

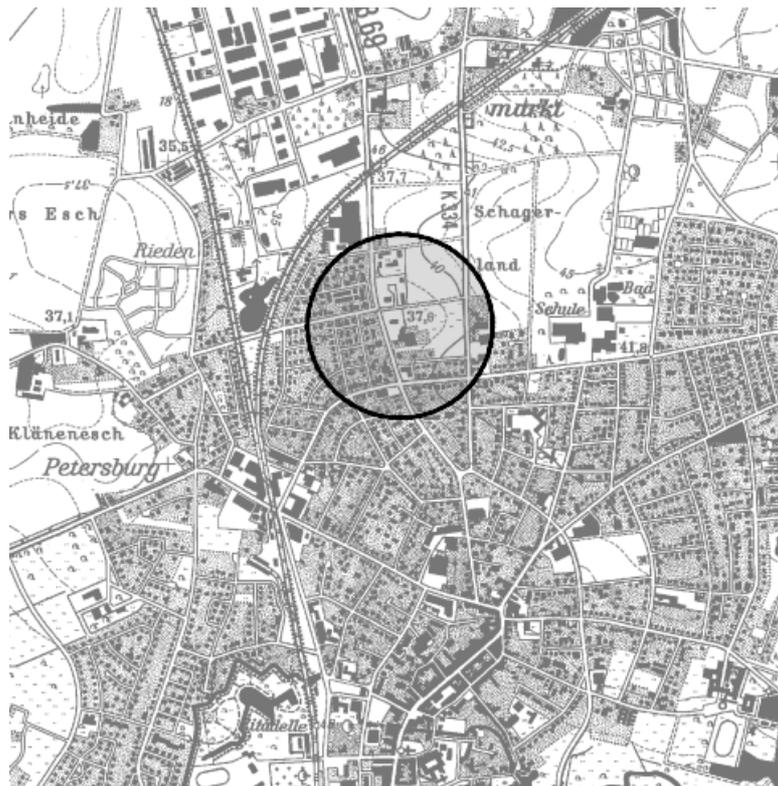
Stadt Vechta

Landkreis Vechta

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.178 – Teilbereich 1B

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

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan

Mai 2022

Geänderter Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	3
1.1	Planungsanlass/Vorbemerkung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	4
1.5.1	Raumordnung.....	4
1.5.2	Flächennutzungsplan.....	4
1.5.3	Bebauungspläne.....	5
1.5.4	Zielkonzept zur Verdichtung in der Stadt Vechta	7
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	9
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
3.1.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	10
3.1.2	Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung.....	10
3.1.3	Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung	11
3.1.4	Ergebnisse der erneuten Fachbehördenbeteiligung.....	11
3.1.5	Erneute öffentliche Auslegung	12
3.2	Relevante Abwägungsbelange	12
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	12
3.2.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	12
3.2.3	Verkehrliche Belange.....	13
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	13
3.2.5	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz	13
3.2.6	Klimaschutz	17
3.2.7	Oberflächenentwässerung	17
3.2.8	Belange des Denkmalschutzes.....	17
3.2.9	Belange der Löschwasserversorgung.....	18
4.	INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	18
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.3	Bauweise, Baugrenzen.....	19
4.4	Geh- Fahr und Leitungsrechte (GFL).....	19
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	19
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	19
5.2	Ver- und Entsorgung.....	19
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	20
ANHANG	1

