

**Beschlussvorlage
61/044/2023
vom 21.09.2023**

Az. 51 20 02/179
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Johanna Kolbeck

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	11.10.2023	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	21.11.2023	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	29.04.2024	öffentlich beschließend

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 „Östlich Gustav Heinemannstraße,, im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB

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 eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sachverhalt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 179 „Östlich Gustav Heinemannstraße“ wird aufgestellt, um auf einer der Fläche östlich der Gustav-Heinemann-Straße vier Verwaltungsgebäude und einen öffentlichen Parkplatz planungsrechtlich abzusichern.

Zurzeit wird der nördliche Teil des Geltungsbereiches im Bebauungsplan Nr. 123 „Entlastungsstraße Vechta West“ nachrichtlich als Fläche für Bahnanlage dargestellt. Gleiches gilt für den südlichen Teil, dieser wird im Bebauungsplan Nr. 37a „Vechta West I“ ebenfalls als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich dargestellt. Diese Bebauungsplanteilbereiche werden mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes Nr. 179 aufgehoben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 04.07.2023 bis einschließlich 07.08.2023 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt. Nachstehend sind die im Rahmen der o. g. Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge aufgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja X 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/Rat folgende Be-

schlussfassung 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:

Nr. 1, EWE NETZ GmbH, Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 27.06.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Be-</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die EWE wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beteiligt.</p>

triebsarbeiten 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 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.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veraltetem Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite.

Nr. 2, LGLN, Regionaldirektion Hameln- Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover

mit Schreiben vom 06.07.2023

Stellungnahme:

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln- Hannover (Dezernat 5- Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem.§ 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die

Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beige-fügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Sondierung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel

Die Ausführungen werden berücksichtigt. Die Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Die Verdachtsflächen wurden entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet

Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

In den Planunterlagen wurde bereits der Hinweis aufgenommen, dass sofern bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen ist.

Nr. 3, Eisenbahn-Bundesamt, Herschelstraße 3, 30159 Hannover

mit Schreiben vom 13.07.2023

Stellungnahme:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellung-

Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>nahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem B Plan Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Die DB Netz AG wurde im Verfahren beteiligt.</p>
--	---

<p>Nr. 4, DB AG - DB Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 14.07.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.</p> <p>Sämtliche Auflagen und Hinweise aus dem Kaufvertrag aus 2012 sind einzuhalten.</p> <p>Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass der Bauherr angehalten ist, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhal-</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</p>

tion der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.

Nr.5, Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 61, 26015 Oldenburg mit Schreiben vom 21.07.2023

Stellungnahme:

Die Stadt Vechta möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines zentral gelegenen Grundstücks geschaffen werden.

Im Plangebiet sollen zukünftig

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen

zulässig sein (vgl. Begründungen zum Bebauungsplan, S. 10).

Wir nehmen zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung:

Die Stadt Vechta orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem 2014 von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta (EHK). Das EHK wird derzeit unter Beteiligung der Oldenburgischen IHK fortgeschrieben.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im EHK definierten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Vechta. Nördlich schließt sich der Fachmarktstandort mit Nahversorgungsfunktion Falkenweg an.

Da sich in Geschäftsgebäuden grundsätzlich auch Einzelhandelsunternehmen ansiedeln können, sich hierdurch jedoch keine räumlichen Versorgungslücken schließen würden, empfehlen wir, im Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschießen (vgl. EHK, S. 59).

Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Vechta wird derzeit nicht durchgeführt

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die aktuelle Vorhabenplanung sieht eine Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen nicht vor. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans nur Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hierrüber wird sichergestellt, dass es inner-

<p>Wir regen zudem an, das Planvorhaben bis zum Ratsbeschluss der Fortschreibung des EHK zurückzustellen. So könnte bei der Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet auf das dann aktuelle neue EHK verwiesen werden.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>halb des Plangebietes nicht zu einer Ansiedlung von Betrieben kommt, die sich negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken.</p> <p>Da eine Steuerung des Einzelhandels im vorliegenden Planverfahren nicht erforderlich ist, wird der nebenstehenden Anregung nicht gefolgt. Es handelt sich zudem um eine städtebaulich bedeutende Maßnahme der Innenentwicklung, die zeitnah umgesetzt werden soll. Weitere Verzögerungen sollen möglichst vermieden werden.</p> <p>Der Bitte wird nachgekommen.</p>
---	--

Nr. 6, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg
mit Schreiben vom 27.07.2023

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</p>

Nr. 7, Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück
mit Schreiben vom 03.08.2023

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhande-</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beteiligt.</p>

nen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinder- te Zugang zu den Telekommunikationsli- nien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabel- ziehfahrzeugen angefahren werden kön- nen. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbei- ten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommu- nikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

**Nr.8, Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta
mit Schreiben vom 04.08.2023**

Stellungnahme:

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmen- den Belange bestehen gegen den Bebau- ungsplanentwurf grundsätzlich keine Be- denken.

