /// Sbeedy – nachhaltige City-Logistik
- /// Online-Marktplatz Vechta
- /// Ansiedlungsförderung & Pop-up-Store
- /// Innenstadtmanagement
- /// Förderung des (elektrifizierten) (Lasten-) Radverkehrs
- /// Versenkbarer Poller (Bahnhofstr.)
- /// Wohnmobilstellplatz
- /// Anpassung der Innenstadt an den Klimawandel: Gutachten zu Verschattung, Stadt- und Fassadenbegrünung und Bepflanzung
- /// Anpassung an sich häufende Starkregenereignisse
- /// Analyse der Gebäude in der Innenstadt bzgl. der energetischen Sanierungspotentiale & energetische Sanierungsberatung für Eigentümer innerstädtischer Gebäude

Quelle: Stadt Vechta - Stabstelle für Wirtschaftsförderung, Marketing, Städtepartnerschaften und Heimatpflege

Der Maßnahmenkatalog „Masterplan Innenstadt“ enthält darüber hinaus Ideen, die aufgrund ihrer Langfristigkeit nicht im Rahmen der zuvor benannten Förderprogramme umsetzbar sind. Sofern diese dazu beitragen die Ziele der Erneuerung für das Untersuchungsgebiet „Neuer Markt / Innenstadt“ zu erreichen, werden sie im Rahmen des vorliegenden ISEK/VU als Maßnahmen berücksichtigt (z.B. Neugestaltung Neuer Markt / Kaponier / Europaplatz).

4.2.3 Wohn- und Geschäftshaus Volksbank

An der Ecke Sprengelplatz/Gildestraße plant die Volksbank Vechta die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Das Gebäude soll auf dem bestehenden Parkhaus errichtet werden. In den ersten beiden Geschossen sind Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von etwa 1.000 Quadratmetern vorgesehen. Im 2. Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss sind 15 Wohnungen geplant. Das Parken für Bedienstete und Bewohner soll in der Tiefgarage sowie auf dem Grundstück organisiert werden, der städtische Parkplatz westlich der Gildestraße wird erhalten.

<p>Vechta</p> <h4>Volksbank stellt Pläne für ein neues Wohn- und Geschäftshaus vor</h4> <p>Die Politik begrüßt das Bauvorhaben auf dem bestehenden Parkhaus am Sprengelplatz in Vechta. Neben 15 Wohnungen sind mehrere Gewerbeeinheiten in dem "Gildequartier" vorgesehen.</p> <p>Thomas Speckmann 05.05.2021</p> <p>Artikel teilen: f t e l</p>  <p><small>Ideale Möglichkeit zur baulichen Erweiterung: Die Volksbank Vechta will ihr Parkhaus am Sprengelplatz um mehrere Wohngeschosse aufstocken. Foto: Speckmann</small></p> <p>https://www.om-online.de/om/volksbank-stellt-plane-fur-ein-neues-wohn-und-geschafthaus-vor-70807</p>	<h4>Städtebaulicher Entwurf</h4>  <p>Quelle: Städtebaulicher Entwurf zum B-Plan Nr. 191 – Stadt Vechta.</p>
--	--

4.3 Frühzeitige Ämterbeteiligung

Im Zuge der Erstellung des ISEK / der VU erfolgte zu Beginn der Bearbeitungsphase im September/Oktober 2021 eine frühzeitige Ämterbeteiligung, d.h. die in den unterschiedlichen Fachdiensten der Stadt Vechta bekannten Informationen und Kenntnisse über das Gebiet Neuer Markt / Innenstadt sowie vorhandene Planungen / Konzepte / Entwicklungsansätze wurden schriftlich abgefragt, um diese in den Arbeitsprozess einbringen zu können.

Im Folgenden werden die eingegangenen Hinweise und Anregungen zusammengefasst:

- Im Bereich Neuer Markt / Innenstadt sind wenige Kanalerneuerungen aus hydraulischen Gründen erforderlich.
Zur Verbesserung des baulichen Zustandes wird in den kommenden Jahren die Inspektion der Kanäle vervollständigt, die Kanalinspektion ausgewertet und die Schäden in geschlossener und offener Bauweise behoben.
- Die Stadt hat notarielle Angebote für den Ankauf von Gebäuden im Bereich Neuer Markt/Europaplatz vorliegen.
In diesem Zusammenhang wurde auch das bestehende Gebäude des Gesundheitsamtes an die LzO veräußert.
- Die öffentliche Stellplatzanlage an der Gildestraße könnte / sollte ggf. im Zusammenhang mit den Planungen Neuer Markt für ein Parkhaus zur Verfügung stehen.
- Das städtische Gebäude Große Straße 12 soll aktuell über eine Konzeptvergabe vermarktet werden

5 Städtebauliche und bauliche Struktur

5.1 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich mit seiner innerstädtischen Lage durch eine hohe funktionale Dichte aus, ansässig sind:

- Einzelhandel / Dienstleistungen / Gastronomie
- öffentlich und soziale Einrichtungen

Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet Wohnnutzungen:

- als Einzelnutzung
- als ergänzende Nutzung in den Obergeschossen

5.1.1 Große Straße / Bremer Tor

Weite Teile des Untersuchungsgebietes bilden den zentralen Versorgungsbereich Vechtas ab: Entlang der Große Straße sowie im Bereich Bremer Tor / Bremer Straße / Falkenrotter Straße sind überwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote zu finden. Dabei handelt es sich um kleinteilige Strukturen, wenngleich zahlreiche bekannte Filialisten vertreten sind. Das Einzelhandelssortiment umfasst Angebote des täglichen Bedarfs (insbesondere Drogeriemärkte, Bäcker), der Fokus liegt jedoch vor allem auf Angeboten des aperiodischen Bedarfes (v.a. Textil/Schuhe/Sport; Optik/Uhren/Schmuck).

Das Dienstleistungsangebot umfasst v.a. personenorientierte, kundenintensive Dienstleistungen (z.B. Handyshops, Friseur).



Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort „Bremer Tor“ / „Große Straße“

Im Bereich „Alter Markt“ konzentrieren sich einige gastronomische Angebote, die den öffentlichen Platz für Außengastronomie nutzen. Darüber hinaus sind gastronomische Angebote v.a. südlich der Bahnhofstraße zu finden – hier handelt es sich überwiegend um Cafés sowie Schnellgastronomie.



Außengastronomie am „Alter Markt“



Schnellgastronomie südl. Bahnhofstraße

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung entlang der Große Straße sowie im Bereich Bremer Tor findet überwiegend in der Erdgeschosszone statt. In der Mehrzahl der Gebäude ist in den Obergeschossen Wohnnutzung zu finden.

5.1.2 Burgstraße / Klingenhagen

Die westliche Bauzeile an der Burgstraße / Klingenhagen ist Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches, wenngleich hier nur wenige Einzelhändler / Dienstleister ansässig sind. In dieser „zweiten Reihe“ sind vor allem weniger kundenintensive Dienstleister zu finden (u.a. Immobilienmakler, Zeitarbeits-Gesellschaft).

Zudem befindet sich am Klingenhagen ein Außenstandort der Universität Vechta (im ehemaligen Finanzamt) sowie das St. Antoniushaus, eine katholische Exerzitien- und Tagungsstätte.

Schließlich sind hier Wohnnutzungen zu finden – in Obergeschossen von Wohn- und Geschäftshäusern aber auch in reinen Wohngebäuden (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser).



Dienstleistungen / Wohnen am Klingenhagen

5.1.3 Kronenstraße / Gildestraße

Westlich der Große Straße im Bereich Kronenstraße / Gildestraße sind vor allem Wohnnutzungen zu finden. Neben einer kleinteiligen historischen Struktur an der Kronenstraße, die teilweise auch Dienstleistungsnutzungen aufweist, handelt es sich dort vor allem um Wohnangebote in größeren Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau).

Zudem ist in der Gildestraße eine Seniorenwohnanlage errichtet worden, an die ein Gesundheitszentrum mit Ärzten und Physiotherapeutischen Angeboten angrenzt.



kleinteilige Wohn- und Dienstleistungsnutzung Kronenstraße



Mehrfamilienhäuser am Spengepielplatz

5.1.4 Neuer Markt

Rund um den Neuen Markt, der als öffentlicher Stellplatz sowie als Veranstaltungsfläche genutzt wird, sind v.a. öffentliche und beratende Dienstleister sowie Bildungseinrichtungen ansässig: Neben dem Gesundheitsamt sind hier ein Ärztehaus, die Redaktion der Oldenburgischen Volkszeitung sowie eine Außenstelle der Justus-von-Liebig-Schule (BBS), eine Außenstelle der Uni Vechta, ein Standort der Akademie Überlingen, die Kreisvolkshochschule und eine Beratungsstelle der Deutsche Rentenversicherung ansässig.

Westlich der Kolpingstraße liegt – innerhalb des Untersuchungsgebietes – das Metropol Theater, in dem regelmäßig Theateraufführungen, Konzerte, Comedy- und Kabarettveranstaltungen oder Lesungen stattfinden.



Metropol Theater / Dienstleister
westlich „Neuer Markt“



Ärztehaus / Zeitungsredaktion
nördlich „Neuer Markt“

5.1.5 Kapitelplatz / An der Propstei / Marienstraße

Durch öffentliche und soziale Nutzungen ist der südöstliche Teilbereich des Untersuchungsgebietes geprägt. Hier befinden sich die öffentliche Verwaltung (Rathaus) sowie das Amtsgericht mit angeschlossener Justizvollzugsanstalt für Frauen.

An der Propstei liegt die Propsteikirche St. Georg mit Gemeindehaus, Bücherei und Pfarramt.

Von der Marienstraße erschlossen wird die Liebfrauenschule Vechta (Gymnasium) sowie das St. Marienhospital Vechta, das in fußläufiger Entfernung zur Große Straße einen wichtigen Frequenzbringer für die Innenstadt darstellt.



Propsteikirche + Bücherei (Hintergrund)



Liebfrauenschule und St. Marienhospital
(Hintergrund) an der Marienstraße

Schließlich sind zwischen Große Straße und Franziskanerplatz noch kleinteilige Wohnstrukturen zu finden (Kleine Kirchstraße).



Wohnnutzung „Kleine Kirchstraße“

5.1.6 Leerstand

Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Große Straße sowie südlich davon standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (August 2021) zwei Ladenlokale leer, ein weiterer Leerstand war am Klingenhagen zu registrieren. Bei einer zweiten Vor-Ort-Aufnahme im November 2021 war zusätzlich ein leerstehendes Ladenlokal im Übergang der Große Straße zum Bremer Tor zu erfassen. Über das gesamte Gebiet betrachtet gibt es jedoch keine auffällige Häufung von Leerständen in Ladenlokalen.

Im Kreuzungsbereich Falkenrotter Straße / Oldenburger Straße befindet sich eine großflächigeres, leerstehendes Wohn- und Geschäftsgebäude.