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass/Vorbemerkung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178 -Teilbereich 1B wird aufgestellt, um Planungsrecht für ein Wohnprojekt zwischen Oldenburger-, Wilhelm-Busch- und Erich-Kästner-Straße zu schaffen. Das Gesamtkonzept für das Areal sieht vor, ca. 100 Wohnungen bei einer verträglichen Nachverdichtung entsprechend des Zielkonzeptes der Stadt Vechta zu schaffen. Das Vorhaben soll in mehreren Teilabschnitten umgesetzt werden. Der hier zu behandelnde Teilbereich 1B bezieht sich dabei nur auf den Bereich entlang der „Erich-Kästner-Straße“. Das geplante Vorhaben wurde zwischenzeitlich geändert. Hier sollen nun 11 Wohnungen in Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus statt 16 Wohnungen in 3 Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Von dem Bau einer Tiefgarage wird abgesehen. Der Geltungsbereich wird im Süden reduziert.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178 untergliedert sich in mehrere Teilbereiche. Der Teilbereich 1 wurde nochmals in die – Teilbereich 1A und 1B unterteilt. Der Teilbereich 1B umfasst den nordwestlichen Bereich entlang der „Erich-Kästner-Straße“ und verfügt über eine Fläche von 3.667 m². Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Planungsareal insgesamt umfasst eine Fläche von ca. 13.800 m². Diesem gehören zusätzlich der Teilbereich 1A, dieser umfasst den nordwestlichen Bereich entlang der Oldenburger Straße - die heutige Waschstraße - sowie der Teilbereich 2, dem heutigen Areal des Reifen- und Autoservice-Betriebs an der Oldenburger Straße an.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Vechta und stellt sich als Brachfläche dar. Diese konnte bisher noch keiner Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet liegt direkt an der Erich-Kästner-Straße. Erschlossen wird das Plangebiet jedoch über die Oldenburger Straße: Die Zufahrt zum Plangebiet sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Oldenburger Straße, um keinen zusätzlichen Verkehr durch das bestehende Allgemeine Wohngebiet zu generieren.

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

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

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

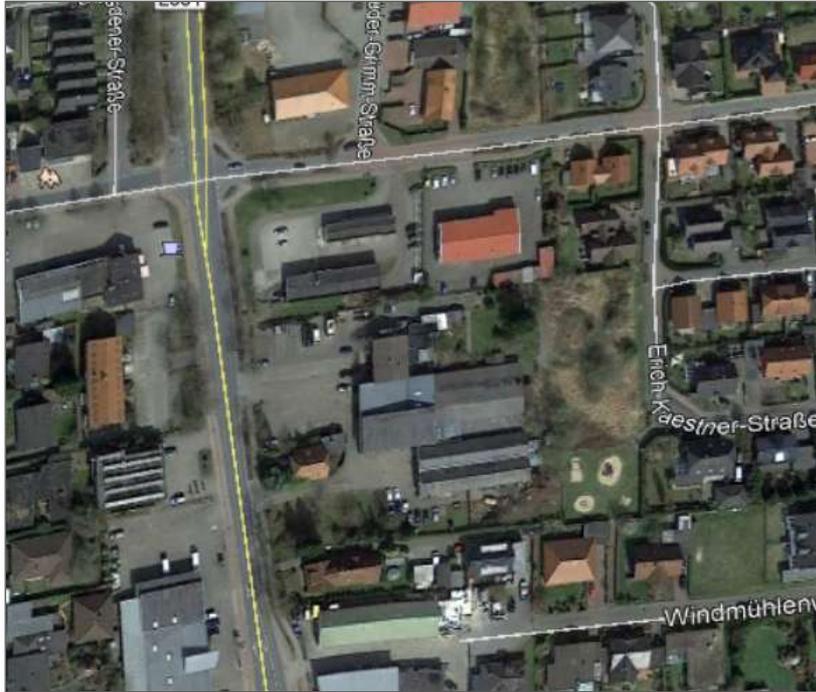


Abbildung 1: Auszug aus dem Luftbild

Quelle: Google Earth

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

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

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Raumordnung

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta von 2021 ist die Stadt Vechta als Mittelzentrum zur Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs festgelegt. Die Flächen im Änderungsbereich sind den Siedlungsflächen zugeordnet. Das Landesraumordnungsprogramm LROP 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist für den Teilbereich 1B eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst und als Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 2: Darstellung der Teilbereiche im Flächennutzungsplan der Stadt Vechta