Umweltschützende Belange

In Bezug auf die Brutvogelerfassung wurde gutachterlich im Rahmen einer Einmalbe- gehung eine Potentialansprache durchge- führt, die zu dem Ergebnis kommt, dass davon ausgegangen werden kann, dass im Plangebiet gehölzbrütende Arten der Sied- lungsbereiche vorkommen. Es bleibt in den Ausführungen des Fachbeitrages unklar, ob während der Einmalbegehung eine Begut- achtung des Baumbestandes auf Fortpflan- zungs- und Ruhestätten stattgefunden hat.

Prüfung:

Wenngleich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 179 nicht hervor- geht, ob sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Geltungsbereich befinden, so sind die Aus- führungen in der speziellen artenschutzrech- tlichen Prüfung in der Begründung, die eine ausführlichere Ergänzung des Artenschutz- rechtlichen Fachbeitrags darstellt, hinrei- chend genau, um artenschutzrechtliche Ver- botstatbestände ausschließen zu können. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verbo- ten, Fortpflanzungsstätten besonders ge- schützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für den Großteil der durch das Vorhaben potentiell betroffenen Brutvogelarten ist anzunehmen, dass diese zu den Freibrütern zählen und jähr- lich neue Fortpflanzungsstätten nutzen. Das heißt, sie bauen in jeder Brutzeit ein neues Nest in einem dafür geeigneten Baum/ Strauch. Es handelt sich daher um saisonale Fortpflanzungsstätten, die außerhalb der Brutzeit nicht als solche bestehen. Eine Ent- fernung der Gehölze bzw. eine Baufeldfrei- machung außerhalb der Brutzeit, wie in der Begründung beschrieben, bedingt für diese

Arten daher keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Das BNatSchG verbietet gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 ferner Ruhestätten besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Begriff Ruhestätte umfasst Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Planbereichs aufgrund der Naturausstattung und der umliegenden anthropogenen Siedlungsstrukturen auszuschließen.

In Hinblick auf permanente Fortpflanzungsstätten ist im Sinne einer Worst-Case-Annahme vom Vorhandensein von Baumhöhlen auszugehen. Diese werden jährlich wieder besetzt und sind daher auch bei Abwesenheit der Tiere außerhalb der Brutzeit nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt. Es wurde daher sowohl in die Planzeichnung als auch in die Begründung eine Bauzeitenregelung aufgenommen. Darüber hinaus wurde aufgenommen, dass die Gehölze ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen von einer sachkundigen Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten sowie insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten und für Gehölzbrüter zu überprüfen sind. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen/Nestern/Niststätten sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Nutzung. Die Nistkästen sind im Verhältnis Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:3 in räumlicher Nähe von einer fachkundigen Person anzubringen. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit umzusetzen. Diese Ausführungen sind bei ihrer Anwendung geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände effektiv

Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlen, im Rahmen einer Quartiersuche die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln zu überprüfen

Gutachterlich wird empfohlen die Gehölzbestände zu erhalten oder die Überbauung der Flächen durch die Neuanlage von Hecken aufzuwerten. Des Weiteren sollten samenreiche Randstreifen als Nahrungshabitate geschaffen und der Verlust von Fortpflanzungsstätten durch Anbringen von Nisthilfen an Gehölzen/Gebäuden kompensiert werden (vgl. agnl 2022: 15). Diese Maßnahmen sollten entsprechend in die Begründung oder per Festsetzung aufgenommen werden.

zu vermeiden.

Hierzu wird auf die o. g. Ausführungen verwiesen.

Gemäß dem Kapitel 6 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die vorliegende Planung nicht einschlägig. Ein Eintreten der Verbotstatbestände wird durch die Bauzeitenbeschränkung sowie die ganzjährig vorgesehene ökologische Baubegleitung vermieden. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen/Nestern/Niststätten sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Nutzung. Die Nistkästen sind im Verhältnis Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:3 in räumlicher Nähe von einer fachkundigen Person anzubringen. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit umzusetzen.

