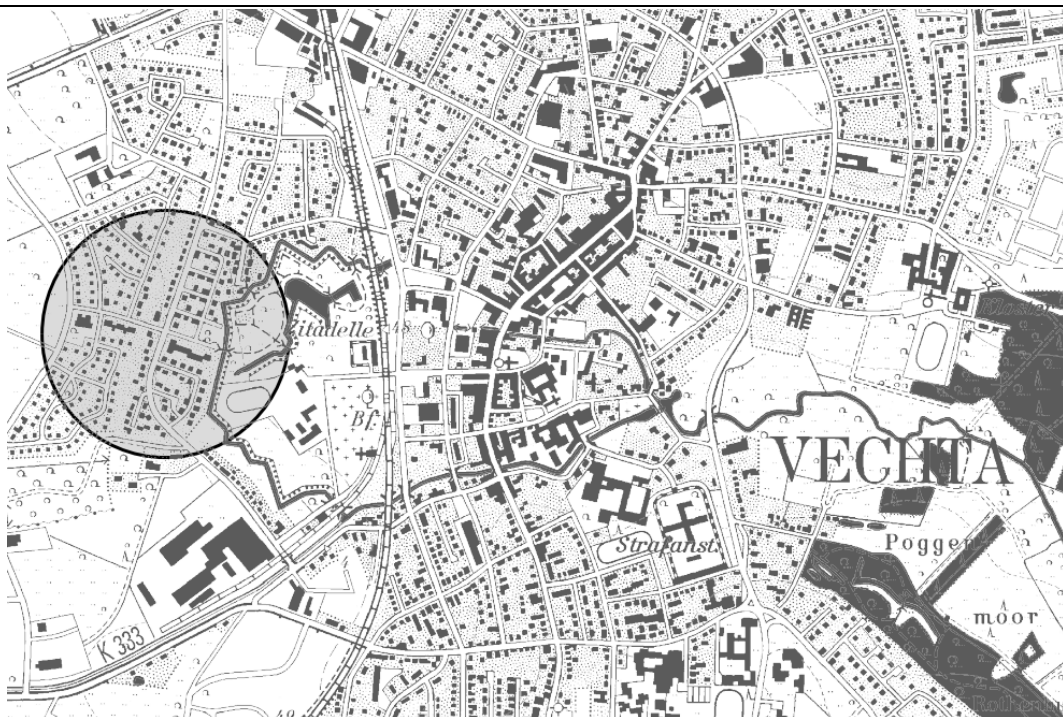


Stadt Vechta

Landkreis Vechta

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37c „Vechta – West III“

im Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Mai 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
2	Einleitung	1
2.1	Planungsanlass	1
2.2	Rechtsgrundlagen	1
2.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
2.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	2
3	Kommunale Planungsgrundlagen	2
3.1	Flächennutzungsplan	2
3.2	Bebauungspläne	3
3.3	Konzept zur verträglichen Nachverdichtung	5
4	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	5
5	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
5.1	Belange der Raumordnung	9
5.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	10
5.3	Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	11
5.4	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes	11
5.5	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	11
5.6	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	16
5.7	Belange des Verkehrs	16
5.8	Städtebauliches Konzept zur verträglichen Nachverdichtung in Vechta	18
5.9	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	18
5.10	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	19
5.11	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	19
5.12	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	19
6	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	20
6.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20
6.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	21
7	Inhalte der Planung	22

7.1	Art der baulichen Nutzung	22
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	23
7.4	Anzahl der Wohnungen	23
7.5	Straßenverkehrsfläche	24
7.6	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	24
7.7	Grünordnungsmaßnahmen.....	25
8	Ergänzende Angaben	26
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	26
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	26

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

1 Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37c handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des westlichen Siedlungszusammenhangs der Stadt Vechta und wird bereits vollständig baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen im Norden, Westen und Süden bereits bebaute Bereiche an. Im Osten befindet sich eine denkmalgeschützte Parkanlage und daran angrenzend weitere bebaute Bereiche. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstel-lungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

2 Einleitung

2.1 Planungsanlass

Um eine unverhältnismäßige Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 37c zu vermeiden und die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung nachzukommen, werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37c die Anzahl der Wohnungen pro Grundstücksfläche und pro Gebäude festgesetzt. Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene Erschließungssituation und das be-stehende Ortsbild angepasst.