1.5.3 Bebauungspläne

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

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

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

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

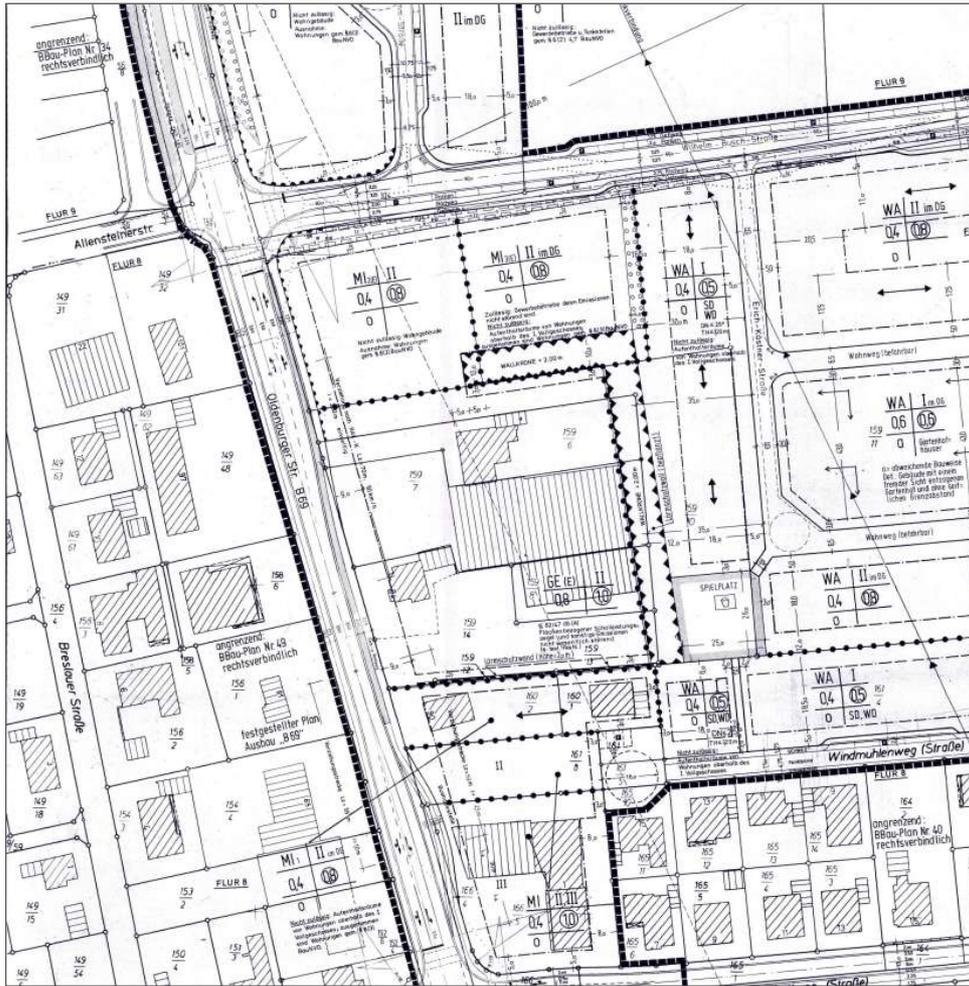


Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40b „Nördlich des Windmühlenwegs“

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

Zwischenzeitlich wurde das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178, Teil 1A mit Festsetzung einer Wohnanlage für 36 Wohnungen abgeschlossen. Die Grundflächenzahl beträgt hier 0,6. Zulässig sind drei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe bis zu 13,50 m und einer Traufhöhe bis zu 10,50 m.

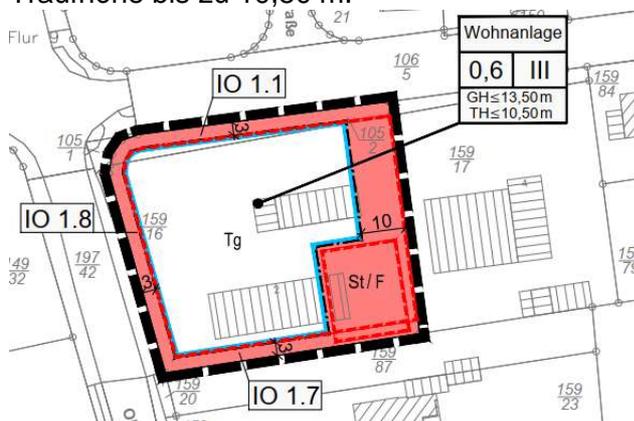


Abbildung 4: Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178 -Teilbereich 1A