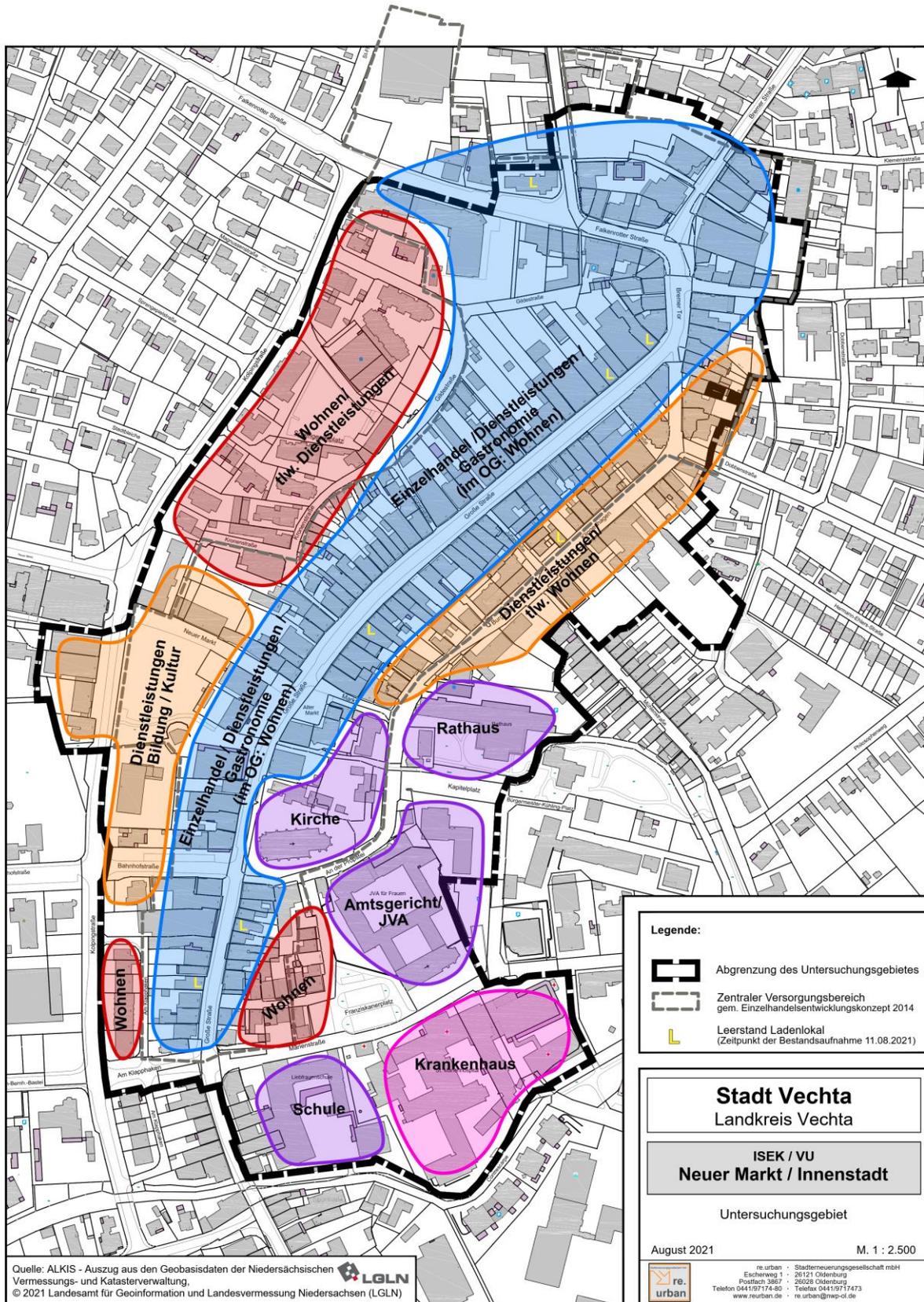


leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus
– Falkenrotter Straße



leerstehendes Ladenlokal
– Große Straße

Abb. 21: Nutzungsstruktur

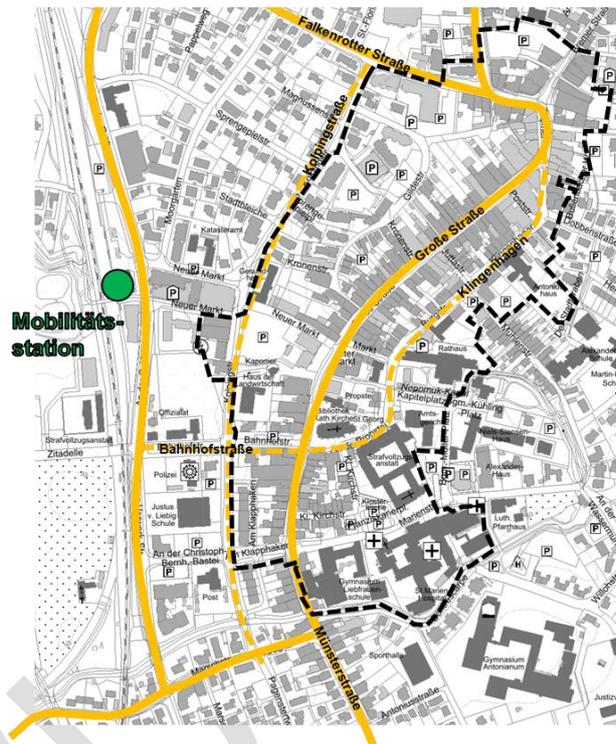


5.2 Erschließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken

Die Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt über die zentrale Achse „Große Straße“ sowie die beiden parallel verlaufenden Spangen „Kolpingstraße“ sowie „Klingenhagen“.

Aus Norden erreicht man das Gebiet über die Falkenrotter Straße sowie die Oldenburger Straße – beide führen zur Stadtumgehung B69.

Über die Münsterstraße ist das Gebiet an den Stadtsüden angeschlossen.



Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Untersuchungsgebiet über drei Bushaltestellen in der parallel zur Große Straße verlaufenden Achse Klingenhagen/Burgstraße/An der Propstei zu erreichen. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich in der Marienstraße bei der Liebfrauenschule / beim St. Marienhospital. Außerhalb des Gebietes liegen westlich die Mobilitätsstation und der ZOB (ca. 500 m entfernt).

Durch das Gebiet führen zahlreiche Radwanderwege – ein Knotenpunkt des Radwegenetzes vom Landkreis Vechta ist am Alten Markt verortet.



Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist die Große Straße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (20er-Zone) ausgewiesen. Fahrräder werden auf der Straße geführt. Die teilweise in Asphalt und tlw. in Betonstein ausgebaute Geschäftsstraße wird beidseitig durch Gehwege begleitet, die in Teilen als Außenverkaufsflächen und Flächen für Aufenthalt genutzt werden. Im Kreuzungsbereich Falkenrotter Straße / Bremer Tor sowie in den Bereichen Bahnhofstraße / Große Straße und Am Klapphaken / Große Straße wird der Verkehr durch Ampeln geregelt.

Um die Situation für Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger und Radfahrer, sicherer zu machen und den Durchgangsverkehr auf den Stadtring zu verlagern, führt die Stadt Vechta seit 2019 im Bereich rund um das Bremer Tor einen Verkehrsversuch durch. Nach ersten Korrekturen erfolgten 2020 weitere Änderungen in der Verkehrsführung. Der Versuch beinhaltet zusätzliche Zebrastreifen und Fußgängerquerungen (Ampeln), beidseitige Schutzstreifen und Aufstellflächen vor Ampelanlagen für Radfahrer, eine neue Beschilderung sowie die Erneuerung der Ampeln. Da es sich um einen Versuch handelt, wurden vorerst nur provisorische, gelbe Fahrbahnmarkierungen aufgebracht.



Nebenanlage & Fahrradstellplatzanlage
Große Straße



Außengastronomie auf Nebenanlage
der Große Straße

Eine Parallelerschließung zur Große Straße bildet der Straßenzug Klingenhagen / Burgstraße / An der Propstei. Im Bereich des Rathauses erfolgte im Rahmen der Innenstadtsanierung (vgl. Kap. 3.3) ein Ausbau in Pflasterbauweise – der Abschnitt nördlich des Rathauses ist asphaltiert. Entlang der Anliegerstraße führt beidseitig ein Gehweg, im Teilabschnitt Klingenhagen sind entlang der Straße Parkbuchten zu finden.

Im Straßenzug sind drei Bushaltestellen zu finden – bei der Haltestelle Burgstraße/Altes Finanzamt (südlich der Juttastraße) handelt es sich um eine Rendezvous-Haltestelle, d.h. hier treffen halbstündlich zeitgleich alle vier Linien des Stadtbus Vechta ein, um den Fahrgästen einen Umstieg ohne Zeitverlust zu ermöglichen.

Verbindungen zur Geschäftsstraße Große Straße bestehen über die Straßen „Markt“ und „Juttastraße“ sowie über die Fußwegeverbindung „Poststraße“.



Klingenhagen



Blick in die Juttastraße

Westlich der Große Straße erfolgt über die Gildestraße die rückwärtige Erschließung von Grundstücken an der Große Straße sowie die Zufahrt zu öffentlichen Stellplätzen. Die asphaltierte Straße verfügt beidseitig über Fußwege. Im Bereich der Kronenstraße geht die Erschließungsanlage in eine Mischverkehrsfläche über; die Kronenstraße ist als Einbahnstraße organisiert.

Verbindungen zur Große Straße bestehen über die Kronenstraße (zwei Verbindungen) sowie über zwei Fußwege, die über private Grundstücke geführt werden.

Zwei Fußwege vom östlichen Stich der Gildestraße zur Falkenrotter Straße führen über städtische Parzellen.



Gildestraße



Kronenstraße



Fußwege zwischen Gildestraße / Kronenstraße und Große Straße



Das **Parken** ist in der Innenstadt Vechtas überwiegend im 2. Ring organisiert, d.h. in den Parallelstraßen zur Haupteinkaufsstraße gibt es mehrere **großflächige, öffentliche Stellplatzanlagen**:

- Neuer Markt – ca. 100 Stellplätze – mit Parkscheibe (2 Stunden)
- Sprengelplatz – ca. 80 Stellplätze – mit Parkscheibe (2 Stunden)
- Gildestraße – ca. 70 Stellplätze – mit Parkscheibe (2 Stunden)
- Parkhaus Bremer Tor (außerhalb des Untersuchungsgebietes)
- Führteler Straße – ca. 40 Stellplätze (außerhalb des Untersuchungsgebietes)
- Mühlenstraße – ca. 50 Stellplätze – gebührenfrei, zeitlich unbefristet
- Tiefgarage Rathaus – mit Parkscheibe (2 Stunden)
- Kapitelplatz – ca. 40 Stellplätze – bewirtschaftet (Parkschein)



Öffentliche Stellplätze – Neuer Markt



Öffentliche Stellplätze - Sprengelplatz

Darüber hinaus findet **öffentliches Parken im Straßenraum** statt (in Längsaufstellung zur Fahrbahn): Im Bereich des Klingenhagen ist das Lösen eines Parkscheins erforderlich, ebenso im zentralen Bereich der Große Straße.

Die straßenbegleitenden Stellplätze der südlichen Große Straße unterliegen einer zeitlichen Begrenzung (30 Min., Parkscheibe).



Parken am Straßenrand – Große Straße

Eine öffentliche Stellplatzanlage befindet sich zudem im Bereich des Franziskanerplatzes. Hier befinden sich ca. 60 bewirtschaftete Stellplätze (50 ct. je 30 Minuten), die vor allem durch Besucher des St. Marienhospitals genutzt werden.



Öffentliche Stellplätze - Franziskanerplatz

Über das öffentliche Stellplatzangebot hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet „Neuer Markt / Innenstadt“ mehrere **großflächige private Stellplatzanlagen**, die hinsichtlich ihrer Ausweisung teilweise nicht als Kundenparkplätze erkennbar sind, sondern wie öffentliche Stellplätze nutzbar sind:

- Volksbank (zwischen Falkenrotter Straße und Gildestraße) – ca. 60 Stellplätze – mit Parkscheibe (2 Stunden)
- Tiefgarage Klingenhagen (C&A) mit Parkscheibe (2 Stunden)
- Parkplatz Bremer Tor (ehem. Josefsheim) – ca. 100 Stellplätze, davon ca. 50 ohne Bewirtschaftung / zeitliche Einschränkung sowie weitere 50 mit Parkscheibe (2 Stunden)

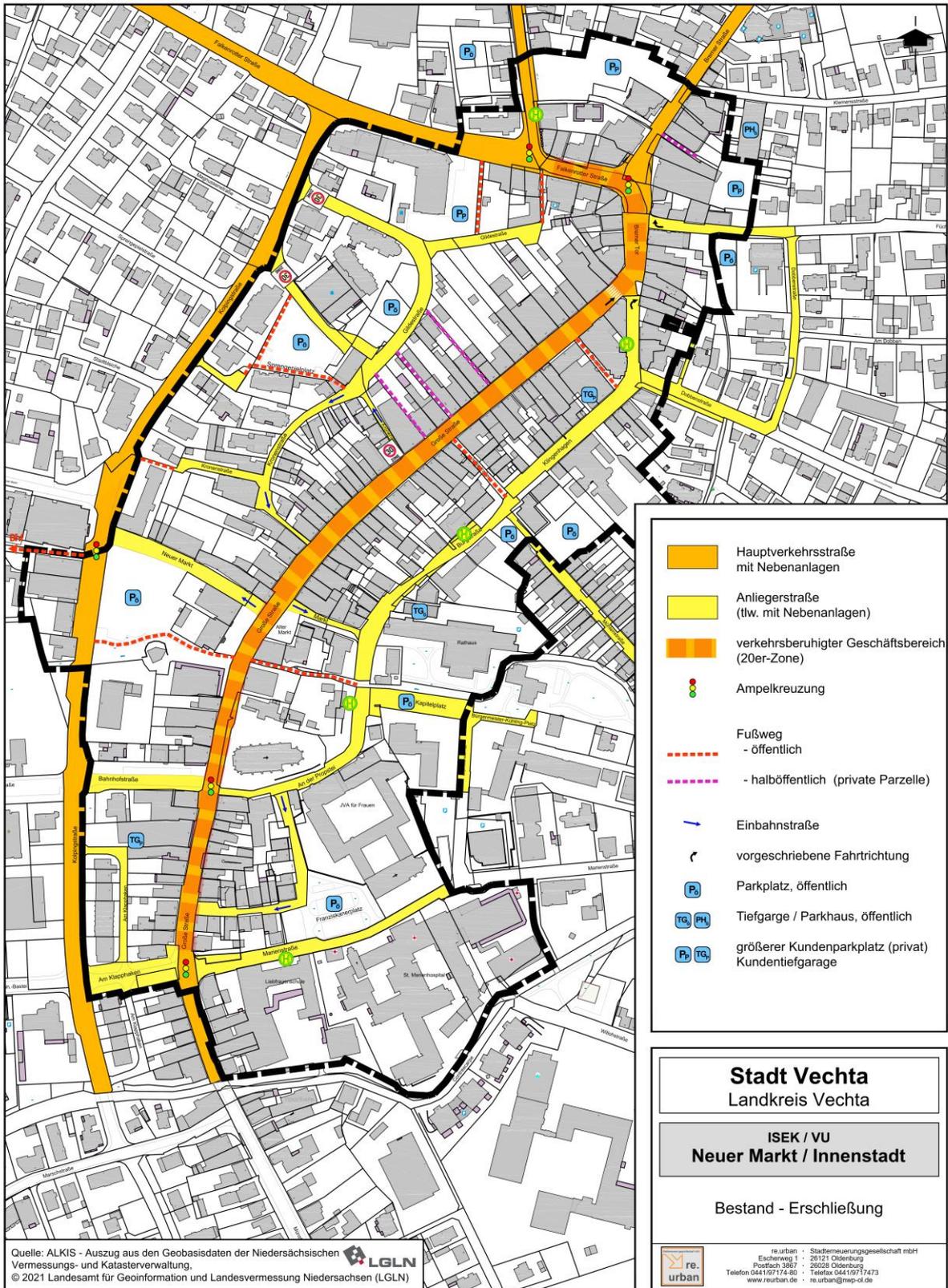


Stellplätze Volksbank



Stellplätze Bremer Tor

Abb. 22: Erschließung



5.3 Gebäude

5.3.1 Gebäudebestand

Der Gebäudebestand an der Große Straße ist durch kleinteilige Geschäfts- und Wohngebäude geprägt: Während in den Erdgeschosszonen vielfach Ladenlokale zu finden sind, findet in den Obergeschossen vorwiegend Wohnen statt.

Es handelt sich vor allem um 2½- bis 3½-geschossige Gebäude mit Satteldach (meist giebelständig), sowohl in Klinkerbauweise als auch verputzt.

Die Bebauungsdichte ist hier sehr hoch und die Gebäude verfügen über vergleichsweise geringe Flächengrößen.



Geschäfts-/ Wohngebäude Große Straße

Durch einen ähnlichen Gebäudebestand zeichnet sich der parallel verlaufende Straßenzug Burgstraße/ Klingenhagen aus - jedoch findet hier vereinzelt auch im Erdgeschoss Wohnen statt.

Die östliche Straßenseite dieses Straßenzuges ist zudem durch mehrere Sonderbauten geprägt (Rathaus, ehem. Finanzamt, St. Antoniushaus).