2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37c sind das Baugesetz-buch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzei-chenverordnung 1990 – PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, je-weils in der zur Zeit geltenden Fassung.

2.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Bereiche rund um die Straßenzüge Von-Brentano-Straße, Rathen-austraße und Brüningstraße, welche innerhalb der Flur 7 der Gemarkung Vechta liegen. Auf der westlichen Seite wird das Plangebiet durch die Theodor-Heuss-Straße, an der nördlichen Seite durch die Straße „An der Paulus-Bastei“ und im Osten durch die Parkanlage der Zitadelle begrenzt. Im Süden begrenzt die Bebauung rund um die Rathenastraße den Planbereich. Der

genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung sowie der Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

2.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 7,1 ha und umfasst einen Großteil des Ursprungsbebauungsplans. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im südwestlichen Teil die Grundstücke angrenzend an die Rathenaustraße, im zentral-südlichen Teil die Grundstücke entlang der Brüningstraße, die zentral gelegenen Grundstücke entlang der Stresemannstraße und die nördlich gelegenen Grundstücke erschlossen durch die Von-Brentano-Straße.

Die Stresemannstraße ist ausgelegt auf den fahrenden Verkehr und verfügt über einen Wendehammer im östlichen Bereich. Die daran angrenzenden wohnlichen Nutzungen sind im Vergleich zu der übrigen Bebauung heterogene. Im nordöstlichen Bereich ist eine Baugruppe aus Reihenhäusern mit Garagen und anderen Nebenanlagen entstanden. Südlichen der Stresemannstraße sind Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Geschossen und Hochparterre entstanden. Im Einmündungsbereich zur Theodor-Heuss-Straße bestehen südlich eine Mischnutzung aus Bäckerei und Wohnen und nördlich ein Doppelhaus sowie ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft die Von-Brentano-Straße als Wegenetz. In diesem Bereich sind hauptsächlich eingeschossige Einfamilienhäuser entstanden. Im Bereich südlich der Stresemannstraße verläuft die Brüningstraße, welche ebenfalls vorwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser erschließt. Jedoch sind in diesem Bereich auch Gebäude mit mehreren Wohnungen und zwei Vollgeschossen entstanden. Auf den Grundstücken, welche im südwestlichen Bereich durch die Rathenaustraße erschlossen werden, sind ausschließlich eingeschossige Einfamilienhäuser vorzufinden.

Im Norden und Westen setzt sich die Wohnbebauung über den Geltungsbereich hinaus fort. Westlich grenzt die denkmalgeschützte ehemalige Zitadelle mit weitläufigen Grünflächen an und im Süden befinden sich eine Förderschule und daran anschließend gewerbliche Nutzungen. In geringer Entfernung beginnt in südwestlicher Richtung ein kleines Waldstück.

3 Kommunale Planungsgrundlagen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (1985, Neuzeichnung 2003) der Stadt Vechta stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zusätzlich ist entlang der Theodor-Heuss-Straße der Verlauf einer Stromleitung gekennzeichnet. Westlich des Plangebietes verläuft außerdem eine Gasleitung. Zentral innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trafo-Station, sowie ein Spielplatz.