1.5.4 Zielkonzept zur Verdichtung in der Stadt Vechta

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

Bei dem Zielkonzept handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dass selber keine rechtliche Wirkung entfaltet, jedoch als öffentlicher Belang in die Abwägung einzustellen ist. Anhand einer Bestandsanalyse wurden quartiersweise die Verdichtungsstufen im Stadtgebiet ermittelt und unter Berücksichtigung der stadtstrukturellen Gegebenheiten ein Zielkonzept für die Verdichtung entwickelt. Das Zielkonzept wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Vechta am 21.05.2012 erstmalig beschlossen und durch Beschluss vom 19.12.2016 sowie vom 28.09.2020 fortgeschrieben. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Vechta, eine städtebaulich verträgliche Verdichtung zu sichern, wird in dem Zielkonzept eine Vorgabe zur Anzahl der Wohnungen vorgegeben. Dabei wird zusätzlich zur auf das Gebäude bezogenen Obergrenze der Wohneinheiten auch die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Baugrundstücksgröße begrenzt. Auch enthält das Zielkonzept den Hinweis, dass Ausnahmen im Einzelfall nach Betrachtung der städtebaulichen Situation möglich sind.

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

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

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

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

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

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

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Vechta plant die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178- Teilbereich 1B, um im Plangebiet 11 Wohnungen zu ermöglichen. Das Plangebiet ist der zweite Teilbereich eines Gesamtkonzepts für die Nachnutzung einer bisher überwiegend gewerblich genutzten Areals. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178, Teil 1A für eine Wohnanlage für 36 Wohnungen wurde bereits für die Umsetzung des im Norden gelegenen 1. Abschnittes des Gesamtkonzeptes Planungsrecht geschaffen.

Mit der vorliegenden Planung soll die bauliche Entwicklung der östlich gelegenen Planfläche als 2. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes ermöglicht werden. Auf der Brachfläche an der Erich-Kästner-Straße sollen ein Mehrfamilienhaus und zwei Reihenhauskomplexe entstehen. Die Planung erfolgt ebenfalls als Vorhabenbezogener Bebauungsplan. Im Norden sind drei Reihenhäuser mit jeweils einer Wohnung pro Gebäude geplant. Im Süden sind 4 Reihenhäuser mit ebenfalls einer Wohnung pro Gebäude vorgesehen. Dazwischen befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohnungen. Die Gebäude sind jeweils zweigeschossig mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung. Die Architektur der baulichen Anlagen ist aufeinander abgestimmt. Die zweigeschossige Wohnanlage sichert einen verträglichen Übergang von der dreigeschossigen Bebauung entlang der Oldenburger Straße (Teilbereich 1A) und der eingeschossigen vorhandenen Wohnbausiedlung östlich der Erich-Kästner-Straße. Die notwendigen Einstellplätze für die Bewohner werden ebenerdig westlich der Wohnanlage angeordnet und über eine Anbindung an die Oldenburger Straße erschlossen. Insgesamt sind 17 Einstellplätze vorgesehen. Freiflächen befinden sich als private Gartenflächen mit Außenwohnbereichen zwischen den jeweiligen Gebäuden. Die Freiflächen soll durch Heckenpflanzungen eingegrünt werden. Flächen für Nebenanlagen für Mülltonnenstandplätze und Fahrradständer sowie Besucherstellplätze sind auf der Ostseite angeordnet und werden über die Erich-Kästner-Straße erschlossen.

Derzeit ist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss und Firstausrichtung festgesetzt. Diese Festsetzungen sind mit der Errichtung der geplanten Wohnanlage jedoch nicht kompatibel, weshalb die Neuaufrichtung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178 – Teilbereich 1B erforderlich ist. Aufgrund seiner Nähe zum Stadtzentrum und der umgebenden Wohnbebauung eignet sich das Plangebiet gut für eine Nachnutzung mit Wohnungen.