Geschäfts-/ Wohngebäude Klingenhagen



St. Antoniushaus - Klingenhagen

Im Bereich Bremer Straße / Bremer Tor befinden sich einige großflächigere Wohn- und Geschäftsgebäude, die in den 1970/80er Jahren errichtet wurden.



Geschäfts-/ Wohngebäude Große Straße

Durch eine kleinteilige Wohnbebauung in 1- bis 1 ½-geschossige, offener Bauweise ist die südliche Kronenstraße geprägt. In der Kleine Kirchstraße sind ebenfalls Wohngebäude zu finden jedoch in verdichteter Bauweise: die Gebäude haben hier bis zu 3 ½ Geschosse.



kleinteilige Bebauung Kronenstraße



kleinteilige Bebauung Kleine Kirchenstraße

Zwischen Kronenstraße/Gildestraße und Kolpingstraße sowie Am Klapphaken ist ebenfalls Wohnbebauung zu finden, jedoch in Form von Mehrfamilienhäusern, die mehrheitlich als Flachdachbauten mit 3 Vollgeschossen errichtet wurden. Dabei sind Bauten aus den 1970er Jahren ebenso zu finden wie Neubauten.



Mehrfamilienhäuser Sprengelplatz



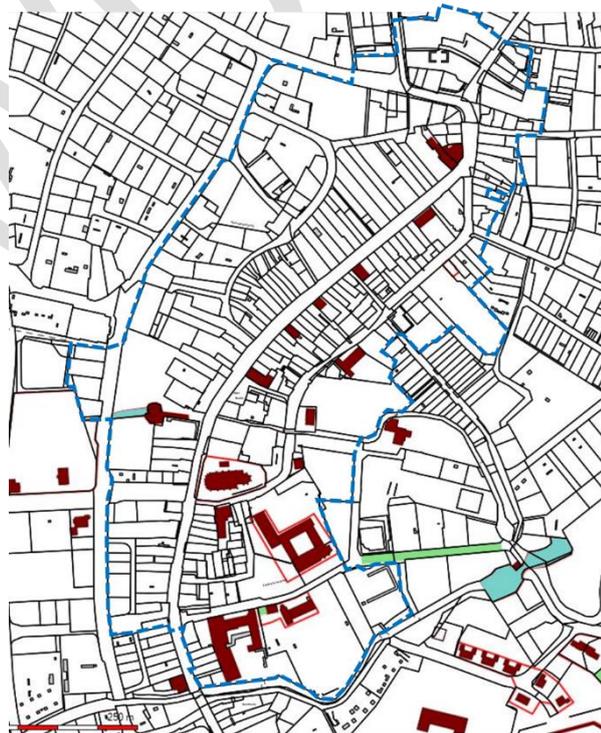
Mehrfamilienhäuser Am Klapphaken

5.3.2 Denkmalschutz

Laut Denkmalschutzverzeichnis befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes einige Sonderbauten, die denkmalgeschützt sind:

- Liebfrauenschule
- Marienhospital (Altbau)
inkl. Wohnhaus
- JVA II (ehem. Franziskanerkloster)
mit Klosterkirche und Dienstwohnge-
bäude (An der Propstei 14)
- Propsteikirche St. Georg
mit Kriegerdenkmal
- Kaponier inkl. Moorbachbrücke
und Stadtgraben
- Kolpinghaus (An der Propstei 2)
- Stadtpalais Elmendorfsburg
(Burgstr. 4)
- ehem. Konvikt (Burgstr. 18)
(ehem. Finanzamt / heute Uni Vechta)
- ehem. Kaiserliche Post
(Große Str. 90)

Abb. 23: Baudenkmale



Stadt Vechta – Neuer Markt / Innenstadt

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen



ehem. Kaiserliche Post (Große Str. 90)



ehem. Konvikt (Burgstr. 18)
(ehem. Finanzamt / heute Uni Vechta)



Stadtpalais Elmendorfsburg (Burgstr. 4)



Kolpinghaus (An der Propstei 2)



Kaponier inkl. Moorbachbrücke
und Stadtgraben



Dienstwohngebäude an der JVA II
(An der Propstei 14)

Stadt Vechta – Neuer Markt / Innenstadt

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Darüber hinaus befinden sich in der Große Straße einige Wohn- und Geschäftshäuser die unter Denkmalschutz stehen – dabei handelt es sich um 2- bis 3-geschossige Backstein- und Putzbauten mit Stuck- oder Fachwerkelementen.



5.4 Freiraumsituation

Als innerstädtisches Gebiet verfügt das Untersuchungsgebiet über einige **Platzsituationen**, so etwa im Bereich des Alten Marktes / des Europaplatzes sowie an der Juttastraße, an der Kronenstraße und an der Propsteikirche St. Georg.



Alter Markt



Europaplatz



Platzsituation an der Kronenstraße



Platzsituation im Bereich der Juttastraße



Vorplatz Propsteikirche

Vom Europaplatz aus führt ein terrasierter **Wasserzug** zum Kaponier, einem Turmgebäude aus dem frühen 18. Jahrhundert, das heute einem Kunstverein für die Ausstellungen dient. Die an den Wasserzug angrenzenden Flächen nutzt das benachbarte Hotel als Terrasse bzw. für Außengastronomie.



Terrasierter Wasserlauf zum Kaponier

Als **Standort für den Wochenmarkt** wird die Bahnhofstraße zwischen Große Straße und Kolpingstraße genutzt. Der Markt findet Mittwoch- und Samstagvormittags statt – hierfür erfolgt eine Straßensperrung.



Wochenmarkt in der Bahnhofstraße

Öffentliche Grünflächen sind im Untersuchungsgebiet nicht zu finden, lediglich auf dem Grundstück des Rathauses liegt sich eine größere, parkähnlich gestaltete Fläche.

Im Umfeld der Laden- /Dienstleistungseinheiten sind die Außenflächen mehrheitlich komplett versiegelt und unbegrünt.

Als „**Pflanzoasen** für eine kurze Auszeit“ sind während der Sommermonate im Innenstadtbereich mehrere Pflanzkübel inkl. Sitzgelegenheiten ausgebaut worden – eine Initiative der Stadtmarketinggesellschaft Moin Vechta („Moin-Gärten“).



„Moin-Garten“ bei der Volksbank

5.5 Eigentümerstruktur

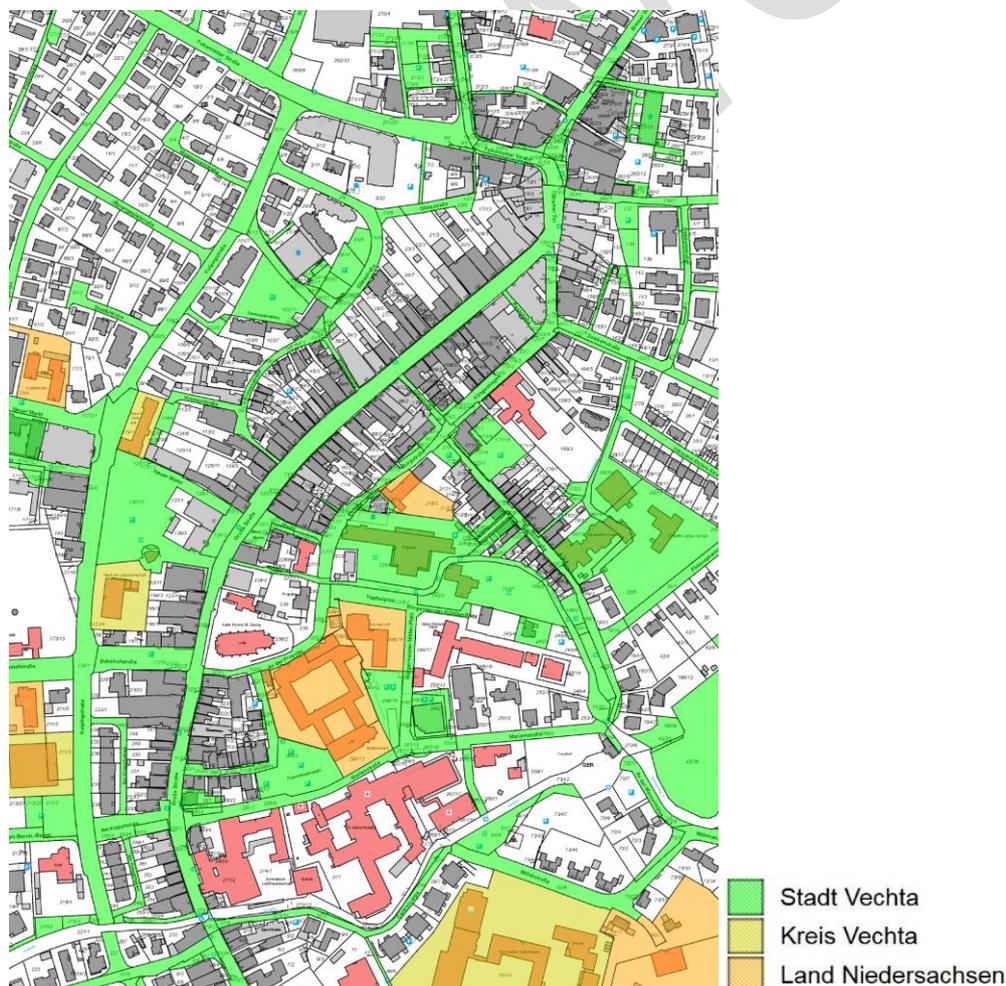
Im Eigentum der Stadt Vechta befinden sich alle öffentlichen Erschließungsflächen inkl. öffentliche Stellplätze. Darüber hinaus ist die Stadt Eigentümerin eines Grundstückes im Kreuzungsbereich Große Straße / Marienstraße, welches aktuell (Herbst 2021) über eine Konzeptvergabe vermarktet wird.

Als weitere öffentliche Eigentümer sind im Untersuchungsgebiet der Landkreis Vechta (Haus der Landwirtschaft) sowie das Land Niedersachsen (ehem. Finanzamt, Justizvollzugsanstalt) vertreten. Zudem hat die Katholischen Kirchengemeinde St. Mariä Himmelfahrt Eigentum im Gebiet sowie die Römisch-Katholische Kirche der Diözese Münster.

Darüber hinaus befinden sich die Grundstücke im Untersuchungsgebiet überwiegend in privatem Eigentum. Insbesondere die Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern im Bereich westlich der Kronenstraße sind als Wohnungseigentum organisiert. Darüber handelt es sich überwiegend um Einzeleigentümer (bzw. kleine Eigentümergemeinschaften).

Im Bereich der Große Straße sowie nördlich der Gildestraße gibt es mehrere zusammenhängende Komplexe, die sich jeweils im Eigentum eines Einzeleigentümers, einer Projektentwicklungs- bzw. einer Immobiliengesellschaft befinden. Auch im Bereich der Kleine Kirchstraße gibt es zusammenhängendes Eigentum.

Abb. 24: Eigentümerstruktur – öffentliche Eigentümer



6 Integrierte SWOT-Analyse und vertiefende Bestandsanalyse

6.1 SWOT-Analyse nach Funktionsbereichen

Basierend auf den zuvor dargestellten Ergebnissen der Bestandsanalyse sowie den Darstellungen zur gesamtstädtischen Entwicklung werden im Folgenden die Stärken und Chancen (Strengths / Opportunities) sowie die Schwächen und Risiken (Weaknesses / Threats) im Untersuchungsgebiet Neuer Markt / Innenstadt aufgezeigt. Die SWOT-Analyse erfolgt dabei für unterschiedliche Funktionsbereiche.

6.1.1 Wirtschafts- / Einzelhandelsstandort

Stärke / Chance	Der Standort Innenstadt Vechta zeichnet sich durch eine hohe Einzelhandelszentralität aus – er hat eine große Bedeutung als Einkaufsstandort im ländlichen Raum.	Schwäche / Risiko
	Die Einzelhandelsstruktur ist aufgrund der Gebäudestruktur eher kleinteilig – es besteht das Risiko, dass eine zunehmende Nachfrage nach großflächigen Einheiten (Wandel in der Flächennachfrage) im Bestand schlecht bedient werden kann.	
	Tlw. sind v.a. die kleinteiligen Geschäfts- und Wohngebäude von Modernisierungstau betroffen.	
	Der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) erreicht mit einer Länge von 700 m „die Grenze eines fußläufig erlebbaren Geschäfts- und Dienstleistungszentrums“ (vgl. EEK, S. 45)	
	Südlich der Bahnhofstraße sind Leerstände sowie Mindernutzungen auszumachen.	
	Mit der erfolgten Verlegung des zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarktes in die Bahnhofstraße besteht die Chance einer Belebung v.a. des südlichen Abschnittes des ZVB.	
	Durch eine hohe Verkehrsbelastung wird die Aufenthaltsqualität der zentralen Einkaufsstraße beeinträchtigt.	
	Gleichzeitig trägt die Führung des motorisierten Verkehrs durch die Große Straße zu einer Belebung derselben bei.	
	Das Untersuchungsgebiet ist Standort zahlreicher öffentlicher und privater Dienstleister – dieser Mix trägt zur Belebung und Sicherung des Wirtschaftsstandortes Große Straße bei.	
Mit dem Marienhospital ist am Standort ein großer Gesundheitsdienstleister ansässig, der auch einen bedeutenden Frequenzbringer (Besucher, Bedienstete) für den Zentralen Versorgungsbereich darstellt. Aktuell wird eine Zusammenlegung mehrerer Krankenhäuser des Landkreises in ein Zentralkrankenhaus geprüft. Die Standortfrage ist dabei noch unklar. Mit einem Neubau an einem dezentralen Standort bestünde das Risiko, dass ein bedeutender Frequenzbringer für die Innenstadt verloren geht. Eine große Herausforderung würde die Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes für den Standort Marienhospital werden.		