Nahrungshabitate, wie zum Beispiel die von der Planung betroffenen Ruderalstrukturen, gehören grundsätzlich nicht zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Sie sind nur dann von artenschutzrechtlicher Relevanz, wenn sie einen essenziellen Habitatbestandteil darstellen. Eine bloße Verschlechterung der Nahrungssituation, wie sie unter Berücksichtigung der angrenzenden Hausgärten und Parkflächen schlimmstenfalls anzunehmen wäre, ist nicht von artenschutzrechtlicher Relevanz. Demzufolge kann es sich bei den vorgeschlagenen Maßnahmen, anders als im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erläutert, nicht um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) handeln. Diese setzen voraus, dass die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht gewährleistet ist, sodass es kontinuierlicher funktionserhal-

Artenschutzrechtliche Aussagen zu der Artengruppe der Fledermäuse fehlen in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Daher wird empfohlen im Rahmen einer Quartiersuche die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen zu überprüfen.

Immissionsschutz

Der Bezugspunkt der unter Nr. 6 der textlichen Festsetzung festgelegten Lärmschutzwand ist eindeutig festzulegen (z. B. OK Pflaster der Parkplatzfläche).

Weiter sollte darauf hingewiesen werden, dass der genaue Verlauf der Lärmschutzwand im Rahmen der Planung und Errichtung der öffentlichen Parkplatzfläche ermittelt und festgelegt wird.

Planentwurf

Nach Satz 1 des Hinweises zum Artenschutz sollte der folgende Satz eingefügt werden: „Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.“

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass in der Begründung die Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufzuzeigen ist. Das in der Begründung angesprochene Entwässerungskonzept sollte mit bei den Unterlagen zum B-

tender Maßnahmen bedarf.

Wenngleich im Rahmen des anliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags keine Betrachtung erfolgte, so wurde dies in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Begründung nachgeholt. Diese wurde im Sinne einer Worst-Case-Analyse durchgeführt. Es konnte folglich nicht ausgeschlossen werden, dass Baumhöhlen vorhanden sind und diese Fledermäusen als Quartier (Sommer-, Zwischen-, Balz- und Winterquartier) dienen und damit eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte darstellen. Es wurde daher aufgenommen, dass Arbeiten zur Gehölzbeseitigung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden können. Darüber hinaus sind Gehölze mit Quartierpotenzial vor der Beseitigung durch eine fachkundige Person auf Fledermausbesatz zu prüfen. Sind Individuen oder Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

In der textlichen Festsetzung wird ausgeführt, dass die Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m über Gelände zu errichten ist. Außerdem muss die Lärmschutzwand entsprechend der textlichen Festsetzung auf der gesamten Länge Kontakt zum Boden haben. Die Festsetzung ist damit aus Sicht des Plangebers hinreichend bestimmt.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis entsprechend ergänzt.

Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt.

<p>Plan beigelegt sein.</p> <p>Aufgrund der Vornutzung der Fläche durch Umschlag von Gütern, Vieh, Mühlenprodukten sowie durch den Betrieb von zwei Tanklagern ist mit Bodenverunreinigungen der oberen Bodenschicht zu rechnen, die sich auf die Verwertung des Bodenaushubs aus abfallrechtlicher Sicht auswirken. Seit dem 01.08.2023 gilt die Verordnung an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung EBV). Zur Festlegung der weiteren Verwendungsmöglichkeiten des Bodenaushubs ist die Materialklasse nach EBV zu ermitteln. Die Erdarbeiten sollten fachgutachterlich begleitet werden. Der Umfang der Begleitung ist mit mir abzustimmen.</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</p>
---	--

<p>Nr. 9, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 04.08.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1 a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hie-</p>	<p>Die vorliegende Bauleitplanung dient der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden ehemals gewerblich genutzten Fläche. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die den Forderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.</p>

raus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Limnische Ablagerungen

Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Be-

sonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
(nicht angegeben)	(nicht angegeben)	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)

Der Leitungsbetreiber ist auf Grund der vorhandenen Datenlage nicht bekannt, voraussichtlich handelt es sich um die EWE NETZ GmbH.

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Leitungsbetreiber wurden im Verfahren beteiligt.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Bau- maßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Bau- grundverhältnissen am Standort auf den NI BIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Bau- grund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechni- sche Baugrunderkundungen/- untersu- chungen sowie die Erstellung des geotech- nischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertrete- nen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes er- stellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständig- keit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwa- ige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbe- zogene Untersuchungen.

Zum Plangebiet liegen Boden- und Altlasten- untersuchungen vor.

Nr. 10, Bürger 1**mit Schreiben vom 27.07.2023**Stellungnahme:

Gegen den Erschließungsplan Teil 1 des Bauvorhabens haben wir keine Einwände. Wir möchten nur, dass im Weitern Bauvor- haben beim Erstellen möglicher Parkplätze südlich des Bauvorhabens eine Lärm- schutzwand zur Eisenbahnstrecke mit ein- geplant wird, um die nächtliche Lärmbelä- stigung durch die abgestellten Züge der Nordwest Bahn zu beheben. Die geplante Lärmschutzwand zu den Stellplätzen von einer Höhe 1,80 m ist keine realistische Lärmabwendung, auch wenn diese nur für die Stellplätze angedacht sind. Vielleicht

Prüfung:

Der Bahnbetrieb und die damit einhergehen- den Immissionen sind nicht Inhalt der vorlie- genden Bauleitplanung. Gleichwohl werden sich – insbesondere im nördlichen Teilbereich- die von der Bahnstrec- ke ausgehende Immissionen durch die ge- planten Gebäude reduzieren.