Zur Sicherung einer angemessenen Verdichtung, die sich einerseits aus der Bereitstellung von Wohnraum mit sparsamen Flächenverbrauch ergibt und andererseits dem Stadtbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll, hat die Stadt Vechta ein **Konzept für die Nachverdichtung** aufgestellt und gibt eine Vorgabe zur Anzahl der Wohnungen vor. Dabei wird zusätzlich zur auf das Gebäude bezogenen Obergrenze der Wohneinheiten auch die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Baugrundstücksgröße begrenzt. Die Flächen im Plangebiet gehören zur Zone 2 (Wohngebäude) und 4A (Zufahrt). Das Zielkonzept erhält den Hinweis, dass Ausnahmen im Einzelfall nach Betrachtung der städtebaulichen Situation möglich sind. Für die Zone 2 gilt die Zulässigkeit von 2 Wohnungen pro Wohngebäude und 1 Wohnung pro 200 m². Bei der Verhältniszahl von 1 Wohnung je 200 m² Baugrundstücksfläche (= Flurstück 159/88 und 159/36 mit 2.317 m²) sind im Plangebiet 11,57 Wohnungen zulässig. Bezogen auf das Baugrundstück wird diese Vorgabe des Zielkonzeptes mit dem Vorhaben eingehalten. Das Vorhaben sieht jeweils 1 Wohnung in den Häusern 1 bis 3 und in den Häusern 5 bis 8 vor. Im Mehrfamilienhaus 4 sind 4 Wohnungen geplant. Da das Vorhaben zu einem zusammenhängenden Wohnprojekt zwischen der Oldenburger Straße, der Wilhelm-Buschstraße und der Erich-Kästner Straße gehört, welches überwiegend in der Zone 4a (bis zu 10 Wohnungen pro Gebäude zulässig) liegt, kann die Anzahl der Wohnungen als verträglich eingestuft werden (Einzelfallbetrachtung nach der städtebaulichen Situation).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein besonderes Wohnbauprojekt, das sich aufgrund der vormals gewerblichen Nutzung am Standort gut einfügt. Dies wird insbesondere durch die Gebäudestaffelung erreicht. Zudem wird durch das Vorhaben sowohl der Bedarf nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Reihenhäusern gedeckt. Beides sind verdichtete Bauformen, sodass die Planung den Maßgaben der Innenentwicklung entspricht. Die Schaffung von Wohnraum entspricht der Nachfrage und dem zu erwartenden Bedarf. Bekräftigt wird dies von der aktuellen Studie (2020) des *ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung*, die sich mit der Analyse des Wohnungsmarktes Vechta auseinandergesetzt hat. Darin wird zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt Vechta jährlich mehrere Hundert Wohnungen bereitstellen müsse, um dem Bedarf gerecht zu werden, unter anderem auch die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hintergrund sind insbesondere die stark wachsenden Bevölkerungszahlen, aber auch die Auswirkungen des Demografischen Wandels, zu immer mehr kleineren Haushalten.

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

Durch die Nachnutzung in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich (Teilbereich 1A, 1B und 2) mit ca. 13.800 m² deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes erfolgen.

3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Jahre 2021 bereits öffentlich ausgelegt. Es ist eine private Stellungnahme eingegangen, die auf folgende Aspekte hinweist:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Schäden, die aus der Grundwasserabsenkung zur Errichtung der Tiefgarage resultieren, vollständig auszugleichen sind. Von dem Bau der Tiefgarage wird abgesehen.

3.1.2 Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es sind 20 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die wie folgt berücksichtigt werden.