6.1.2 Verkehrliche Infrastruktur

Stärke / Chance	Das Untersuchungsgebiet ist mit dem Pkw sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln grundsätzlich gut erreichbar,	Schwäche / Risiko
	jedoch ist v.a. in der Große Straße (Einkaufszone) trotz Ausweisung einer 20er-Zone eine hohe Verkehrsbelastung durch Pkw auszumachen, die zu Konflikten mit Radfahrern / Fußgängern führt. (v.a. fehlende Quermöglichkeiten).	
	Das Untersuchungsgebiet weist ein umfangreiches und ausreichendes Stellplatzangebot auf,	
	welches jedoch unklar erschlossen ist (Streulage), uneinheitlich bewirtschaftet wird (tlw. großflächige private Stellplatzanlagen ohne Bewirtschaftung) und tlw. funktionale und gestalterische Mängel aufweist.	
	Zudem gibt es Mängel in der Durchlässigkeit zwischen den Stellplatzanlagen und der Einkaufsstraße Große Straße (fehlende Sicherung der öffentlichen Nutzung, gestalterische Mängel).	
	Mit einer Neuordnung des Neuen Marktes würde ggf. der Wegfall von Stellplätzen einhergehen.	
	Die Rendezvous-Haltestelle Burgstraße / Altes Finanzamt ist zentral gelegen,	
	die Entfernung zur Mobilitätsstation (Bahnhof, überregionaler ÖPNV, Radstation, P+R) ist jedoch relativ weit.	
	Zudem führt das Rendezvous-Prinzip regelmäßig zu Verkehrsbeeinträchtigungen.	
	Bei den ÖPNV-Haltestellen mangelt es an Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit (keine Überdachungen, keine Sitzmöglichkeiten).	
Fußwege / Nebenanlagen sind tlw. nicht ausreichend breit und nicht barrierefrei.		

6.1.3 Wohnstandort

Stärke / Chance	<p>Vor allem der Bereich Kronenstraße / Gildestraße zeichnet sich durch ein zentrales Angebot an kleinen / mittleren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern tlw. neueren Baualters aus.</p>	Schwäche / Risiko
	<p>Mit der Entwicklung weiterer Wohnangebote im Bereich Gildestraße (VoBa-Projekt) besteht die Chance, den Wohnstandort Innenstadt zu stärken,</p>	
	<p>womit auch eine Sicherung von Frequenz für den EH-/DL-Standort einhergehen würde.</p>	
	<p>Zudem würde einer steigenden Nachfrage nach zentralen, barrierefreien Angeboten durch eine alternde Bevölkerung begegnet.</p>	
	<p>In den vergangenen Jahren war im Untersuchungsgebiet eine hohe Fluktuation auszumachen (v.a. Einwohner mittleren Alters sowie mit Migrationshintergrund zogen in/aus das/dem Gebiet). Einer Eingabe der Bürgergruppe Kronenstraße zufolge führen vielfältige Missstände (vgl. Kap. 6.3) dazu, dass sich die Bürger hier aktuell nicht sicher und wohl fühlen. Hohe Fluktuationen bergen das Risiko, dass sich die Bewohner nicht mit dem Wohnstandort identifizieren.</p>	
	<p>Nach Auskunft der Stadtverwaltung sind tlw. prekäre Wohnverhältnisse vorzufinden (große / mehrere Familien in kleinen Wohnungen).</p>	
	<p>In der Große Straße findet Wohnen v.a. in Obergeschossen statt (Wohn- und Geschäftshäuser). Aktuell ist hier kein nennenswerter Leerstand bekannt – jedoch könnten Modernisierungstau und fehlende Barrierefreiheit zu einer sinkenden Nachfrage führen.</p>	

6.1.4 Städtebauliche Gestalt

Stärke / Chance	<p>Vor allem die nördliche Große Straße zeichnet sich durch eine für den kleinstädtischen Raum typische kleinteilige Gebäudestruktur im Geschäfts- und Wohnhaussegment aus.</p>	Schwäche / Risiko
	<p>Eine zunehmende Nachfrage nach großflächigeren Einzelhandelsflächen durch Filialisten birgt das Risiko, dass kleinteilige Gebäudestrukturen verloren gehen und durch Geschäftshäuser ohne Bezug zur lokalen Baustruktur ersetzt werden.</p>	
	<p>Im Bereich der Große Straße mangelt es an Aufenthaltsqualität. Die Einkaufsstraße wirkt in Teilen überladen (uneinheitliche Möblierung, Werbeanlage, Fahrradständer).</p>	
	<p>Die Nebenanlagen der Große Straße sind für die vielfältigen Nutzungen relativ schmal und nicht barrierefrei.</p>	

<p>Der Alte Markt stellt – gesäumt von einer kleinteiligen Bebauung – einen attraktiven städtischen Platz dar, der insbesondere im Sommer durch die umliegende Gastronomie bespielt wird und somit einen Anlaufpunkt für Einheimische und Gäste bildet.</p> <p>Der unmittelbar gegenüberliegende Europaplatz erscheint hingegen - nicht zuletzt auf Grund seiner Randbebauung aus den 1970er Jahren sowie der uneinheitlichen Möblierung - eher unmodern und unstrukturiert.</p> <p>Mit der geplanten Neustrukturierung des Bereiches Neuer Markt bietet sich die Chance, den Bereich Alter Markt / Neuer Markt zusammenhängend zu gestalten – sowie ggf. den Vorplatz der Propsteikirche in eine Gestaltung einzubinden (Vorschlag aus dem Masterplan-Prozess)</p>
<p>Der Bereich Kronenstraße stellt einen der ältesten Siedlungsbereiche der Stadt Vechta dar. Die kleinteilige Bebauung und die ansprechende Gestaltung des Straßenraums vermitteln einen dörflichen Charakter mitten im Zentrum.</p> <p>Jedoch sind in diesem Bereich zunehmend Baulücken sowie Modernisierungstau zu erkennen und der Bereich ist von Vandalismus (Graffiti, eingeschlagene Haustüren) betroffen.</p>
<p>Der angrenzende Bereich an der Gildestraße – der von den Stellplätzen kommend den Eingang in die Innenstadt bildet – vermittelt durch die Bebauung mit eingeschossigen Nebengebäuden und Garagen den Eindruck eines Hinterhofes.</p>

6.2 Vertiefende Bestandsuntersuchung: Darstellung der (städtebaulichen) Missstände und Entwicklungshemmnisse

Im Zuge einer vertiefenden Bestandsuntersuchung wurden im Hinblick auf die heutige Situation im Gebiet folgende städtebauliche Missstände festgestellt, die einer positiven Entwicklung des Gebietes entgegenstehen:

- Funktionale Mängel in der Nutzungsstruktur
- Missstände in der Verkehrsorganisation
- Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum
- Bauliche und gestalterische Mängel auf privaten Grundstücken

6.2.1 Funktionale Mängel in der Nutzungsstruktur

Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept bildet die gesamte Große Straße innerhalb des Untersuchungsgebietes den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (vgl. Kap. 4.1). Insbesondere **südlich der Bahnhofstraße** ist jedoch ein **zunehmender Funktionsverlust** im Hinblick auf die Versorgungsfunktion zu beobachten.

Zum einen befanden sich im Gebiet zum Zeitpunkt der Erhebung **leerstehende Ladenlokale**. Zum anderen drückt sich der Funktionsverlust in zunehmenden **Mindernutzungen** aus – so sind insbesondere im Bereich südlich der Bahnhofstraße mehrere Schnellimbisse, ein Wettbüro sowie Handy-Shops ansässig. In ehemaligen Ladenlokalen haben sich eine Fahr- schule sowie ein Fitnessstudio angesiedelt – beide Nutzungen stellen zwar eine wichtige er- gänzende Funktion im Versorgungsbereich dar, tragen jedoch nur geringfügig zur Belegung des Bereiches bei bzw. haben keine Außendarstellung (dekorierte Schaufenster) die zum Aufenthalt/Bummeln einladen.



Leerstehendes Ladenlokal
- südliche Große Straße



Sichtschutzfolien im Schaufensterbereich
- südliche Große Straße

Ebenfalls Teil des Zentralen Versorgungsbereiches sind die im Untersuchungsgebiet gelege- nen Flächen nördlich der Falkenrotter Straße. Hier befinden sich **brachliegende, minder- genutzte Flächen**, die als Stellplätze genutzt werden (tlw. unbefestigt, nicht bewirtschaftet). Zudem befindet sich im Kreuzungsbereich Oldenburger Straße / Falkenrotter Straße an zent- raler Stelle im Eingangsbereich zur Innenstadt ein **Leerstand einer großflächigen Wohn- und Geschäftsimmoblie**.



mindergenutzte, innerstädtische Fläche
- nördlich Falkenrotter Straße
(ehem. Josefsheim)



leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus
- Falkenrotter Straße

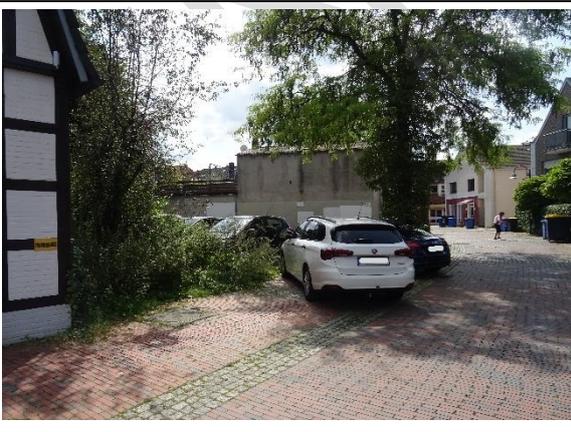
Ein weiterer **Leerstand / Funktionsverlust droht** im Bereich des Europaplatzes: die Immobilie Große Straße 49/51 wird derzeit durch die Sparkasse genutzt – diese plant jedoch einen Neubau und Umzug in den Bereich westlich des Neuen Marktes (Gesundheitsamt).

Der dahinter liegende Neue Markt – ein zentral in der Innenstadt gelegener Platz – wird durch Parken dominiert.

	
<p>Gebäude der Sparkasse am Europaplatz</p>	<p>Nutzung des zentral gelegenen Platzes Neuer Markt als Stellplatz</p>

Mit der Kronenstraße befindet sich mitten im Untersuchungsgebiet eine der ältesten Siedlungsstrukturen der Stadt Vechta. In den vergangenen Jahren sind hier Gebäude zurückgebaut worden, wodurch in der historisch kleinteiligen Struktur **Baulücken** entstanden, die als Stellplätze **mindergenutzt** sind.

Zudem befinden sich an der Gildestraße / Kronenstraße Grundstücke, die hinsichtlich ihrer innerstädtischen Lage eine Mindernutzung aufweisen (**mangelnde Dichte** - Bebauung mit eingeschossigen Nebengebäuden).

	
<p>Baulücke Kronenstraße - Nutzung als Stellplatz</p>	<p>Mindernutzung innerstädtischer Grundstücke – mangelnde Dichte und Funktion</p>

6.2.2 Missstände in der Verkehrsorganisation

In der Große Straße ist – trotz Verkehrsberuhigung (20er Zone) – das **Verkehrsaufkommen** relativ hoch – dieses wurde auch im Rahmen der Online-Umfrage zum Masterplanprozess als zentraler Missstand der Innenstadt angeführt. Bereits im Rahmen des Verkehrsentwicklungskonzeptes aus 2014 wurde festgestellt, dass die Verkehrsbelastung zu **Konflikten zwischen Fuß-/ Rad- und KfZ-Verkehr** führt. Querungshilfen sind ausschließlich in Kreuzungsbereichen vorhanden.

Zu Konflikten kommt es auch im Bereich der **Rendezvous-Haltestelle** in der Burgstraße: wenn sich hier halbstündlich zeitgleich alle vier Linien des Stadtbus Vechta treffen, kommt es zu **Rückstaus und tlw. unsicheren Situationen für querende Fußgänger**.

Als Missstand in der Verkehrsorganisation ist zudem die **Lage der Rendezvous-Haltestelle** zu benennen: zwar ist hier ein Umstieg innerhalb der Stadtbus-Linien gewährleistet, jedoch wird die **Entfernung zur Mobilitätsstation** mit Bahnhof, überregionaler ÖPNV-Anbindung und P+R-Angeboten mit ca. 500 m Fußweg als unattraktiv bewertet.

	
<p>hohes Verkehrsaufkommen - Große Straße</p>	<p>Rückstau / mangelnde Verkehrssicherheit - Rendezvous-Haltestelle Burgstraße</p>

In den Parallelerschließungen zur Große Straße (Klingenhagen/Burgstraße sowie Gildestraße/Kronenstraße) gibt es ein umfangreiches öffentliches Stellplatzangebot. Jedoch **führen mangelnde Ausschilderungen zu Suchverkehren**, die die angrenzenden Nutzungen belasten⁶ – bereits im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes 2014 wurde eine schlechte Erreichbarkeit der „rückwärtigen“ Parkplätze festgestellt (verstreute Lage, uneinheitliche Bewirtschaftung, unklare Erschließung).

⁶ Die Stadt Vechta hat eine Verbesserung der Beschilderung bereits auf den Weg gebracht.

6.2.3 Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum

Im öffentlichen Verkehrsraum sind **funktionale Mängel an Erschließungsanlagen** zu finden. Neben einem schadhaften Zustand handelt es sich dabei auch um tlw. sehr enge Nebenanlagen:

- im Bereich Klingenhagen / Burgstraße
- im Bereich Gildestraße / Kronenstraße
- in der Marienstraße

In diesen Bereichen sind zudem **gestalterische Mängel im öffentlichen Raum** auszumachen, die dazu beitragen, dass die Aufenthaltsqualität als gering zu bewerten ist: es fehlt v.a. an Begrünung sowie Beleuchtung. In der Kronenstraße führt eine fehlende Zonierung zu „wildem Parken“, das in der Vergangenheit bereits zu Konflikten bei Feuerwehreinsätzen geführt hat.