<p>nimmt man die Lärmbelästigung der Bahn auch mit in den Fokus. Leider warten wir schon sehr lange auf eine solche Änderung der Situation seitens der Stadt.</p> <p>Des Weiteren sind wir für die Planung einer Schrankenanlage am Parkplatz, um das Ansammeln möglicher Autoposer in den Abendstunden zu verhindern. Leider haben wir schon ohne Parkplatz eine große nächtliche Ansammlung an Jugendlichen in dem kleinen Park vor der Tür.</p> <p>Wir denken das sicher eine gute Lösung für alle Parteien geschaffen werden kann.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anordnung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m über Gelände ausreichend ist, um den Schutzanspruch der benachbarten Bebauung gegen den Parkplatzlärm zu gewährleisten. Eine zeitliche Beschränkung des Parkplatzverkehrs ist aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.</p>
--	--

<p>Nr. 11, Bürger 2 mit Schreiben vom 28.07.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Die geplante Lärmschutzwand von einer Höhe von 1,80m ist keine realistische Lärmabwendung, auch wenn diese nur für die geplanten Parkplätze südlich des Bauvorhabens angedacht ist. In diesem Sinne wäre es ratsam zugleich die bekannte nächtliche Lärmbelästigung der NWB zu beheben und ein Ansammlungsplatz der feierwütigen Gesellschaft und Jugendlichen zu verhindern. Bereits jetzt gibt es große nächtliche Ansammlungen auf den Bänken der kleinen Grünwiese sowohl als auch auf den zu Bruch gegangenen Bahnhäuschen vor der Straße.</p> <p>Ein Parkplatzausbau ohne eine überwachte Schrankenanlage fördert lediglich die Erweiterung der Lärmbelästigung um nächtliche Treffen der Autoposer.</p> <p>Desweiteren ist anzumerken, dass die öffentlichen Parkplätze der Stadthäuser zum größten Teil nicht genutzt werden, obwohl diese wesentlich zentraler zur Stadt als auch zur Bahn liegen.</p> <p>Gegen den Erschließungsplan Teil 1 des Bauvorhabens haben wir keine Einwände.</p> <p>Wir hoffen, dass unserer Bedenken und Anmerkungen auf offene Ohren stoßen und es eine beiderseitige zufriedenstellende Lösung geben wird.</p>	<p>Der Bahnbetrieb und die damit einhergehende Immissionen sind nicht Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung. Gleichwohl werden sich – insbesondere im nördlichen Teilbereich – die von der Bahnstrecke ausgehende Immissionen durch die geplanten Gebäude reduzieren.</p> <p>In wie weit Möglichkeiten zur Kontrolle und Überwachung der Fläche bestehen, wird geprüft.</p> <p>Planungsziel ist die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen in Bahnhofsnähe sowie für Besucher des Zitadellenparks und für umliegende Nutzungen.</p>