Keine Anregungen und Hinweise hatten:

- Avacon Netz GmbH Salzgitter mit Schreiben vom 28.07.2021
- Gemeinde Cappeln mit Schreiben vom 27.07.2021
- Ericsson Services GmbH mit Schreiben vom 09.08.2021
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 28.07.2021
- Hase-Wasseracht mit Schreiben vom 04.08.2021
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, mit Schreiben vom 27.08.2021
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie, mit Schreiben vom 25.01.2022
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 27.07.2021

Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

Landkreis Vechta:

Der Landkreis Vechta weist darauf hin, dass die Hinweise zum Artenschutz ergänzt werden sollten. Die Hinweise zum Artenschutz werden auf der Planzeichnung ergänzt. Weiter wird darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich ist. Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt und in der Bauausführung beachtet.

EWE Netz GmbH

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Bestandsleitungen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

Es wird darauf hingewiesen, dass sich direkt an das Plangebiet angrenzend ein Reifenhandel, eine Autowaschanlage und ein Kfz-Betrieb befinden. Zum Schutz der Wohnanlage soll ein Schallgutachten erstellt werden. Die Autowaschanlage wurde mittlerweile abgerissen und durch den Bebauungsplan Nr. 178 Teilbereich 1A überplant. Dieser sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. Die Arbeiten des Reifenhändlers finden nur noch in einer Halle statt, die verbleibenden Hallen werden nur noch als Lager genutzt. In den nächsten Jahren soll der Betrieb vollständig aufgegeben und diese Fläche ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der KFZ-Betrieb liegt in einem eingeschränkten Mischgebiet, von störenden Emissionen ist daher nicht auszugehen. Mit erheblichen Lärmbelastungen aus dem Gewerbegebiet auf das Plangebiet ist daher nicht zu rechnen. Die Erstellung eines Schallgutachtens ist daher nicht erforderlich.

NLWKN, Betriebsstelle Cloppenburg

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in der Nähe des Plangebiets Landesmessstellen befinden. Die Funktionalität darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen.

3.1.3 Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 2021/2022 erneut öffentlich ausgelegt. Es sind zwei private Stellungnahme eingegangen, die auf folgende Aspekte hinweisen:

Es wird darauf hingewiesen, dass das nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück im Flächennutzungsplan nun als Wohnbaufläche dargestellt wird, obwohl der bestehende Gewerbebetrieb auf Grundlage eines Mischgebiets genehmigt wurde. Durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Nachbargrundstücke nicht überplant.

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Bebauungsplan Nr. 40b festgesetzte Lärmschutzwall überplant wurde. Aufgrund der Aufgabe der Gewerbebetriebe und der Überführung der Flächen in Wohnbauflächen ist ein Lärmschutzwall nicht mehr erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Schäden, die aus er Grundwasserabsenkung zur Errichtung der Tiefgarage resultieren, vollständig auszugleichen sind. Von dem Bau der Tiefgarage wird abgesehen.

3.1.4 Ergebnisse der erneuten Fachbehördenbeteiligung

Parallel zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es sind zehn Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise eingegangen, die wie folgt berücksichtigt werden.

Keine Anregungen und Hinweise hatten:

- Avacon Netz GmbH Salzgitter mit Schreiben vom 14.12.2021
- Gemeinde Cappeln mit Schreiben vom 15.12.2021
- Hase-Wasseracht mit Schreiben vom 03.01.2022
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, mit Schreiben vom 25.01.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 12.01.2022
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 14.12.2021

Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

Landkreis Vechta:

Es wird auf die Stellungnahme vom 06.09.2021 verwiesen. Zudem wird auf den vorbeugenden Brandschutz hingewiesen. Die brandschutztechnischen Fragen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens in Abstimmung mit der Feuerwehr Vechta und des Brandschutzprüfers des Landkreises Vechta geklärt.

Freiwillige Feuerwehr Stadt Vechta, Stadtkommando

Es wird darauf hingewiesen, dass der sich in unmittelbarer Nähe befindliche Reifenhandel über eine hohe Brandlast verfügt und somit eine nicht zu unterschätzende Gefahr für die entstehende Bebauung und deren Bewohner darstellt. Die brandschutztechnischen Fragen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens in Abstimmung mit der Feuerwehr Vechta und des Brandschutzprüfers des Landkreis Vechta geklärt.