	
<p>Klingenhagen schadhafter Zustand / mangelnde Aufenthaltsqualität</p>	<p>Burgstraße Engstellen Nebenanlage</p>

Stadt Vechta – Neuer Markt / Innenstadt

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen



Marienstraße
schadhafter Zustand / mangelnde
Aufenthaltsqualität



Kronenstraße
fehlende Zonierung



Kronenstraße
schadhafter Zustand – fehlende Beleuchtung – mangelnde Gestaltung
Fotos: Bürgergruppe Kronenstraße

Zudem sind die öffentlichen Stellplätze **unzureichend gestaltet** und weisen in Teilen **funktionale Mängel** auf.



mangelnde Gestaltung / funktionale Mängel
Franziskanerplatz



triste Gestaltung Neuer Markt

In der Einkaufszone Große Straße sind die **Nebenanlagen für die vielfältigen Nutzungen sehr schmal und nicht barrierefrei**: Fußgänger müssen sich in diesem Bereich ihren Weg durch Werbeaufsteller, öffentliche sowie private Möblierungen (Nutzung der Gehwege für Außengastronomie) bahnen. Darüber hinaus sind auch im Kernbereich **gestalterische Mängel** auszumachen: der öffentliche Raum erscheint überladen und unaufgeräumt (Werbeanlagen, Blumenampeln, Fahrradständer, öffentliche und private Möblierung).



Große Straße – enge bzw. zugestellte Nebenanlagen

Stadt Vechta – Neuer Markt / Innenstadt

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen



Große Straße – „überladene“ Gestaltung

Die **Fußwegeverbindungen** von der Große Straße in die angrenzenden Bereiche sind **unzureichend** hinsichtlich ihrer Wahrnehmbarkeit, der Gestaltung und der Sicherung für die öffentliche Nutzung (tlw. führen die Wege über private Grundstücke).



(private) Fußwege zwischen Stellplatzanlage Gildestraße/Spengepielplatz und Große Straße



fehlende Wahrnehmung
Fußweg „Neuer Markt“ – Große Straße



Parkende Autos / Gastropavillon auf Fußweg
Burgstraße – Große Straße (Juttastraße)

Insbesondere in der Einkaufszone Große Straße **fehlt** es an attraktiven **Aufenthaltsbereichen**.

Der **Europaplatz** erscheint - nicht zuletzt auf Grund seiner Randbebauung aus den 1970er Jahren sowie der uneinheitlichen Möblierung - eher **unmodern und unstrukturiert**.

Der terrassierte **Wasserzug zum Kaponier** wird in einem **Betonbett** kaskadenartig geführt und verfügt über eine **schlechte Wasserqualität** (zeitweise unangenehm riechend).



mangelnde Gestaltung Europaplatz



Im Betonbett geführter Wasserlauf

Eine **mindergenutzte Platzfläche** befindet sich im Bereich der Propsteikirche St. Georg vor der öffentlichen Bücherei.



Vorhandene öffentliche Plätze, die nicht unmittelbar an der Große Straße liegen, haben sich teilweise zu Treffpunkten entwickelt, die durch die Bevölkerung als **soziale Brennpunkte** und „unsicherer Raum“ wahrgenommen werden. Im Bereich des Kaponiers wurde ein „versteckter“ öffentlicher Platz bereits zurückgebaut. Im Bereich vor dem Sascha`s Inn - wo die Kronenstraße eine Platzsituation ausbildet - berichten Anlieger zunehmend von Ruhestörung, Belästigung, Vandalismus.



6.2.4 Bauliche und gestalterische Mängel auf privaten Grundstücken

Im rückwärtigen Bereich der Große Straße zur Gildestraße hat sich ein **unattraktiver Hinterhof-Charakter** herausgebildet. Neben der Bebauung mit eingeschossigen Lagerhallen und Garagen trägt dazu auch die Nutzung der Flächen als **private Stellplatzanlagen** bei.



Im gesamten Untersuchungsgebiet – insbesondere aber in den Randbereichen (südlich Bahnhofstraße / Kronenstraße / Klingenhagen) – sind **bauliche und gestalterische Mängel am Gebäudebestand** auszumachen:

- bauliche und energetische Mängel (Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf)
- tlw. starke Überformungen (historischer) Gebäudestrukturen - insbesondere der Schaufensterzonen



Modernisierungs- und Instandsetzungsstau ...



... sowie tlw. starke Überformung der Giebel (insbesondere Schaufensterzone)

6.3 Eingabe Bürgergruppe Kronenstraße

Im November 2021 erreichte die Stadt Vechta eine Eingabe der Bürgergruppe Kronenstraße. In dem 13seitigen Papier werden die Missstände in der Kronenstraße aus Eigentümersicht aufgezeigt sowie Vorschläge für Ansätze zu deren Behebung gemacht. Ziel der Bürgergruppe, in der sich Eigentümer von Immobilien und Grundstücken an der Kronenstraße zusammengefunden haben, ist, mit der Stadt Vechta in einen Dialog darüber zu treten, wie die formulierten Missstände gemeinsam behoben werden können.

Zusammenfassend formuliert die Bürgergruppe für den Bereich Kronenstraße folgende Missstände:

- unklare Verkehrsführung
 - enge Straße ohne Fahrbahnabgrenzung (v.a. für Fußgänger / Radfahrer)
 - kreuz und quer parkende Fahrzeuge
 - Befahrbarkeit durch Lkw führt zu Schäden am Straßenbelag (s. unten)
- Missstände am Gebäudebestand
 - Investitionsstau / baufällige, teilweise unbewohnbare Gebäude
 - Baulücken, die als Parkplätze betrieben werden (unbefestigt, unbeleuchtet)

Stadt Vechta – Neuer Markt / Innenstadt

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

- defekter Straßenbelag (Pflasterung): Stolperstellen, mangelnde Entwässerung
- fehlende / mangelhafte Ausleuchtung des öffentlichen Raums
- Entwicklung mehrerer Treffpunkte, die soziale Brennpunkte darstellen (Ruhestörung, Belästigung, Vandalismus) (u.a. Platz vor Sascha`s Inn, Sprengspielplatz)

In dem Papier macht die Bürgergruppe folgende Vorschläge zur Behebung der Missstände:

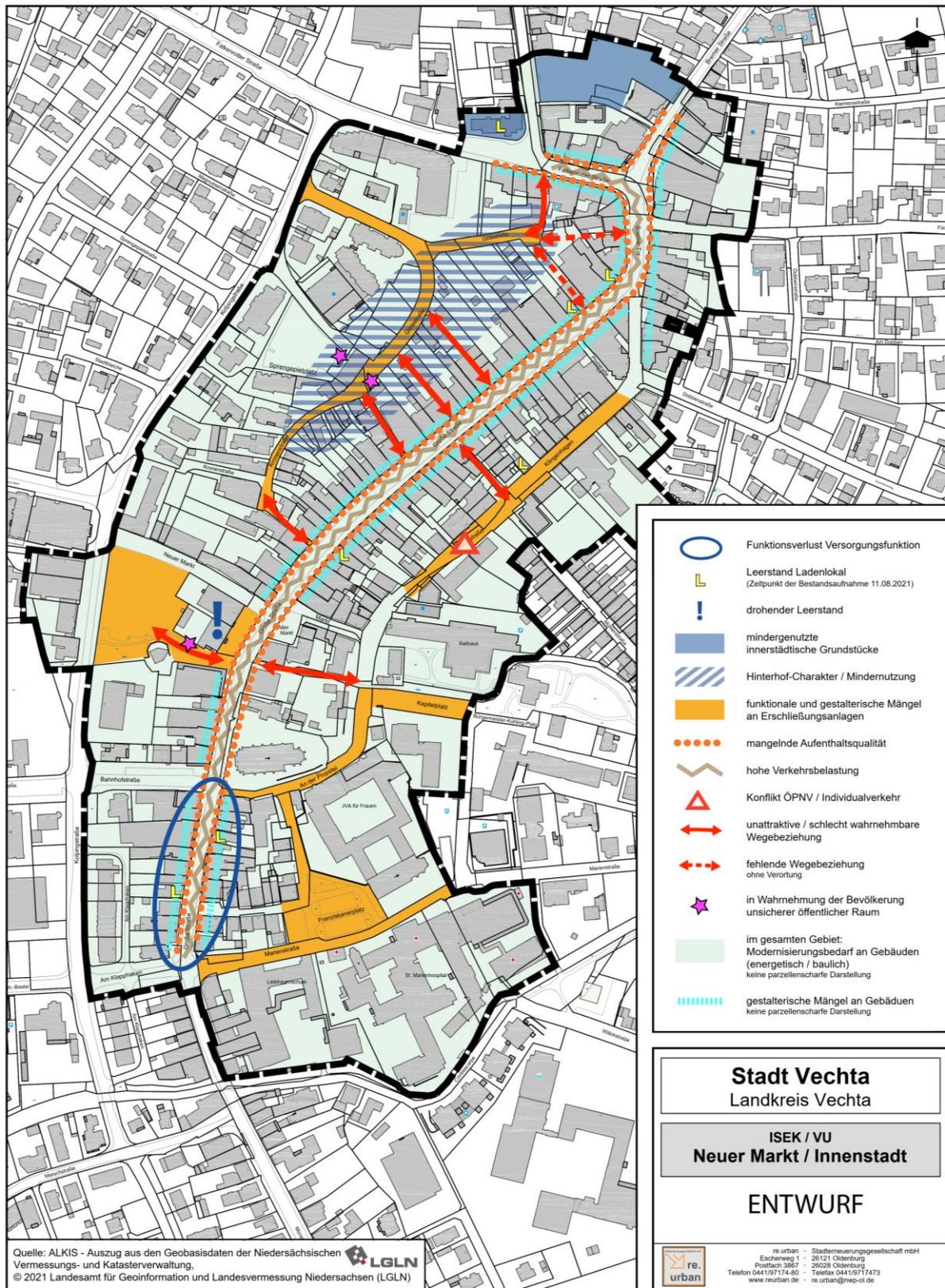
- Änderung der Verkehrsregelungen (u.a. Beschränkung der Befahrung, Geschwindigkeitsreduzierung, klare Kennzeichnung von Stellplätzen)
- regelmäßige Säuberung der Straße
- Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit (u.a. Beleuchtung, Einsatz Sicherheitsdienst, Abbau Möblierung „HotSpots“)

Darüber hinaus regt die Bürgergruppe eine Neugestaltung der Kronenstraße sowie eine Neugestaltung des Sprengspielplatzes an.

Durch die Bürgergruppe Kronenstraße dargestellte Missstände:

		
schadhafter Straßenzustand	fehlende Zonierung	mangelnde Beleuchtung
		
schmuddelige Ansichten	Vandalismus	zugewachsene Baulücke

Abb. 25: Städtebauliche Missstände



7 Leitbild / Entwicklungsziele und Ansätze der Erneuerung

Im Folgenden werden – aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der SWOT-Analyse – Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet Neuer Markt / Innenstadt formuliert. Aufgezeigt werden zudem Ansätze der Erneuerung, die zum Erreichen des Entwicklungszieles beitragen sollen.

Dabei werden Ziele und Ansätze für unterschiedliche **Handlungsräume** formuliert:

- 7.1 Nördliche Große Straße / Bremer Tor (nördlich der Bahnhofstraße)
- 7.2 Südliche Große Straße (südlich der Bahnhofstraße)
- 7.3 Neuer Markt / Kaponier / Europaplatz / Alter Markt / Vorplatz Propsteikirche
- 7.4 Klingenhagen / Burgstraße (östliche Parallelerschließung)
- 7.5 Gildestraße / Kronenstraße

Innerhalb der Handlungsräume werden die Ansätze der Erneuerung nach unterschiedlichen **Handlungsfeldern** aufgezeigt:

- Nutzung
- Verkehr
- öffentlicher Raum
- privater Raum

7.1 Nördliche Große Straße / Bremer Tor

Ziel der Erneuerung:

Stärkung und Ergänzung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur

Die nördliche Große Straße sowie das Bremer Tor gehören zum Kern des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Vechta. Die hier vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur soll gesichert, gestärkt und ergänzt werden.

Nutzung	Ansiedlung innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote , haushaltsorientierter / innenstadtrelevanter Dienstleister (vor allem der Bereich Bremer Tor bietet – gem. EEK – Entwicklungspotenzial für großflächigere Angebote)
Verkehr	Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Durchgangsverkehre Verbesserung der fußläufigen Anbindung aus angrenzenden Bereichen
Öffentlicher Raum	Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum Verbesserung der Barrierefreiheit

Privater Raum / Gebäude	Sicherung der vorhandenen Gebäudestruktur / ggf. Schaffung nachfragegerechter Flächenangebote Verbesserung der Barrierefreiheit v.a. hinsichtlich des Erhalts des Nutzungsmixes innerhalb des Gebäudebestands (Wohn-/ Geschäftshäuser)
--------------------------------	---

7.2 südliche Große Straße

Ziel der Erneuerung:

Sicherung als Teil des ZVB mit Schwerpunkt Gastronomie / Dienstleistungen

Die südliche Große Straße soll auch künftig als Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches entwickelt werden – aufgrund der Lage (Nähe zum Hospital, zu öffentlichen Einrichtungen, zum Wochenmarkt) sowie der bereits vorhandenen Ausprägung ist die Ausbildung eines Schwerpunktes Gastronomie denkbar – aufgrund der Nähe zum Hospital ggf. auch eine Stärkung der Gesundheitsdienstleistungen.