Nr. 12, Bürger 3	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Wir nehmen hiermit Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Str.“. Bezüglich des nördlichen Teils (Vom Ende der Straße im Norden bis zum geplanten Regenrückhaltebecken.) haben wir keine Einwendungen. Jedoch haben wir zu dem südlichen Teil (Vom Regenrückhaltebecken bis zur Straße An-der-Paulus- Bastei.) noch einige Bedenken bzw. Bitten um Berücksichtigung.</p> <p>1. Im Lärmschutzgutachten ist zwischen der geplanten Lärmschutzwand und der Gustav-Heinemann-Str. eine Grünfläche eingezeichnet. Diese Fläche ist im B.-Plan aber als Verkehrsfläche ausgewiesen. Wir bitten deshalb darum, diese Grünfläche auch in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p> <p>2. Als Ergänzung zu 1 sollte möglichst auch der Erhalt des vorhandenen Bewuchses mit Bäumen (teilweise 30 Jahre und älter) unbedingt angestrebt werden.</p> <p>3. Wir halten die geplante Höhe der Lärmschutzwand mit 1.80 Meter für nicht ausreichend. Insbesondere die Räume im Obergeschoss würden dadurch kaum geschützt.</p> <p>4. Insgesamt sehen wir den Bedarf für die dort geplanten Parkflächen nicht. Zu mindestens, sollte festgelegt werden, dass die Parkflächen erst dann hergestellt werden, wenn der Bedarf wirklich vorhanden ist. Ansonsten wird nur wieder eine wieder vorhandene Grünfläche versiegelt, was die Stadt Vechta ja eigentlich verhindern möchte.</p> <p>a. Auf der geplanten Fläche sind bereits 10 Parkplätze als Schotterfläche angelegt. Ich habe es als Anwohner noch nie erlebt, dass davon mehr als 5-6 Parkplätze belegt sind, und auch dieses nur zu besonderen Terminen. (z.B. Burgmannentage)</p> <p>b. Des Weiteren sind auch die Parkflächen z.B. bei den Stadthäusern selten ausgelastet, obwohl diese noch besser erreichbar, und Stadtnäher sind.</p> <p>c. Um hier zu verhindern, dass diese Flächen besonders Abends und Nachts durch</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung der Parkplatzfläche und der angrenzenden Bereiche wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.</p> <p>Der Baumbestand wird sofern möglich erhalten. Bäume, die nicht erhalten werden können, werden entsprechend ersetzt.</p> <p>Das Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anordnung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m über Gelände ausreichend ist, um den Schutzanspruch der benachbarten Bebauung gegen den Parkplatzlärm zu gewährleisten. Planungsziel ist die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen in Bahnhofsnähe sowie für Besucher des Zitadellenparks und für Umliegende Nutzungen.</p> <p>In wie weit Möglichkeiten zur Kontrolle und Überwachung der Fläche bestehen, wird ge-</p>

<p>ständiges Befahren viele Probleme aufkommen lassen („Autoposer“, nächtliche feiernde Personen) sollte es zumindest eine Zufahrtsbeschränkung z.B. durch eine Schranke geben.</p> <p>d. Wir halten es nicht für realistisch, dass Mitarbeiter oder Kunden von Geschäften in der Innenstadt hier parken, um dann zu Fuß in die Stadt zu laufen.</p> <p>Wir bitten Sie noch einmal eindringlich, die genannten Punkte zu prüfen, und möglichst im Bebauungsplan umzusetzen.</p>	<p>prüft.</p>
---	---------------

<p>Nr. 13, Bürger 4</p> <p>mit Schreiben vom 04.08.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Ich als Anwohner der Erich Köhler Straße nehme bezug zur Baumaßnahme Gustav-Heinemann- Straße und habe ein paar wenige Anreize.</p> <p>Zum einen finde ich eine Lärmschutzwand zwingend erforderlich. Die Höhe sollte so sein wie an der Falkenrotterstraße, damit es auch als Lärmschutzwand funktioniert.</p> <p>Wobei wir dann den Kleinkriminellen hinter der Lärmschutzwand auf den Parkplatz wieder Raum geben das die ihre Kriminellen Geschäfte dort unendeckt abwickeln können.</p> <p>Ich habe auch ein wenig bedenken, ob wir wirklich noch mehr versiegelte Flächen in Form von einen Großparkplatz benötigen. Das Parkhaus bei den Stadthäusern ist selten ausgelastet genauso wie der große Parkplatz beim Friedhof nun soll eine große Grünfläche verschwinden.</p> <p>Auf der einen Seite möchte Vechta Fahrradfreundlicher werden und auf der anderen Seite werden mehr Parkplätze für Autos geschaffen.</p> <p>Man sollte den Schulungsgästen doch mehr Anreize geben mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmittel anzureisen. Schließlich ist doch der Bahnhof direkt neben an mit den Mobilitätszentrum.</p> <p>Bei uns in der Straße kommt die Oberflächenwasser Entsorgung der Stadt schon oft an ihre grenzen sodas uns das Wasser</p>	<p>Das Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anordnung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m über Gelände ausreichend ist, um den Schutzanspruch der benachbarten Bebauung gegen den Parkplatzlärm zu gewährleisten.</p> <p>In wie weit Möglichkeiten zur Kontrolle und Überwachung der Fläche bestehen, wird geprüft.</p> <p>Planungsziel ist die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen in Bahnhofsnähe sowie für Besucher des Zitadellenparks und für Umliegende Nutzungen</p> <p>Eine schadlose Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt.</p>

schon über die Bordsteinkante bis zur Haustür steigt. Da wird es auch wenig helfen wenn so wie es geplant ist für die neu versiegelte Fläche ein Regenrückhaltebecken zu bauen.