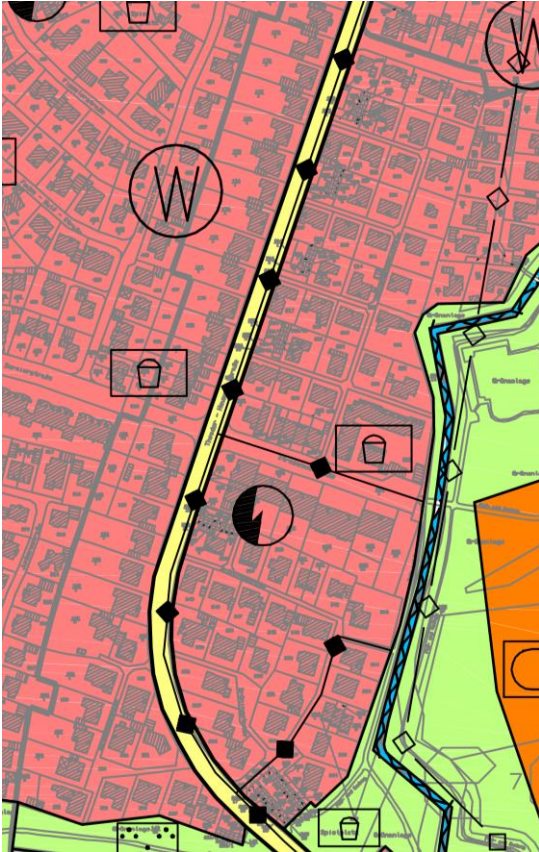


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (1985, Neuzeichnung 2003)

3.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 37c (1972) mit seiner 1. - 3. Änderung (1978, 1983, 1984) umfasst die Straßenzüge Stresemannstraße, Von-Brentano-Straße, Brüningstraße, Rathenaustraße sowie einen Teil der Straße „An der Paulus-Bastei“, die abgehen von der Theodor-Heuss-Straße, welche in Nord-Süd-Ausrichtung durch den Geltungsbereich verläuft.

Die Stresemannstraße verläuft zentral im Geltungsbereich senkrecht zur Theodor-Heuss-Straße in Ost-West-Ausrichtung. In diesem Bereich gilt die 1. Änderung (1978). Südlich an die Stresemannstraße angrenzend ist eine drei-viergeschossige geschlossene Bauweise bzw. im Einmündungsbereich zur Theodor-Heuss-Straße eine zwei-dreigeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt. Nördlich der Stresemann-Straße gilt für den östlichen Bereich eine zweigeschossige offene Bauweise im Dachgeschoss. Die ehemals festgesetzten Gemeinschaftsgaragen entfallen in beiden Bereichen. Ebenfalls entfallen in diesem Bereich die öffentlichen Parkplatzflächen an der Stresemannstraße und der Theodor-Heuss-Straße.

Für einen kleinen Teilbereich ist mit der 1. Änderung nördlich der Stresemannstraße ein Mischgebiet ausgewiesen. Hier gilt eine zweigeschossige Bauweise. Im Einmündungsbereich zur Theodor-Heuss-Straße gilt ebenfalls eine zweigeschossige offene Bauweise. Hier ist weiterhin ein Wohngebiet ausgewiesen.

Die Von-Brentano-Straße, Brüningstraße und Rathenaustraße sind jeweils als Wohnwege mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Sie bilden ein Wegenetz abgehend von der Theodor-Heuss-Straße an deren Einmündungspunkte jeweils Gemeinschaftsgaragen festgesetzt sind. Ziel dieser Festsetzungen ist die verkehrliche Beruhigung der Wohnwege zu den einzelnen Grundstücken. Der Bereich für Gemeinschaftsgaragen an der Rathenaustraße wurde mit der 2. Änderung (1983) verkleinert.

Für die Bereiche entlang der Wohnwege sind allgemeine Wohngebiete mit einer eingeschossigen offenen Bauweise ausgewiesen. Die Bereiche angrenzend an die Zitadelle, an die Straße „An der Paulus-Bastei“ sowie angrenzend an die Bereiche hoher baulicher Dichte entlang der Stresemannstraße sind mit einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt.

In der südlichen Spitze, sowie zentral im Plangebiet angrenzend an die Zitadelle sind Spielplätze ausgewiesen. Als Lärmschutzwall ist entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der nördliche Teil dieser Festsetzung ist durch Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 aufgehoben.