Nutzung	Stärkung Gastronomie ggf. Ansiedlung Gesundheitsdienstleister / Soziale Einrichtungen keine Ansiedlung von kundenintensiven Einzelhandelsangeboten
Verkehr	Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Durchgangsverkehre
Öffentlicher Raum	Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum Verbesserung der Barrierefreiheit
Privater Raum / Gebäude	Sicherung der vorhandenen Gebäudestruktur (Modernisierung) Verbesserung der Barrierefreiheit v.a. hinsichtlich des Erhalts des Nutzungsmixes innerhalb des Gebäudebestands (Wohn-/ Geschäftshäuser)

7.3 Alter Markt / Europaplatz / Neuer Markt

Ziel der Erneuerung:

Herausbildung eines Magnetens als „Scharnier“ zwischen nördlicher und südlicher Große Straße

Im Bereich Neuer Markt / Europaplatz ist eine Neugestaltung vorgesehen, die eine Chance bietet diesen Bereich im Zusammenhang mit dem Alten Markt zu einem attraktiven Anlaufpunkt in der Vechtaer Innenstadt zu entwickeln. Neben der Ansiedlung eines Ankermieters wird hier insbesondere die Verbesserung der Aufenthaltsqualität angestrebt.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept aus 2014 benennt die Fläche als Entwicklungsfläche zur Weiterentwicklung des Einzelhandels. Im Rahmen des Masterplan-Prozesses wurden als

mögliche Nutzungen v.a. öffentliche Nutzungen, wie z.B. eine Bibliothek und Kulturangebote benannt.⁷

Nutzung	Ansiedlung eines Ankermieters (EH/DL) sowie Ansiedlung Gastronomie in Kombination mit Wohnen ggf. Ansiedlung / Weiterentwicklung öffentlicher Angebote (Bibliothek, Kultur) Schaffung eines Multifunktionsplatzes
Verkehr	Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Durchgangsverkehre Aufwertung von Wegebeziehungen für Fußgänger Stärkung der Radfahrerachse Bahnhof – Innenstadt Neuorganisation des ruhenden Verkehrs (z.B. Tiefgarage)
Öffentlicher Raum	Schaffung / Aufwertung verschiedener Aufenthaltsbereiche (Alter Markt / Europaplatz / Neuer Markt / Kaponier / Platz vor Propsteikirche)
Privater Raum / Gebäude	Ergänzung / Neuordnung des Gebäudebestandes Schaffung von Raumkanten

7.4 Klingenhagen / Burgstraße

Ziel der Erneuerung:

Stärkung innenstadtergänzender Dienstleistungsstrukturen

Für den Bereich Klingenhagen / Burgstraße zielt das Konzept auf die Stärkung / Ergänzung innenstadtergänzender Nutzungen, die zur Belebung des Standortes Innenstadt beitragen, mit diesem aber nicht konkurrieren. Neben den bereits vorhandenen öffentlichen Einrichtungen könnten auch weitere private, nicht-kundenintensive Büronutzungen (z.B. unternehmerorientierte Dienstleister) angesiedelt werden sowie innenstadtnahes Wohnen.

Der Bereich Klingenhagen / Burgstraße ist durch zahlreiche öffentliche Stellplatzangebote geprägt, die es besser zu organisieren gilt (Anbindung an ZVB).

Nutzung	Stärkung Dienstleistungssektor (öffentlich / privat)
Verkehr	Organisation des ruhenden Verkehrs (Reduzierung Suchverkehre / Etablierung Parkleitsystem)

⁷ ggf. ist eine Prüfung der Entwicklungsziele vor dem Hintergrund der aktuellen Situation erforderlich (Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept)

	<p>Neuorganisation / Verlagerung der Rendezvous-Haltestelle</p> <p>Verbesserung der fußläufigen Wegebeziehungen zur Große Straße (v.a. Juttastraße)</p>
Öffentlicher Raum	<p>Aufwertung / Anpassung an Gestaltung des öffentlichen Raums Große Straße</p> <p>Aufwertung vorhandener Platzsituationen (z.B. Juttastraße)</p>
Privater Raum / Gebäude	<p>Modernisierung von Gebäuden</p>

7.5 Gildestraße / Kronenstraße

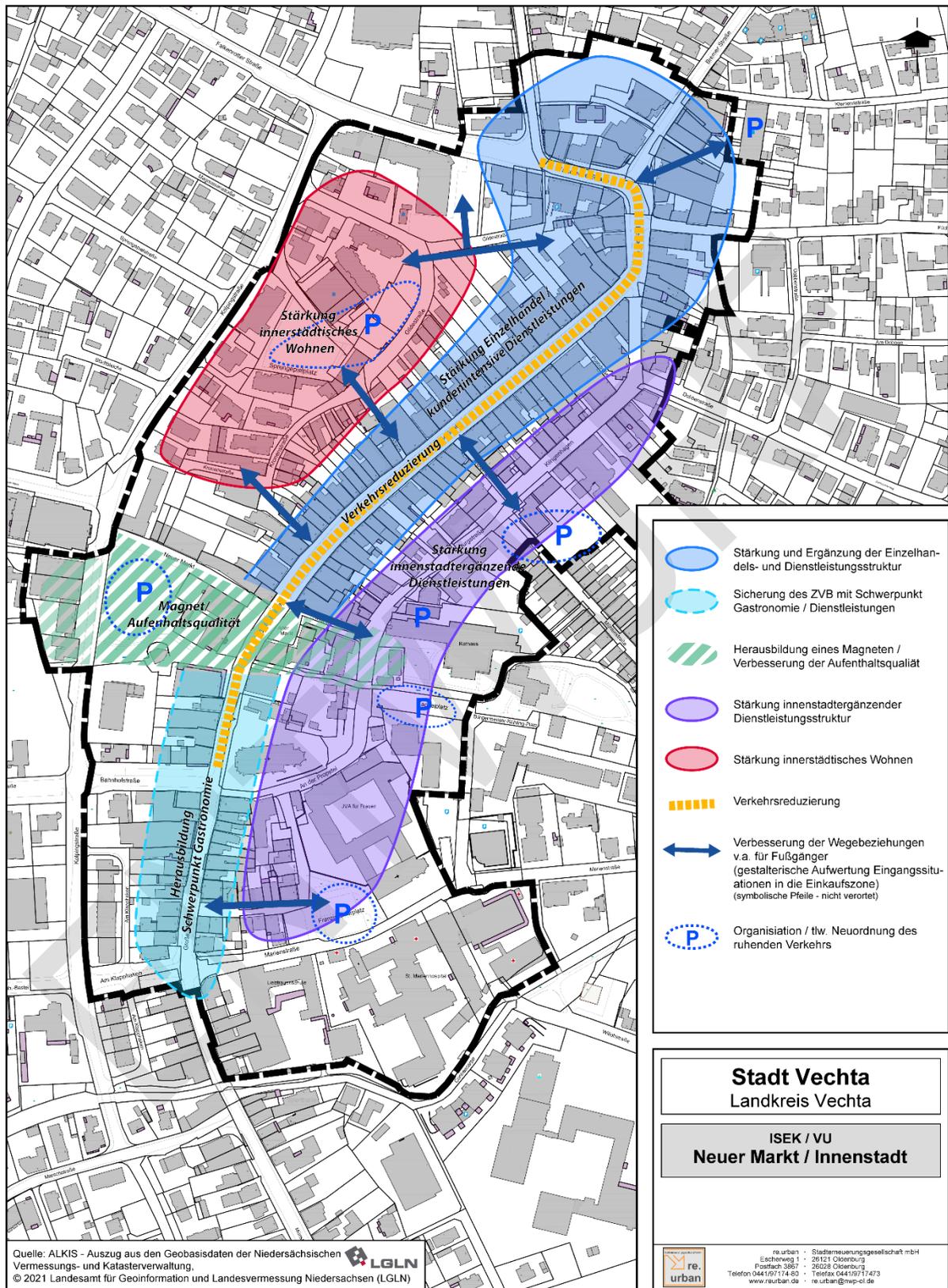
Ziel der Erneuerung:

Stärkung innenstädtisches Wohnen / Neuordnung Parken / Schaffung von Aufenthaltsqualität

Der Bereich Gildestraße / Kronenstraße ist bereits heute durch innerstädtisches Wohnen geprägt. Mit dem Ziel, einer steigenden Nachfrage nach innenstadtnahen, barrierefreien Wohnungen zu begegnen und gleichzeitig den Nutzungsmix in der Innenstadt Vechtas zu stärken sollte dieses Wohnangebot ausgebaut werden. Denkbar ist eine Kombination mit Service-Angeboten sowie mit nicht-kundenintensiven Dienstleistungsangeboten- Gleichzeitig besteht im Bereich Gildestraße / Kronenstraße ein großes Stellplatzangebot für Besucher der Innenstadt. Ziel des Konzeptes ist es, dieses im Rahmen einer Weiterentwicklung des Gebietes zu strukturieren und zu gestalten sowie die Durchlässigkeit zur Große Straße zu verbessern.

Nutzung	<p>Entwicklung weiterer innerstädtischer Wohnangebote ggf. in Verbindung mit Service-Angeboten (Soziale Einrichtungen)</p>
Verkehr	<p>Organisation / Neuordnung des ruhenden Verkehrs (Reduzierung Suchverkehre / Etablierung Parkleitsystem)</p> <p>Verbesserung der fußläufigen Wegebeziehungen zur Große Straße</p>
Öffentlicher Raum	<p>Aufwertung des öffentlichen Raums / Reduzierung „Hinterhof-Charakter“</p> <p>Aufwertung vorhandener Platzsituationen (z.B. Kronenstraße/Gildestraße) sowie der Stellplatzanlagen</p>
Privater Raum / Gebäude	<p>Ergänzung Gebäudebestand / Ausbildung von Raumkanten zum öffentlichen Raum</p> <p>Modernisierung von Gebäuden</p> <p>Aufwertung (halböffentlicher Raum) als Zugang zur Innenstadt (Reduzierung Hinterhof-Charakter) (u.a. Beleuchtung, Verbesserung Wegebeschaffenheit)</p>

Abb. 26: Erneuerungskonzept



ENTWURF

8 Maßnahmen/Projekte, Umsetzungsstrategie

Im Folgenden werden aus dem Erneuerungskonzept (städtebauliche) Maßnahmen/Projekte abgeleitet, die erforderlich sind, um die formulierten Entwicklungsziele zu erreichen und das Erneuerungskonzept umzusetzen.

Dabei stellt sich der Grad der Konkretisierung der dargestellten Maßnahmen sehr unterschiedlich dar: während z.B. die Erneuerung von Straßen vergleichsweise konkret benannt wird, bleiben hinsichtlich der Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung sowie zur Neugestaltung des Neuen Marktes die Konkretisierungsgrade noch vergleichsweise vage, da hier zunächst weitergehende Untersuchungen / Planungen erforderlich sind.

Dargestellt werden nicht nur Maßnahmen im öffentlichen Raum, sondern auch auf privaten Grundstücken – zur Umsetzung dieser Maßnahmen wird es einer engen Zusammenarbeit mit den Eigentümern bedürfen.

Zur besseren Lesbarkeit werden die Maßnahmen im Folgenden für die unterschiedlichen Handlungsräume zusammengefasst.

8.1 Maßnahmen in den Handlungsräumen

8.1.1 Große Straße / Bremer Tor:

Mit dem Ziel den Bereich Große Straße / Bremer Tor als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort zu stärken und vom motorisierten Individualverkehr zu entlasten werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **Verkehrsanalyse / -gutachten** zur Verkehrsreduzierung inkl. Umsetzung (z.B. temporärer Verkehrsversuche)
- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität⁸, z.B. durch...**
 - Reduzierung störender Elemente in den Nebenanlagen
 - Neuorganisation der Fahrrad-Abstellanlagen
 - ggf. Schaffung kleiner Aufenthaltsbereiche mit zeitgemäßem Mobiliar sowie Spielmöglichkeiten
 - Entwicklung einer Werbesatzung
- **Entwicklung brachliegender Flächen** nördlich der Falkenrotter Straße
 - Instandsetzung / Modernisierung des „Prütt-Gebäudes“ im Kreuzungsbereich Oldenburger Straße⁹
 - Neubebauung im Bereich ehem. Josefsheim⁹
 - ggf. Anpassung der Bauleitplanung für Flächenentwicklung

⁸ Die Große Straße wurde im Rahmen der Innenstadtsanierung (1985-2002) erneuert – ein erneuter Einsatz von Städtebaufördermitteln für eine Änderung der Erschließungsanlage ist nicht vorgesehen.

⁹ Bauanträge liegen bereits vor

- **Ordnungs-/ Modernisierungsmaßnahmen im privaten Raum**
 - Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (insbesondere energetische Modernisierung)
 - ggf. Schaffung neuer, nachgefragter Ladenflächen bzw. Attraktivierung (z.B. Zusammenlegung von Handelsflächen, ggf. Abriss und Neubau (durch Private))
- Etablierung eines **Citymanagements**
 - Geschäftsflächenmanagement (z.B. Erfassung Leerstände, Akquise neuer Nutzer)
 - Erarbeitung einer Marketingstrategie (unter Beteiligung der Händler/ Eigentümer)
 - Beratung der Einzelhändler/Eigentümer hinsichtlich möglicher Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. Zusammenlegung von Flächen) sowie hinsichtlich Aufwertungsmöglichkeiten (Außenraum, Fassaden, Schaufenster) als investitions-vorbereitende Maßnahme

8.1.2 Südliche Große Straße / Marienstraße

- **Funktionale Erneuerung von Erschließungsanlagen und gestalterische Aufwertung**
inkl. Verbreiterung von Nebenanlagen für Fußgänger / Verbesserung der Barrierefreiheit sowie Begrünung und Beleuchtung
 - Marienstraße
inkl. Schaffung attraktiver Fußwegeanbindung an Große Straße
 - Franziskanerplatz
- **Verbesserung Aufenthaltsqualität⁸ z.B. durch...**
 - Reduzierung störender Elemente in den Nebenanlagen
 - Neuorganisation der Fahrrad-Abstellanlagen
 - ggf. Schaffung kleiner Aufenthaltsbereiche mit zeitgemäßem Mobiliar sowie Spielmöglichkeiten
 - Entwicklung einer Werbesatzung
- Etablierung eines **Citymanagements**
 - s. oben (Handlungsraum Große Straße / Bremer Tor)
 - ggf. mittelfristig Prüfung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“ / Prüfung von Nachnutzungsperspektiven
- **Modernisierung und Instandsetzung** von Gebäuden (insbesondere energetische Modernisierung)

8.1.3 Neuer Markt / Kaponier / Europaplatz / Alter Markt / Vorplatz Propsteikirche

- **Grunderwerb**
Erwerb der Grundstücke am Europaplatz als Grundlage für eine bauliche / funktionale Neuordnung
- Weitere **Vorbereitungsmaßnahmen für eine Entwicklung** des Bereiches Neuer Markt sowie ggf. die Veräußerung an Investor(en)
 - Konkretisierung städtebauliches Konzept (Prüfung Nutzungsbedarf / Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept / Machbarkeitsstudie)
 - Durchführung eines Konzeptwettbewerbs
 - ggf. Erstellung von Gutachten (z.B. Lärmgutachten, Baugrundgutachten)
 - Bauleitplanung
 - Parzellierung
- **Abriss / Neubau**
als Grundlage für eine bauliche / funktionale Neuordnung
- **Funktionale Neuordnung sowie Neugestaltung Neuer Markt (Platz)**
- **inkl. Neugestaltung Freiraum Kaponier / Brunnenanlage / Europaplatz**
- **sowie Einbindung „Alter Markt“ und Vorplatz Propsteikirche in die Neugestaltung**
- **Sicherung / Weiterentwicklung der vorhandener Gemeinbedarfs- und Kultureinrichtungen**
(z.B. Modernisierung / Erweiterung der öffentlichen Bücherei an der Propsteikirche, Modernisierung / Erweiterung des Metropol-Theaters am Neuen Markt)