Nr. 14, Bürger 5

mit Schreiben vom 07.08.2023

Stellungnahme:

Vielen Dank für das aufklärende Gespräch letzte Woche. Sie haben mich darauf hingewiesen, dass die Planung des Parkplatzes im vorderen Bereich der Gustav-Heinemann Straße nicht final festgelegt ist. Daher möchte ich für die endgültige Fassung folgende Punkte anmerken:

- In meinen Augen ist die geplante Lärmschutzwand zu niedrig. Bei einer Höhe von 1,80m sieht man sogar die direkt hinter der Wand parkenden Wohnmobile. Ich glaube kaum, dass eine 1,80m hohe Wand schallschutztechnisch irgendetwas ausrichten kann, zumal die Lärmursache von der Bahn kommt, die ja weiter weg ist.
- Auch möchte ich, dass diese Wand, die das gesamte Parkplatzareal von der Wohnbebauung abschottet, nicht direkt angrenzend an den Fußweg gesetzt wird. Das schränkt den Blick der gegenüberliegenden Häuser doch extrem ein. Ein gewisser Abstand zum Fußweg von 3-5m wäre wünschenswert.
- Ein weiterer Aspekt ist die Gefahr der Vermüllung und Verunstaltung des Geländes. Wenn man sich als Beispiel das Mobilitätszentrum nimmt: Das Treppenhaus, so neu und modern es vor ein paar Jahren errichtet wurde, ist ein Graus. Es liegt Müll und teilweise auch Fäkalien herum. Wenn etwas verschüttet wurde, sieht man die Flecken über Wochen. Bei feuchter Witterung sind die Stufen mitunter rutschig - einzige Reaktion darauf ist ein angebrachtes Schild. Wenn dieses Objekt ein Beispiel sein soll, wie mit der öffentlichen Fläche umgegangen werden soll, dann weiß ich jetzt schon, was mich erwartet.
- Dazu kommt, dass die von Bäumen gesäumte Bank, die aktuell auf dem Areal

Prüfung:

Das Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anordnung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m über Gelände ausreichend ist, um den Schutzanspruch der benachbarten Bebauung gegen den Parkplatzlärm zu gewährleisten. Der Bahnbetrieb und die damit einhergehende Immissionen sind nicht Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung.

Die Schallschutzwand wird unmittelbar entlang der Stellplätze angelegt.

In wie weit Möglichkeiten zur Kontrolle und Überwachung der Fläche bestehen, wird geprüft.

<p>steht, Treffpunkt für Jugendliche und junge Erwachsene ist, um Drogen zu verkaufen und zu konsumieren. Ich hoffe, dass sich das im Zuge der Bauarbeiten legt, aber ich weiss jetzt schon, dass es sich nach Beendigung wieder einspielt - dann (von uns aus gesehen) hinter dem Zaun. Damit hätten wir dann das Problem der Vermüllung, wie im vorherigen Punkt erwähnt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie groß der Bedarf für eine Parkplatzgröße wie die geplante ist, kann ich nicht beurteilen. Aber ich glaube kaum, dass die Personen, die in der Stadt arbeiten oder etwas zu erledigen haben, hinter der Bahn (von der Stadt aus gesehen) parken werden. Das ist einfach zu weit weg. Aktuell sieht man hin und wieder 2-3 PKW`s die dort parken - ausschließlich um in den Park zu gehen. Daher ist die aktuelle Größe der geschotterten Stellfläche in meinen Augen völlig ausreichend. • Außerdem wäre zu prüfen, wie stark ein Wohnmobilstellplatz frequentiert wird, der innerhalb des Lärmbereiches der Bahn ist. Mitten in der Nacht werden bei laufendem Motor die Züge gereinigt. Dieses Lärmproblem wurde von Seiten der Anwohner immer wieder angesprochen. <p>Ich hoffe, meine Ausführungen können bei den Planungen der Fläche miteinfließen. Bei weiteren Fragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Planungsziel ist die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen in Bahnhofsnähe sowie für Besucher des Zitadellenparks und für umliegende Nutzungen. Ferner werden Stellplätze für Wohnmobile angefertigt.</p> <p>Auf Grund der Lage am Zitadellenpark bzw. an der Fußgängerbrücke zur Innenstadt, ist die Fläche für einen Wohnmobilstellplatz gut geeignet. Aufgrund der begrenzenden Aufenthaltszeit, die die genannten Immissionen tolerierbar.</p>
--	---

<p>Nr. 15, Bürger 6 mit Schreiben vom 07.08.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Wir als direkte Nachbarn und Anlieger der - Gustav Heinemann Straße- möchten zu dem o.g. Bauvorhaben folgende Bedenken äußern: z. B. die geplante Lärmschutzwand in Höhe von nur 1.80 m kann keinen Lärmschutz der bekannten nächtlichen Störung der NWB beheben sowie auch das Treffen der Jugendlichen abends in Feierlaune.</p>	<p>Das Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anordnung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m über Gelände ausreichend ist, um den Schutzanspruch der benachbarten Bebauung gegen den Parkplatzlärm zu gewährleisten. Der Bahnbetrieb und die damit einhergehende Immissionen sind nicht Inhalt der vorliegen-</p>

