

**Beschlussvorlage  
61/209/2022  
vom 24.10.2022**

Az. 51 20 02/170 A  
Bezug-Nr.:  
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung  
Johanna Kolbeck

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	09.11.2022	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	29.11.2022	nicht öffentlich beschließend

**Bebauungsplan Nr. 170 A 'südlich Welper Straße' im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauBG;**

**Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m §13a BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 170A „südlich Welper Straße“ wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets mithilfe konkreter planungsrechtlicher Festsetzungen zielgerecht und angemessen auf Grundlage des Verdichtungskonzeptes der Stadt Vechta zu steuern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 16.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Während des Beteiligungszeitraumes sind zahlreiche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Aufgrund der Stellungnahmen wurden die Baugrenzen im Bereich des WA1 und WA2 angepasst. Des Weiteren wurde eine Sockelhöhe mit in die Planzeichnung aufgenommen und Bereiche definiert, in denen Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes unzulässig sind.

Aufgrund dieser Änderungen ist es erforderlich, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 A zu überarbeiten und eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Nachstehend sind die im Rahmen des o. g. Verfahrens von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge aufgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein

**Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

**I. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

<b>Nr. 1 Landkreis Vechta, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 23.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	
<u>Immissionsschutz</u> Der Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 13, dass Außenwohnbereiche „vorzugsweise“ zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet werden, ist zu unbestimmt. Gleiches gilt für den Begriff „bevorzugt“ hinsichtlich der Schlafräume. Es werden außerdem schallgedämmte Lüftungssysteme beispielhaft aufgezählt. Das bedeutet, dass schon für das Genehmigungsverfahren bei Wohngebäuden entsprechende Sachverständige für Heizung und Lüftung herangezogen werden sollen, die die Dimensionierung prüfen müssen. Die Umsetzbarkeit dieser Festsetzung wird daher angezweifelt.	Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung wird auf Basis der Empfehlung angepasst.
<u>Wasserwirtschaft</u> Einer Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers sollte Vorrang gegeben werden und entsprechend festgesetzt werden. Überläufe können über das bestehende Regenwasserkanalnetz abgeleitet werden. Die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken ist bei der Bebauung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern erlaubnisfrei.	Der Bebauungsplan wird um die folgende textliche Festsetzung ergänzt: „Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten“
<u>Planentwurf</u> Die Kennzeichnung des maßgeblichen Lärmpegelbereichs für 70-75 dB(A) ist nicht in der Planzeichenerklärung enthalten.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche wird in der Planzeichenlegende als beispielhaft angegeben. Die einzelnen Lärmpegelbereiche sind am Verlauf der Linien ausreichend gekennzeichnet.

<b>Nr. 2 EWE Netz GmbH, Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 22.08.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe	

zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Rechtzeitig vor Durchführung von Baumaßnahmen wird die EWE Netz beteiligt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

**Nr. 3 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1,2 & 10**

Stellungnahme:

Ich bin Eigentümer des Grundstückes Bachstraße, Vechta, und somit vom Entwurf des B-Plans Nr. 170 A "Südlich Welper Straße" betroffen. Zum Entwurf des B-Plans, hier konkret zu den Festsetzungen des WA6, nehme ich wie folgt Stellung:

Textliche Festsetzungen, Nr. 10

- In den textlichen Festsetzungen ist der sog. untere Bezugspunkt mit "gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite" angegeben. Bezogen auf das Gebiet WA6 ist der Untere Bezugspunkt an der westlichen Grenze somit die Diepholzer Straße. Hier weise ich darauf hin, dass es im Plangebiet, wie aus Katasterkarten ersichtlich, erhebliche Höhenunterschiede gibt. Sowohl von der Diepholzer Straße stadteinwärts Richtung Münster Straße also auch, für mich relevant, von der Diepholzer Straße zur Bachstraße (mindestens ca. 3m) bzw. weiter zur Welper Straße. D.h., der derzeit angenommene Untere Bezugspunkt an der Diepholzer Straße überragt das Höhenniveau an der Bachstraße um einige Meter. Im Falle einer Bebauung an der Diepholzer Straße (z.B. auf dem konkret zur Planung anstehenden Grundstück Diepholzer Straße 17) potenziert sich die zulässige Gebäudehöhe von 10,50 Meter unverhältnismäßig zur Wohnbebauung an der Bachstraße mit dort ausschließlich vorhandenen Einfamilienhäusern. Ich bitte daher dringend darum, dass der sog. untere Bezugspunkt auf einem deutlich niedrigeren Niveau innerhalb der Baugrenze festgesetzt wird. Ausgangspunkt sollte die natürliche Geländeoberfläche also der vorhandene "gewachsene Boden" sein. Nur so lässt sich der natürliche Höhenunterschied des Geländes in der

Prüfung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Um übermäßige Aufschüttungen und Abgrabungen aufgrund der bewegten Topographie im rückwärtigen Grundstücksbereich der Diepholzer Straße zu vermeiden, wird dieser Bereich als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Abgrabungen und Aufschüttung unzulässig, Nebenanlagen sind weiterhin zulässig.