8.1.4 Klingenhagen / Burgstraße

Mit dem Ziel den Bereich Klingenhagen / Burgstraße als Standort innenstadtergänzender Dienstleister zu stärken und eine bessere Anbindung an die zentrale Einkaufsstraße zu schaffen, werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **Erneuerung und Gestaltung der Erschließungsanlage**
inkl. Verbreiterung von Nebenanlagen für Fußgänger / Verbesserung der Barrierefreiheit und Begrünung sowie Beleuchtung
- **Aufwertung der Wegebeziehungen für Fußgänger**
insbesondere Ergänzung von Beleuchtung / Begrünung
- **Neuorganisation / ggf. Verlagerung der Rendezvous-Haltestelle**
- **Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden**

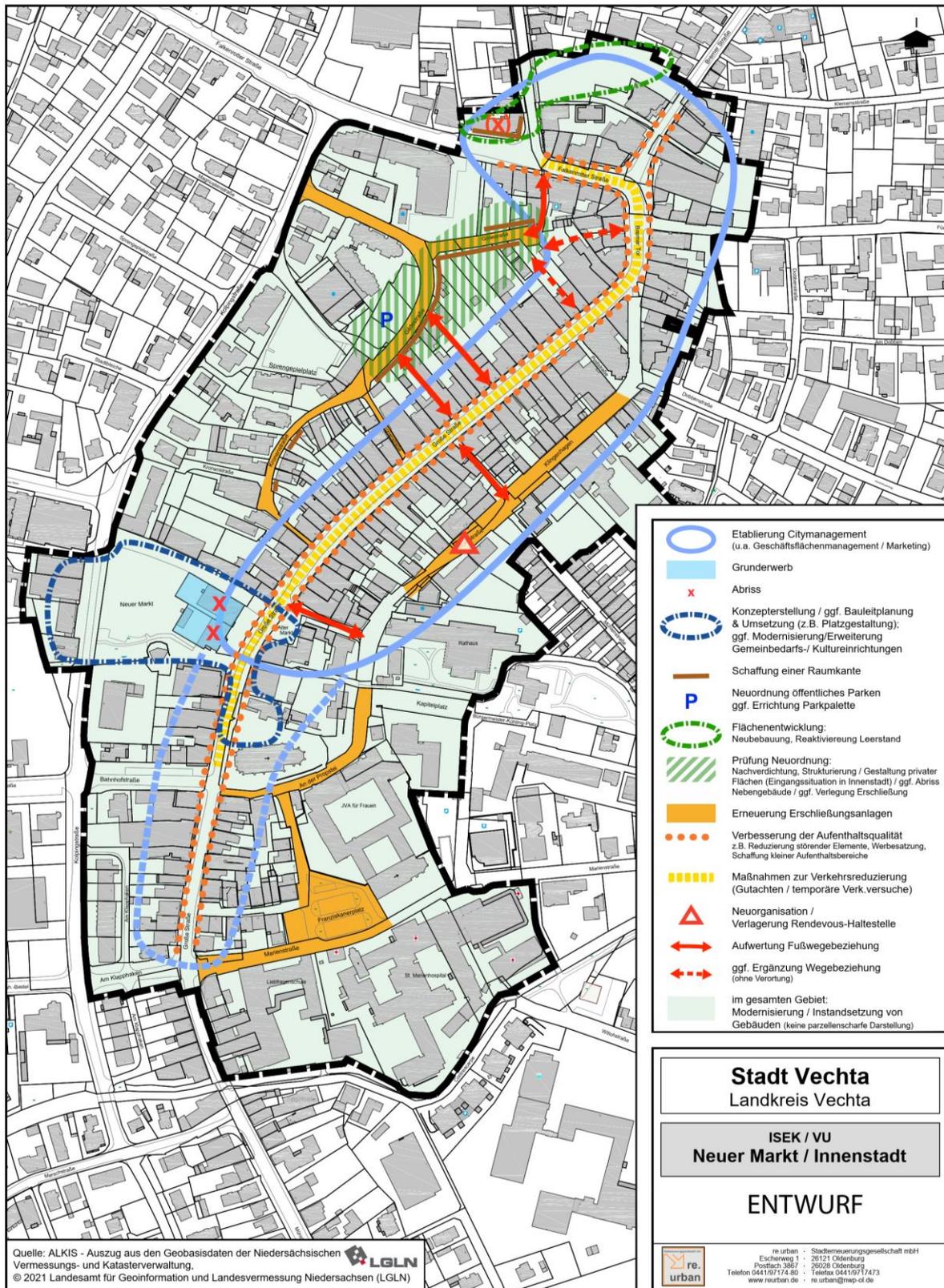
8.1.5 Kronenstraße/Gildestraße

Mit dem Ziel den Bereich Kronenstraße / Gildestraße als Standort für innerstädtisches Wohnen zu stärken, das Parken zu organisieren und eine bessere Anbindung an die zentrale Einkaufsstraße zu schaffen, werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **Funktionale Erneuerung der Erschließungsanlagen und gestalterische Aufwertung**
inkl. Verbreiterung von Nebenanlagen für Fußgänger / Verbesserung der Barrierefreiheit sowie Begrünung und Beleuchtung
- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität**
z.B. Neugestaltung der Platzfläche vor Sascha`s Inn
- **Neuordnung / gestalterische Aufwertung der öffentlichen Stellplätze**
(ggf. Bau einer Parkpalette)
- **Aufwertung der Wegebeziehungen für Fußgänger**
 - Sicherung Fußwegeverbindungen über private Grundstücke für eine öffentliche Nutzung
 - Ergänzung von Beleuchtung / Begrünung / Anpassung Material an Gestaltung Große Straße
- **Neuordnung und Aufwertung auf privaten Grundstücken / Aufwertung der Eingangssituation in die Einkaufszone, z.B.**
 - verträgliche Nachverdichtung (Rückbau Garagen / Neubau)
inkl. Überprüfung / ggf. Anpassung Bauleitplanung¹⁰
 - Konzept für die Optimierung des Parkens auf den privaten Grundstücken (unter Sicherstellung gestalterischer Anforderungen)

¹⁰ für das Grundstück Gildestr. 7 ist bereits eine Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses erteilt.

Abb. 27: Maßnahmenübersicht



8.2 Umsetzungsstrategie

Für die dargestellten Maßnahmen wird im Folgenden dargestellt, welche Umsetzungsstrategie vorgesehen ist und welche Akteure in die Umsetzung eingebunden werden sollten.

folgt

ENTWURF

8.3 Klimafolgenanpassung

☐ Klimateilkonzepte

Wie bereits in Kap. 4.1.3 dargestellt, wurden für die Stad Vechta 2012/13 zwei Klimateilkonzepte erarbeitet. Mit dem Erneuerungskonzept „Neuer Markt / Innenstadt“ wird v.a. folgenden Empfehlungen des Konzeptes entsprochen:

- Schaffung kurzer Wege / Vermeidung zergliederter Siedlungsstrukturen
- Optimierung Parkraumbewirtschaftung / Parkleitsystem
- Radförderung / ÖPNV-Förderung

☐ Klimaschutzmanager

Seit 2020 beschäftigt die Stadt Vechta einen Klimaschutzmanager, der u.a. mit der Erarbeitung eines Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Vechta betraut ist. In Zusammenarbeit mit beauftragten Ingenieurbüros wurde bereits eine Energie- und Treibhausgasbilanz erstellt, Potenziale identifiziert und Entwicklungsszenarien errechnet. Darauf aufbauend wird ein Maßnahmenkatalog entwickelt, der es ermöglicht die lokalen Energieverbräuche und den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren.

Im Rahmen der Erarbeitung des Klimaschutzkonzeptes waren zudem bis Ende Januar 2022 alle BürgerInnen aufgefordert, ihre Klimaschutz-Ideen in eine digitale Karte einzutragen. Für das Gebiet „Neuer Markt / Innenstadt“ gab es zahlreiche konkrete aber auch allgemeingültige Projektvorschläge¹¹, die maßgeblich auf folgende Klimaschutzmaßnahmen zielen:

- Förderung des Radverkehrs
(Ladestationen für E-Bikes, Schaffung überdachter Fahrradabstellplätze, Umwidmung der Große Straße zur Fahrradstraße, Rabattaktionen für Radfahrer)
- Förderung E-Mobilität
(Elektrifizierung Stadtbus, Einrichtung E-Car-Sharing-Station z.B. am Rathaus)
- Reduzierung Verkehr in der Große Straße
(Tagfahrverbot, Einbahnstraßenregelung mit Platzgewinn für Fahrräder, Grünflächen)
- Erhalt und Ergänzung von Bäumen und Grünflächen
(Erhalt alter Baumbestände im Bereich des Europaplatzes, Vergrößerung von Baumscheiben, Begrünung öffentlicher Plätze durch Fassadenbegrünung / Urban Pergolas, Schaffung grüner Inseln, Weihnachtsbäume mit Pflanzballen)
- Reduzierung von Versiegelung

¹¹ https://iwebgis.net/Klimaideenkartevechta/buergergis/?lon=8.288843662732535&lat=52.71867983750906&zoom=14&select=true&loadlayers=sp_aem_ereignisse_P%2Cgoogle_lageinformationen

(Schaffung grüner Inseln, Nutzung versickerungsfähiges Pflaster)

- Schaffung alternativer Einkaufsangebote, z.B. Second-Hand-Laden, Unverpackt-Laden
- Einsatz regenerativer Energien / klimaschonendes Bauen (energiesparende Weihnachtsbeleuchtung, Solardächer auf öffentlichen Gebäude, Festsetzung für Neubauten: Dachbedeckung mit hohem Rückstrahlvermögen)
- Förderung von Energieberatung für Private

Das integrierte Klimaschutzkonzept soll bis Ende 2022 fertiggestellt sein und darauf zielen, verstärkt Klimaschutzaspekte in die Verwaltungsabläufe zu integrieren. Die Empfehlungen aus dem Klimaschutzkonzept werden in der Umsetzung der Stadterneuerungsmaßnahme „Neuer Markt / Innenstadt“ Berücksichtigung finden.

□ **Maßnahmen des Klimaschutzes im Gebiet „Neuer Markt / Innenstadt“**

Das Erneuerungskonzept zielt auf eine Stärkung der Nutzungsvielfalt und damit auch auf die Stärkung des Zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte sowie eines innenstadtnahen Wohnstandortes. Es begünstigt damit

- eine flächensparende Baulandpolitik (Einschränkung des Flächenverbrauchs am Siedlungsrand, verdichtete Bauweise)
- die Schaffung kurzer Wege (Vermeidung von Verkehren)

Im Zuge der Neuordnung im Bereich Neuer Markt ist gegenüber der aktuellen Situation (max. Versiegelung durch Stellplätze) mit einer Verminderung der Versiegelung zu rechnen. Zudem sind im Zuge der Neugestaltung Neuer Markt / Europaplatz Maßnahmen am Wasserlauf vorgesehen, die der Klimafolgenanpassung dienen (Renaturierung, ggf. Schaffung einer Retentionsfläche).

Darüber hinaus beinhaltet das Konzept vor allem Maßnahmen, die die Fuß- und Radwegesituation im Gebiet verbessern und damit zur Stärkung klimaneutraler Fortbewegung beitragen (Verminderung innerstädtischer Verkehre).

Bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen werden Aspekte der Klimafolgenanpassung berücksichtigt:

- Bei der Ergänzung/Erneuerung der Beleuchtung wird auf insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung geachtet.
- Bei der Ergänzung/Erneuerung der Bepflanzung (Gehölzpflanzungen, Vegetationsflächen und Rasenflächen) werden insektenfreundliche Arten gewählt sowie heimische Pflanzenarten/Saatgut verwendet.
- Bei der Schaffung und Erneuerung von Erschließungsanlagen kommen – soweit mit dem Ziel der Barrierearmut vereinbar – wasserdurchlässige Materialien zum Einsatz

(Vermeidung von Versiegelung).

Zudem kommen Materialien zum Einsatz, die die Hitzerrückstrahlung reduzieren.

- Im Zuge der Aufstellung eines BPlanes für die Entwicklung am Neuen Markt werden mögliche baurechtliche Vorgaben unter dem Aspekt des Klimaschutzes geprüft.
- Im Zuge einer möglichen Modernisierung oder Erweiterung von Gemeinbedarfseinrichtungen werden Maßnahmen umgesetzt, die zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude beitragen werden (z.B. Wärmedämmung, Erneuerung Fenster/Türen, Erneuerung Heizungen/Lüftungen, Verwendung klimaschonender Baustoffe).
- Darüber hinaus erfolgt im Zuge der Modernisierung des Gebäudebestandes eine Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude.

8.4 Erhöhung der Barrierearmut / UN-Behindertenkonvention

Bei der Konkretisierung der Planung bzw. Umsetzung von Maßnahmen sowohl im öffentlichen Raum als auch bei der Umsetzung privater Maßnahmen wird die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von Artikel 9 der UN-Behindertenkonvention, insbesondere die Belange von sehbehinderten Menschen, Berücksichtigung finden (Wegeführung/ Schwellenfreiheit/ Erkennbarkeit,...):

- Erhöhung der Barrierearmut im öffentlichen Raum (z.B. Einbau taktile Leitelemente, Absenkung von Bordsteine) inkl. gute Ausleuchtung von Fuß- und Radwegen
- möglichst barrierefreie Qualifizierung von öffentlichen Gebäuden im Zuge der Modernisierungen
- möglichst barrierefreie Qualifizierung von privaten Gebäuden im Zuge von Modernisierungen

Hinsichtlich der Gestaltung von Erschließungsanlagen und Plätzen ist zudem eine Abstimmung mit dem Beirat für Menschen mit Behinderung sowie dem Seniorenbüro der Stadt Vechta vorgesehen.