<p>2. Lärmbelästigung durch die Baustelle: Wir bitten um Rücksichtnahme auf die Ruhezeiten und die Implementierung von Lärmschutzmaßnahmen, um unangemessene Lärmbelästigung für die Anwohner zu vermeiden.</p> <p>3. Naturschutz: Wir erwarten, dass die Auswirkungen auf die Vogelwelt minimiert werden, einschließlich der Erhaltung von Grünflächen und der Birken an unserer Straße sowie der Pflege des ökologischen Gleichgewichts. Die Büsche auf der Brachfläche ist ein Nistgebiet für Sperlinge und Fasanen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen, um artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände auszuschließen. So sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen, die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Außerdem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen sind.</p>
<p>4. Sicherheit: Die Sicherheit sowohl der Bauarbeiter als auch der Anwohner hat oberste Priorität. Bitte stellen Sie sicher, dass alle notwendigen Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden und potenzielle Gefahren vermieden werden.</p> <p>5. Baugenehmigungen und Vorschriften: Wir erwarten, dass alle erforderlichen Baugenehmigungen und gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden, um sicherzustellen, dass das Bauprojekt ordnungsgemäß durchgeführt wird.</p> <p>6. Gutachten der Wohngebäude: Ein umfassendes Gutachten unserer Wohngebäude vor Beginn der Baumaßnahmen ist notwendig, um den aktuellen Zustand der Gebäude zu dokumentieren und eventuelle Schäden zu identifizieren. Diese Gutachten sind insb. aufgrund von Punkt 7 notwendig.</p> <p>7. Grundwasserabsenkung und Spundwände: Wir bitten um besondere Vor-</p>	<p>Die Ausführungen beziehen sich auf die zukünftigen Baumaßnahmen und werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die erforderlichen Nachweise werden geführt.</p>

<p>sicht und detaillierte Planung in Bezug auf die Grundwasserabsenkung und das Rammen von Spundwänden, da diese Maßnahmen schwerwiegende Schäden an den benachbarten Häusern verursachen könnten. Die gesetzlichen Vorschriften und Sicherheitsrichtlinien für diese Arbeiten müssen strikt eingehalten werden.</p>	
<p>8. Monitoring und Kommunikation: Wir bitten um regelmäßiges Monitoring während der Bauphase, um etwaige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen, und um transparente Kommunikation über den Fortschritt der Bauarbeiten und mögliche Auswirkungen auf unsere Immobilien.</p> <p>9. Notfallpläne: Bitte erstellen Sie einen umfassenden Notfallplan, der Maßnahmen im Falle unerwarteter Ereignisse oder auftretender Schäden festlegt, um eine schnelle Reaktion und Schadensbegrenzung zu ermöglichen.</p> <p>10. Zentraler Ansprechpartner: Wir bitten um die Nennung eines zentralen Ansprechpartners inklusive Telefonnummer, den wir bei Fragen, Anliegen oder Problemen direkt kontaktieren können, um eine effektive Kommunikation sicherzustellen.</p> <p>11. Kampfmittel im Boden: Auf der Bahn/Brachfläche, unmittelbar vor einem unserer Wohngebäude, besteht die Möglichkeit, dass sich Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg im Boden befinden. Diese könnten sowohl Sprengstoffe als auch chemisch belastete Substanzen wie Öl und Chemikalien umfassen. Es ist von größter Bedeutung, dass in diesem Bereich höchste Vorsicht und entsprechende Fachkenntnisse angewendet werden, um die mögliche Existenz solcher gefährlicher Stoffe zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die Sicherheit der Anwohner und Bauarbeiter zu gewährleisten. Wir möchten über die Untersuchungen der Kampfstoff- und Gefahrstoffsondierung und das Ergebnis im Vorfeld der Räumung informiert werden.</p> <p>12. Regenrückhaltebecken: Uns ist bekannt, dass im Rahmen des Baupro-</p>	<p>Ansprechpartner ist der Fachdienst Bauordnung bei der Stadt Vechta</p> <p>Es wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Die Verdachtsflächen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p> <p>Das Regenrückhaltebecken ist als Trockenbecken geplant, sodass die genannten Beein-</p>

jekts ein Regenrückhaltebecken geschaffen

werden soll. Diese Maßnahme ist zweifellos wichtig für die Entwässerung und den Hochwasserschutz. Allerdings sind wir besorgt über potenzielle Auswirkungen auf die Umgebung und die Lebensqualität der Anwohner.