<p>Bebauung relativieren.</p> <p>In diesem Kontext bitte ich weiterhin darum, in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen, dass die Sockelhöhe in die im B-Plan angegebene Gebäudehöhe zu integrieren ist.</p> <p>Des Weiteren bitte ich, dem Gebot der nachbarschützenden Rücksichtnahme folgend, in die textlichen Festsetzungen explizit mit aufzunehmen, dass Stellplätze im rückwärtigen Bereich unzulässig sind.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und eine maximal zulässige Sockelhöhe von <math>SH \leq 0,5</math> m in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	--

<b>Nr. 4 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 3,4,5,6,7,9,12</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Wir, als Grundstückseigentümer / Anwohner der Flurstücke an der Bachstraße, stimmen dem o.g. B-Plan nicht zu und legen hiermit Widerspruch ein, zu folgendem Punkt:</p> <p>Die willkürliche Festlegung der Baugrenze (im hinteren Grundstücksbereich, parallel zur Straßenlinie) mit einer Tiefe von bis zu 11m auf allen Nachbargrundstücken um das Flurstück 80/13 herum.</p> <p>Die umlaufende Baugrenze auf dem Flurstück 80/13 (Inselgrundstück) beträgt 3,0m zur Grundstücksgrenze.</p> <p>Wir, als unmittelbare Nachbarn, beanspruchen im hinteren Grundstücksbereich ebenfalls die Festlegung der Baugrenze mit einer Tiefe des Grenzabstands nach NBauO von 3m im westlichen Grenzverlauf und nicht 8,0m, wie dargestellt.</p> <p>Mit diesem dargestellten Baugrenzverlauf kommt es zu einer Enteignung der Fläche und mindert den Wert unseres Grundstücks erheblich.</p> <p>Begründung: Gleichheitsanspruch der umliegenden Grundstücke gegenüber dem Flurstück 80/13</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Festsetzungen angepasst. Es wird eine einheitliche Baugrenze von 5,00 m zur gemeinsamen rückwärtigen Grundstücksgrenze für das Flurstück 80/13 und alle umliegenden Baugrundstücke festgesetzt. Diese Festsetzung soll dem Erhalt der bestehenden Freiflächen Rechnung tragen und so eine übermäßige Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche verhindern.</p>

<b>Nr. 5 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 8</b>
---

<b>mit Schreiben vom 18.08.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Ich, als Grundstückseigentümer des Flurstücks an der Diepholzer Straße, stimme dem o.g. B-Plan nicht zu und lege hiermit Widerspruch ein, zu folgendem Punkt:</p> <p>Die willkürliche Festlegung der Baugrenze (im hinteren Grundstücksbereich, parallel zur Straßenlinie) mit einer Tiefe von bis zu 10m auf den Grundstücken entlang der Diepholzer Straße.</p> <p>Ich beanspruche im hinteren Grundstücksbereich ebenfalls die Festlegung der Baugrenze mit einer Tiefe des Grenzabstands nach NBauO von 3m im nördlichen Grenzverlauf und nicht 9,0m, wie dargestellt.</p> <p>Mit diesem dargestellten Baugrenzverlauf kommt es zu einer Enteignung der Fläche und mindert den Wert meines Grundstücks erheblich.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 20,00 m und orientiert sich an der Bestandsbebauung. Ziel des Planverfahren ist unter anderem, eine übermäßige Verdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche einzuschränken. Somit entspricht die Festsetzung den Zielen der Planung und ist somit nicht willkürlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Baugrenzen gelten für alle Grundstücke innerhalb des WA6. Somit wird das Gebot zur Gleichbehandlung der Betroffenen befolgt.</p>

<b>Nr. 6 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 10 mit Schreiben vom 19.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Wir möchten unsere Interessen zu dieser Planungsänderung anzeigen und hiermit hinterlegen.</p> <p>Unsererseits wird beabsichtigt auf dem Grundstück Mozartstraße den Bestand rückzubauen und durch einen energetisch autarken Neubau zu ersetzen. Hier soll für dieses Projekt das ressourcensparende Modulbauverfahren Anwendung finden, um mit kurzer Bauzeit neuen Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Mit dieser Maßnahme sollen den Studenten der Stadt Vechta in unmittelbarer Universitätsnähe bezahlbaren Wohnraum geboten werden. Geplant sind eine Mikroapartmentanlage mit mindestens 8 Wohneinheiten zu je ca. 25m<sup>2</sup>.</p>	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist, eine übermäßige Nachverdichtung im Plangebiet zu vermeiden und den Gebietscharakter zu wahren. Dieses Planungsziel leitet sich aus dem Dichtekonzept der Stadt Vechta ab, welches für den Bereich (Zone 2) maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude vorsieht. Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen der umliegenden Bestandsbebauung. Die Etablierung einer Anlage für studentisches Wohnen widerspricht der Zielset-</p>

<p>Wir sehen in der Lage Mozartstraße einen nachhaltigen Standort für studentisches Wohnen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft eine 12 WE Wohnanlage im hochpreisigen Segment hergestellt wurde (Baujahr 2018).</p>	<p>zung zur und würde eine stärkere Verdichtung des Bereiches zur Folge haben, was den Planungszielen widerspricht.</p> <p>Der Bereich stellt sich als Einfamilienhaus gebiet da.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

**Auslegungsbeschluss:**

„Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr.170 A „südlich Welper Straße“ wird zugestimmt. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.“

Anlagen

BP 170A Begründung

BP170A Bebauungsplan