EWE Netz GmbH

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Bestandsleitungen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Es wird auf die Stellungnahme vom 07.09.2021 verwiesen. Darin wurden keine Bedenken geäußert.

3.1.5 Erneute öffentliche Auslegung

Aufgrund des geänderten Vorhabens erfolgt eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

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

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

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

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

Die Nachverdichtung zentraler Flächen entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage und wird über die Oldenburger Straße, Wilhelm-Busch-Straße und die Erich-Kästner-Straße erschlossen. Das Plangebiet ist damit in das regionale und überregionale Straßennetz gut angebunden. Mittels einer privatrechtlich gesicherten Zufahrt über die Oldenburger Straße wird das Plangebiet für den Kfz-Verkehr erschlossen. Zudem besteht eine direkte Anbindung an die Erich-Kästner Straße; wo die Müllentsorgung erfolgt und Besucherstellplätze angeordnet sind.

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

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

Das Plangebiet ist somit gut in die örtliche Erschließung eingebunden.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Verkehrslärm

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

Die notwendigen 17 Einstellplätze sind den jeweiligen Nutzungen zugeordnet. Mit Beeinträchtigungen der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen ist aufgrund der relativ geringen Anzahl nicht zu rechnen.

Gewerbelärm

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

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

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

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

Das Plangebiet ist bisher auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 40b zu beurteilen. Bauvorhaben sind daher bereits zulässig. Festgesetzt ist parallel der Erich-Kästner Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer eingeschossigen Bebauung. Im Westen ist zum angrenzenden Gewerbegebiet ein Lärmschutzwall in einer Breite von 10 m und einer Höhe von 2 m ausgewiesen. Mit der Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 178 1B soll eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Aktueller Zustand

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

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

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

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

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Das Plangebiet (3.667 m²) ist bisher auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 40b zu beurteilen, so dass Bauvorhaben bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes zulässig sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer eingeschossigen Bebauung.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 178 – Teilbereich 1B ist die Planung einer Wohnanlage vorgesehen mit einer GRZ von 0,45 und einer zweigeschossigen Bebauung. Somit soll auf diesem Standort eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

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

Planrecht (B-Plan Nr. 40b)	Bebauungsplanes Nr. 178 Teilbereich 1B	Auswirkungen
Allgemeines Wohngebiet auf rd. 2.020 m ² mit einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,4 (zzgl. Überschreitung für Nebenanlagen ist eine Versiegelung von 60% anzusetzen. Versiegelung: 1.212 m ²	Wohnanlage mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,45, Insgesamt ist auf Grundlage des Vorhabens und der Festsetzungen eine 68%ige Versiegelung anzunehmen: rd. 1.530 m ²	Mit Übernahme der GRZ und bezogen auf die Erhöhung der Geschossigkeit gegenüber dem bestehenden Planrecht ist eine zusätzliche Versiegelung um ca. 318 m ² möglich Eingriff
Lärmschutzwall auf einer Länge von 95 m und eine Breite von 10 m (= 330 m ²)	Wohnanlage mit einer GRZ von 0,45 Entsprechend einer 68% Versiegelung sind anzunehmen: 224 m ²	Gegenüber der Anlage eines Lärmschutzwalles ergibt sich eine Erhöhung der Versiegelung um ca. 106 m ² ⇒ Eingriff
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit einer GRZ von 0,8 auf 1.337 m ² Versiegelung: 1.054 m ²	Wohnanlage, teilweise mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Entsprechend einer 68% Versiegelung sind anzunehmen: 895 m ²	Gegenüber dem Planrecht keine höhere Ausnutzungsziffer anzusetzen, Reduzierung der Versiegelung um 159 m ² ⇒ Kein Eingriff

Wie die Gegenüberstellung verdeutlicht, wird mit der Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse erhöht. Eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung um 424 m² erfolgt durch Überplanung des Lärmschutzwalls und Erhöhung der GRZ im WA von 0,4 auf 0,45. Durch die Überplanung des GE erfolgt eine Reduzierung der GRZ und der Versiegelung um 159 m², sodass insgesamt ein versiegelungsbedingter Eingriff um 265 m² möglich ist. Jedoch gelten die Beeinträchtigungen infolge der Nachverdichtung bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich somit nicht.

Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden. Anhand der Bestandsituation innerhalb des Siedlungszusammenhanges mit entsprechenden Habitatqualitäten sind nur Vorkommen von siedlungstoleranten Vogelarten plausibel anzunehmen. Auch können an Gebäuden Fledermausquartiere genutzt werden, Altbaumbestände mit Quartierspotential sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aber aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes und der nur eingeschränkt naturnah ausgeprägten Freiflächen sind somit nur sehr eingeschränkte siedlungstypische Habitate gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) aber nicht ausschließen.

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

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

Zur Vermeidung der Verletzung und Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss bzw. -umbauten etc. außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). So sind zum Schutz von Brutvögeln bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und erforderliche Gehölz/Gebäudebeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03 bis 15.07.). Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Sofern in Gebäuden Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Fällung bzw. Abriss auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

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

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

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

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

Natura 2000-Verträglichkeit

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

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

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

Darstellungen von Landschaftsplänen

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2001) sind sowohl in den Detailkarten als auch im Zielkonzept keine konkreten Ziele und Maßnahmen für diesen innerörtlichen Bereich herausgestellt worden. Im Zielkonzept werden lediglich Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege benannt.

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

3.2.6 Klimaschutz

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

3.2.7 Oberflächenentwässerung

Da die zulässige Versiegelungsrate nicht wesentlich erhöht wird, sind im Bebauungsplan keine weitergehenden Regelungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung erforderlich. Bei einer zusätzlichen Bebauung im Rahmen einer Nachverdichtung wird die Frage der Oberflächenentwässerung in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren seitens der Stadt Vechta geprüft. Es kann davon ausgegangen werden, dass die aus der möglichen Nachverdichtung resultierenden zusätzlichen Wassermengen im Grundsatz von dem vorhandenen Kanalnetz mit aufgenommen werden können.

3.2.8 Belange des Denkmalschutzes

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

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

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

3.2.9 Belange der Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten 0100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten sollte 120 m nicht überschreiten. Die Löschwasserentnahmestellen werden mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abgesprochen.

4. INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Ziele der Planung für den Bereich des festgesetzten Baugebiets die Zweckbestimmung „**Wohnanlage**“ festgesetzt. Hier sind 11 Wohnungen zulässig. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Nutzungen nur im Zusammenhang mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zulässig sind.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine angemessene Verdichtung im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs zu ermöglichen und das Grundstück effizient zu nutzen, wird eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Zudem darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 50 von Hundert überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung bis zu rd. 68 % möglich ist.

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

Um das Einfügen der Bebauung in die vorhandenen Strukturen zu sichern und eine zu große Höhenentwicklung zu vermeiden, wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen auf 9,50 m begrenzt. Diese Höhe entspricht der Objektplanung und lässt noch einen geringen Planungsspielraum zu.

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

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

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Für den Geltungsbereich wird keine Bauweise festgesetzt; diese ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit zwei Hausgruppen und einem Einzelhaus.

Die überbaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Diese weisen einen Abstand von 3,0 m bzw. 5,0 m zur Grundstücksgrenze auf und ermöglichen damit eine flexible und optimale Grundstücksausnutzung.

4.4 Geh- Fahr und Leitungsrechte (GFL)

Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ausgewiesenen Geh- Fahr und Leitungsrechte dienen der Erschließung des Plangebiets für den Baustellenverkehr, der Anlieger sowie der Versorgungsunternehmen. Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB besteht das Geh- und Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 nur bis zur Fertigstellung des 2. Teilbereichs (entlang der Oldenburger Straße). Das GFL 1 bleibt darüber hinaus bestehen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich Teilbereich 1B	3.667 m²
Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnanlage“	3.667 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die vorhandenen Versorgungsträger.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Vechta.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das städtische Kanalnetz.

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

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

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

Ortsübliche Bekanntmachung

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

Satzungsbeschluss

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

Oldenburg, den

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

Vechta, den

Bürgermeister

ANHANG

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