Wir bitten darum, bei der Planung und Gestaltung des Regenrückhaltebeckens besondere Vorsicht walten zu lassen, um sicherzustellen, dass es nicht zu einer Brutstätte für Mücken, insbesondere Tigermücken, wird. Diese könnten ein Gesundheitsrisiko für die Bewohner darstellen. Zudem haben wir Sorgen hinsichtlich der möglichen Geruchsbelästigung durch Blaualgen, die bei ungünstigen Bedingungen auftreten können.

Wir möchten sicherstellen, dass das Regenrückhaltebecken nicht nur seinen Zweck in Bezug auf den Hochwasserschutz erfüllt, sondern auch keine unerwünschten Nebenwirkungen hat, die die Lebensqualität der Anwohner beeinträchtigen könnten.

13. Wohnwagenstellplatz: Wir haben erfahren, dass im Rahmen des Bauprojekts ein Wohnwagenstellplatz in unserer Siedlung errichtet werden soll. Wir möchten darauf hinweisen, dass es in der Vergangenheit häufig zu Problemen gekommen ist, wenn solche Stellplätze als Treffpunkt von Prostituierten, Drogendealern und deren Kunden genutzt werden. Unsere Bedenken sind umso größer, da der Bereich durch eine Lärmschutzwand nicht mehr einsehbar und dadurch versteckt sein könnte. In der Vergangenheit wurden Teile der Bahnbrache bereits von Dealern als Drogenversteck verwendet insbesondere natürlich Bereiche, die nicht einsehbar sind.

Wir bitten dringend darum, alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass der Wohnwagenstellplatz zu einem Anziehungspunkt für unerwünschte Aktivitäten wird.

trüchtigungen nicht zu erwarten sind.

In wie weit Möglichkeiten zur Kontrolle und Überwachung der Fläche bestehen, wird geprüft.

Dies könnte die Sicherheit und Lebensqualität unserer Gemeinschaft erheblich beeinträchtigen. Es ist von größter Wichtigkeit, dass angemessene Sicherheitsmaßnahmen ergriffen werden, um solche negativen Entwicklungen zu verhindern. (RELEVANT FÜR ABSCHNITT 2)

Wir hoffen, dass Sie diese Bedenken ernst nehmen und alles in Ihrer Macht Stehende tun, um sicherzustellen, dass der Wohnwagenstellplatz keine negativen Auswirkungen auf unsere Siedlung hat. Wir sind bereit, eng mit Ihnen zusammenzuarbeiten, um eine sichere und angenehme Umgebung für alle Bewohner zu gewährleisten.

Die Einhaltung dieser Punkte, insbesondere in Bezug auf Grundwasserabsenkung und Spundwände, ist für uns von entscheidender Bedeutung, um eine harmonische Koexistenz während der Bauzeit zu gewährleisten. Wir hoffen auf eine enge Zusammenarbeit mit Ihrem Unternehmen und eine umfassende Berücksichtigung unserer Anliegen.

Nr. 17, Bürger 8

mit Schreiben vom 27.08.2023

Stellungnahme:

Bei der Symbolik der Umgrenzung der Fläche des Bebauungsplans Nr. 179, östlich Gustav-Heinemann-Straße in der Draufsicht ist uns nicht deutlich: Ist die Erhaltung des von der Stadt Vechta in den frühen neunziger Jahren östlich unserer Straße angelegten Grünstreifens mit Bäumen und Wildhecke vorgesehen?

Es ist unser Anliegen und unsere große Bitte an Sie, sich dafür einzusetzen, dass dieser schmale dichte Gehölzstreifen mit inzwischen über 30-jährigem Baumbestand erhalten bleibt.

Wir sorgen uns um mögliche Schäden an unserem Haus durch die Grundwasserab-

Prüfung:

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden ehemals gewerblich genutzten innerörtlichen Fläche. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung die den Forderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Der vollständige Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen ist bei Realisierung des Vorhabens nicht möglich. Zum Ausgleich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je 500 qm Baugrundstücksfläche und je 500 qm festgesetzter Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Nachbarschaftliche Interessen werden im Rahmen und im Vorfeld der Baumaßnahmen

senkung zur Errichtung der Stellplätze im Souterrain des Gebäudekomplexes.

gemäß der gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

Schon jetzt sehen wir der Belastung durch den Schwerverkehr zur Erschließung des Gebäudekomplexes über unsere Gustav-Heinemann-Straße mit Horror entgegen.

Satzungsbeschluss:

„Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellte Bebauungsplan Nr. 179 „Östliche Gustav Heineman Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben und Erschließungsplan sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.“

Anlagen

1. BP 179 - Planzeichnung
2. BP 179 - Begründung
3. BP 179 - Gutachten Artenschutz
4. BP 179 - Gutachten Lärm