8.5 Schaffung sicherer Wegebeziehungen / Bewegungsräume

Das Erneuerungskonzept „Neuer Markt / Innenstadt“ zielt auch auf die Schaffung sicherer Freiräume und Wege für alle Bevölkerungsgruppen.

Das Maßnahmenpaket umfasst u.a. eine Verbesserung der fußläufigen Anbindung zwischen der „2. Reihe“ und der zentralen Große Straße. Darüber hinaus wird im Zuge der Umgestaltung von Erschließungsanlagen eine Verbesserung der Situation für Fußgänger (z.B. klare Zonierung, Verbreiterung von Nebenanlagen) angestrebt.

Die Aufenthaltsqualität in der Große Straße soll u.a. durch die Schaffung von sicheren Aufenthaltsflächen (ggf. mit Spielmöglichkeiten) verbessert werden. Ergebnis des Masterplan-Prozesses ist zudem, Teilbereiche der Große Straße ggf. von Verkehr zu entlasten bzw. (temporär) autofrei zu gestalten – diese Maßnahmen tragen wesentlich zur Schaffung sicherer Bewegungsräume bei.

Im Zuge einer Neuordnung des Neuen Marktes wird auch eine Neugestaltung des öffentlichen Freiraums erfolgen – dabei werden Aspekte zur Schaffung eines sicheren Spiel- und Bewegungsraumes (insbesondere für Kinder) berücksichtigt. Und auch im Zuge weiterer Platzgestaltungen finden diese Aspekte Berücksichtigung.

8.6 Einordnung: Regionale Handlungsstrategie

Das Erneuerungskonzept bzw. die geplanten Maßnahmen entsprechen zudem folgenden operativen Zielen / Maßnahmen, die im Rahmen der Regionalen Handlungsstrategie Weser-Ems 2021-2027 formuliert werden:

- Wiederbelebung des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens mit und nach der Corona-Krise u.a. durch Bewahrung und Belegung der Struktur der kleinen und mittelständischen Betriebe und der Unterstützung des Tourismus.
- Handlungsfeld Soziale Innovation & Daseinsvorsorge
Strategisches Ziel: Innovative Bewältigung der sich aus dem demografischen Wandel und der ländlichen Struktur ergebenden Herausforderungen
Herausforderung: Entwicklung und Stärkung der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne, auch als Einzelhandelsschwerpunkte und Begegnungsorte
 - Attraktivitätssteigerung des ländlichen Raumes als Wohn- und Lebensraum für junge Leute/junge Familien
 - Entwicklung neuer Angebote, Dienstleistungen und Modelle für die Versorgung und die Attraktivität insbesondere in ländlichen Räumen
 - Aufbau eines kommunalen Leerstandsmanagements sowie nachhaltige Umnutzung von Brachflächen und sanierungsbedürftigen, leerstehenden Immobilien
 - Schaffung von Angeboten für neue Wohnbedarfe (barrierefreie Ein- und Zweipersonenwohnungen – bezahlbarer Wohnraum)
 - Barrierefreiheit öffentlicher Einrichtungen, Versorgungseinrichtungen
- Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft:
 - Entwicklung und Attraktivierung touristischer nachhaltiger Angebote
- Handlungsfeld Umwelt & Natur
 - Senkung des Energieverbrauchs und Steigerung der Energieeffizienz [...] im bestehenden Gebäudebestand
Ausbau erneuerbarer Energien, Steigerung der Energieeffizienz
 - Regenwassermanagement
 - Entsiegelung, Dachbegrünung
- Handlungsfeld Energiewirtschaft:
 - Energetische Sanierung öffentlicher Infrastrukturen
 - Umsetzung von Smart-City-Strategien

9 Kosten und Finanzierung

9.1 Einsatz von Städtebaufördermitteln

Bevor eine Ableitung von Kosten für die vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt, werden im Folgenden einige wesentliche Grundsätze hinsichtlich des Einsatzes von Städtebaufördermitteln für die Gesamtmaßnahme „Neuer Markt / Innenstadt“ erläutert: Grundlage für die Darstellung sind die aktuell geltende Städtebauförderrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen¹² sowie Erfahrungen der re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mit der Förderpraxis.

- Förderfähig sind insbesondere investive Maßnahmen (z.B. Grunderwerb, Abriss, Herstellung / Erneuerung von Erschließungsanlagen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Neubau Gemeinbedarfseinrichtungen) sowie begleitende Maßnahmen (z.B. Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit) und die Abwicklung der Gesamtmaßnahme (z.B. Einsatz eines Sanierungsbeauftragten / -treuhänders).
- Der Einsatz von Städtebaufördermittel erfolgt grundsätzlich nachrangig, d.h. sofern für einzelne Maßnahmen andere Fördermittel eingesetzt werden können, erfolgt keine Finanzierung durch die Städtebauförderung.
Relevant sein könnte dieses im Gebiet „Neuer Markt / Innenstadt“ z.B. hinsichtlich der Änderung von Erschließungsanlagen (NGVFG, ggf. LNVG-Förderung) oder die Modernisierung von Gebäuden (Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) / Wohnraumfördermittel).

Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob andere Fördermittel vorrangig eingesetzt werden können.

- Nicht förderfähig sind Maßnahmen, die eine andere öffentliche Stelle tatsächlich oder üblicherweise trägt (z.B. Erneuerung Landesstraßen).
- Grunderwerb ist gem. R-StBauF bis zur Höhe des Verkehrswertes förderfähig.
Hinsichtlich der Förderung einer Substanzentschädigung ist die dann gültige R-StBauF anzuwenden.
- Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken aus dem Sanierungsvermögen sind als Einnahme in die Förderabrechnung einzustellen (dienen der Finanzierung förderfähiger Ausgaben).
- Hinsichtlich der Förderfähigkeit von Ausgaben für die Errichtung oder Änderung (Modernisierung) von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gilt: soweit eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nicht nur der Erfüllung des Zwecks der städtebaulichen Erneuerung dient, sind die Ausgaben nur anteilig förderfähig.

¹² (Rd.erl. d. MS v. 17.11.2015 (Nds. MBl. S. 1570, zuletzt geändert durch Rd.Erl. d. MU v. 02.12.2020 (Nds. MBl. S. 1460))

- Im Rahmen der Städtebaufördermaßnahme können privaten Investoren die unrentierlichen Kosten einer Modernisierung erstattet werden – Grundlage für die Berechnung ist ein komplexes Rechenmodell des Fördermittelgebers (u.a. Berücksichtigung anderer Fördermittel, Anrechnung möglicher Mieterhöhungen).

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfordern eine Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Modernisierung von mind. 30 Jahren. Aus Sicht der re.urban sollten nur umfassende Gesamtmaßnahmen gefördert werden, d.h. ein Einsatz von Städtebaufördermitteln für einzelne Wohnungsmodernisierungen ist aus Sicht der re.urban nicht sinnvoll.

- Bei Durchführung der Maßnahme als Stadtumbaugebiet nach § 171 b oder d BauGB sind Erschließungs- sowie Straßenausbaubeiträge zu erheben und der Städtebaufördermaßnahme als Einnahme zuzuführen.

Einer Mitteilung des Fördermittelgebers zum Umgang mit Straßenausbaubeiträgen in Kommunen ohne Straßenausbaubeitragssatzung zufolge, müssen Kommune, die auf die Erhebung verzichten, die entgangenen Einnahmen „fiktiv“ in die Förderabrechnung einstellen (d.h. die Kommunen tragen die entgangenen Einnahmen als zusätzlichen Eigenanteil).

- Nicht förderfähig sind Arbeiten am Schmutzwasserkanal (Erneuerung/Herstellung). Arbeiten an der Regenwasserkanalisation sind förderfähig, sofern sie allein der Entwässerung einer sanierungsbedingten Erschließungsfläche dienen (z.B. Oberflächenentwässerung eines Platzes). Sofern die RW-Kanalisation auch Oberflächenwasser von anderen (angrenzenden) Flächen aufnimmt, ist eine Spaltung der Kosten vorzunehmen (i.d.R. pauschaliert 50%).
- Private Neubaumaßnahmen sind nicht förderfähig.

9.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

folgt

10 Verfahrenswahl / Abgrenzung des Fördergebietes

Die Stadt Vechta beabsichtigt, für das Gebiet „Neuer Markt / Innenstadt“ einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm **„Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“** für das Programmjahr 2023 zu stellen

Das Programm zielt darauf, Stadt- und Ortskerne zu stärken und zu revitalisieren. Ziel ist eine Profilierung der Standorte sowie eine Förderung der Nutzungsvielfalt. Die Stadt- und Ortskerne sollen zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur entwickelt werden.

Städtebaufördermittel können u.a. eingesetzt werden für:

- Grunderwerb
- Ordnungsmaßnahmen (z.B. Freilegung von Grundstücken)
- Erschließungsmaßnahmen
(Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden
- Nicht- investive Maßnahmen (wie z. B. Citymanagement), wenn sie der Investitionsvorbereitung und -begleitung dienen
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch die Verbesserung der grünen Infrastruktur

10.1 Verfahrenswahl

Hinsichtlich des Sanierungsverfahrens sieht die zwischen dem Bund und den Ländern getroffene Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung für Maßnahmen im Programm „Lebendige Zentren“ sowie der Programmaufruf des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) die räumliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder als Maßnahmegebiet nach den §§ 171 b oder e vor.

Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Stadterneuerungsmaßnahme „Neuer Markt / Innenstadt“ ohne den Einsatz besonderer sanierungsrechtlicher Instrumente (v.a. Genehmigungsvorbehalt) erfolgen kann. Zudem ist Ziel der Stadt Vechta die Umsetzung im Konsens mit den Eigentümern – hingegen ist bei Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens nach § 142 BauGB eine eingeschränkte Mitwirkungsbereitschaft zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund erwägt die Stadt Vechta die Durchführung der Maßnahme mit räumlicher Festlegung des Fördergebietes als Stadtumbaugebiet § 171b BauGB (ggf. mit Stad-

tumbauesatzung nach § 171 d).

Der Beschluss über das Verfahren ist durch den Stadtrat nach Aufnahme in die Städtebauförderung (frühestens Frühjahr 2023) zu fassen.

Die folgende Tabelle stellt die Regelungen in den unterschiedlichen Verfahren dar:

	Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB	Stadtumbaugebiet nach § 171 b (mit Stadtumbauesatzung nach § 171 d BauGB)
Gebietsfestlegung durch Ratsbeschluss: Maßnahmen müssen zweckmäßig durchführbar sein	Satzung	Satzung
Auskunftspflicht: die Stadtumbaumaßnahme ist mit den allen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern, die Betroffenen sind zu beraten	X	X
Genehmigungspflichten entsprechend § 14 Abs. 1 BauGB: Errichtung, Änderung/Nutzungsänderung, erhebliche / wesentlich wertsteigernde Maßnahmen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (Versagung nur, wenn Ziele behindert werden)	X	(X)
Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB: für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen sowie Veräußerung, Teilung, Baulast, Grundschuldbestellung: sanierungsrechtliche Genehmigungen (Gemäß § 145 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn ansonsten die Zielerreichung gefährdet ist)	X	
Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher (nach Rechtskraft Satzung) (Schutz des Grundstücksverkehrs)	X	
Vorkaufsrecht der Kommune: im Gebiet einer Satzung kann das gesetzliche Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken ausgeübt werden, wenn dies durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt wird.	X	(X)
besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 bis 156 BauGB):		
- <i>Genehmigung von Kaufverträgen</i> <i>Versagung, wenn Kaufpreis Verkehrswert überschreitet (Preisprüfung)</i>	X	
- <i>Erhebung von Ausgleichsbeträgen (in Höhe der Bodenwerterhöhung)</i>	X	
- <i>Erschließungsbeiträge nach BauGB und Beiträge nach dem NKAG</i>		X
erhöhte steuerliche Abschreibung für Investitionen z.B. in die Gebäude für die Privaten	X	

Hinweis zur Erhebung / Anrechnung von Erschließungs-/ Straßenausbaubeiträgen:

Erfolgt die räumliche Festlegung des Fördergebietes einer Stadterneuerungsmaßnahme als Maßnahmegebiet nach § 171 b BauGB, sind im Zuge der Umsetzung von beitragspflichtigen Erschließungsmaßnahmen (Herstellung oder Erneuerung) Erschließungsbeiträge nach BauGB und/oder Beiträge nach dem NKAG zu erheben und als Einnahmen in die Städtebaufördermaßnahme einzustellen (vorrangiger Einsatz zur Deckung förderfähiger Kosten).

Für Kommunen ohne Straßenausbaubeitragssatzung gilt – nach Mitteilung des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: „Kann die Kommune Straßenausbaubeiträge erheben, verzichtet jedoch aus sozialen oder finanzwirtschaftlichen Gründen darauf, müssen diese dennoch „fiktiv“ angerechnet werden.“

Aus diese „fiktiven“ Einnahmen ergibt sich somit ein zusätzlicher Eigenanteil der Kommune.

10.2 Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes

Vorgeschlagen wird, jene Flächen in das Fördergebiet einzubeziehen, für welche das Erneuerungskonzept Entwicklungsziele formuliert (vgl. Abb. 26) – dabei wird die Ausrichtung des Programms „Lebendige Zentren“ zu Grunde gelegt.

Da keine räumliche Festlegung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB vorgesehen ist, ist der Einbezug an Erschließungsanlagen angrenzende Grundstücke unter dem Aspekt der Beitragsgleichheit nicht erforderlich (Straßenausbaubeitragspflicht gilt unabhängig von der Fördergebietsgrenze).

Somit wird das folgende Gebiet als Fördergebiet vorgeschlagen – es hat eine Größe von 22,0 ha.

Der Beschluss über den Gebietszuschnitt ist durch den Stadtrat nach Aufnahme in die Städtebauförderung (frühestens Frühjahr 2023) zu fassen.

Abb. 28: Vorschlag Fördergebiet