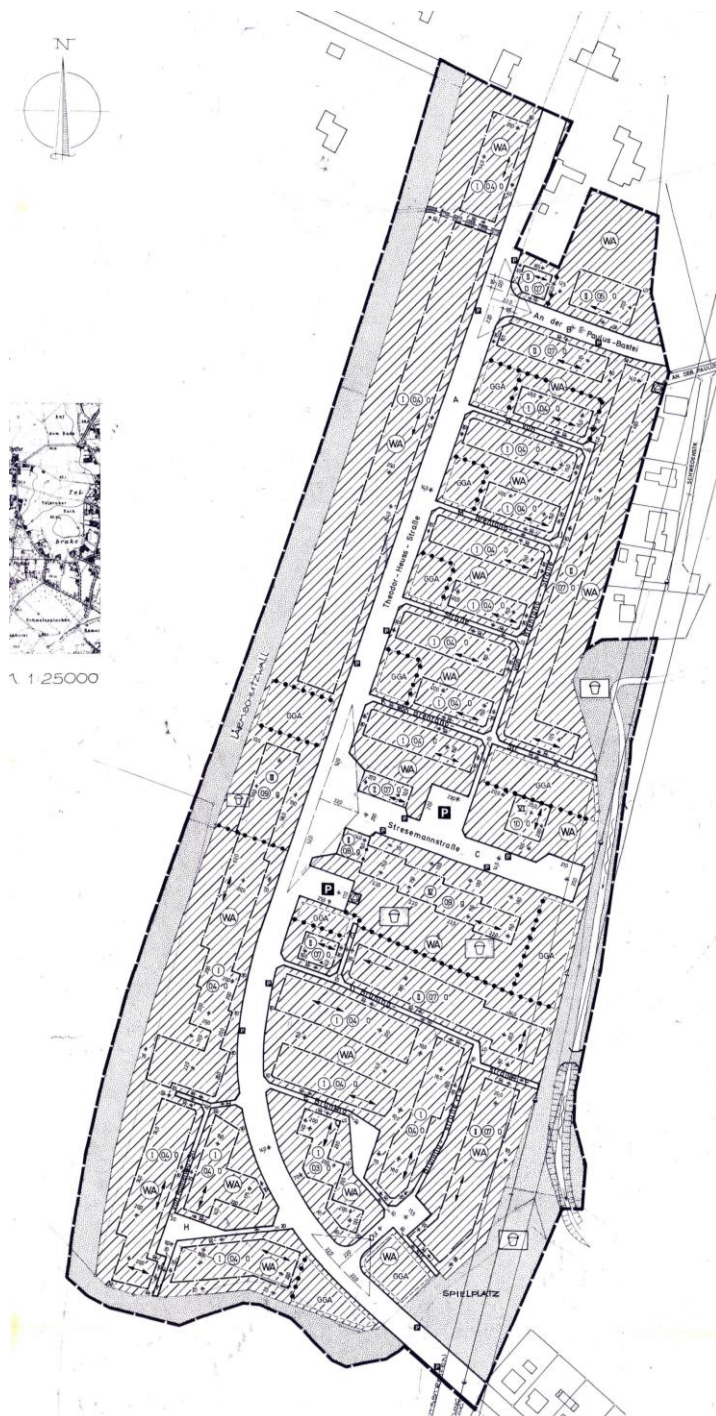


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 37c (1973)

3.3 Konzept zur verträglichen Nachverdichtung

Die Stadt Vechta hat zur Steuerung der wohnbaulichen Dichte im Stadtgebiet ein städtebauliches Konzept zur verträglichen Nachverdichtung aufgestellt. Dies wurde 2020 fortgeschrieben.

Die Bereiche des Plangebietes sind größtenteils der Zone 2 zugeordnet, in der pro 200 m² Baugrundstück max. eine Wohneinheit und max. 2 Wohnungen pro Gebäude angestrebt werden. Die Bebauung entlang der Stresemannstraße ist südlich der Zone 4a zugeordnet und die daran angrenzenden Bereiche südlich sowie nördlich der Zone 3. Hiermit wird eine Abstufung zur umliegenden niedrigeren Bebauung erzielt. In der Zone 3 werden pro 150 m² Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude angestrebt. In der Zone 4a wurde pro 100 m² Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung festgelegt und max. 8 Wohnungen pro Gebäude. Ausnahmen gelten in allen Zonen bei der Errichtung von Tiefgaragen. Hier sind niedrigere Bezugswerte anzunehmen.

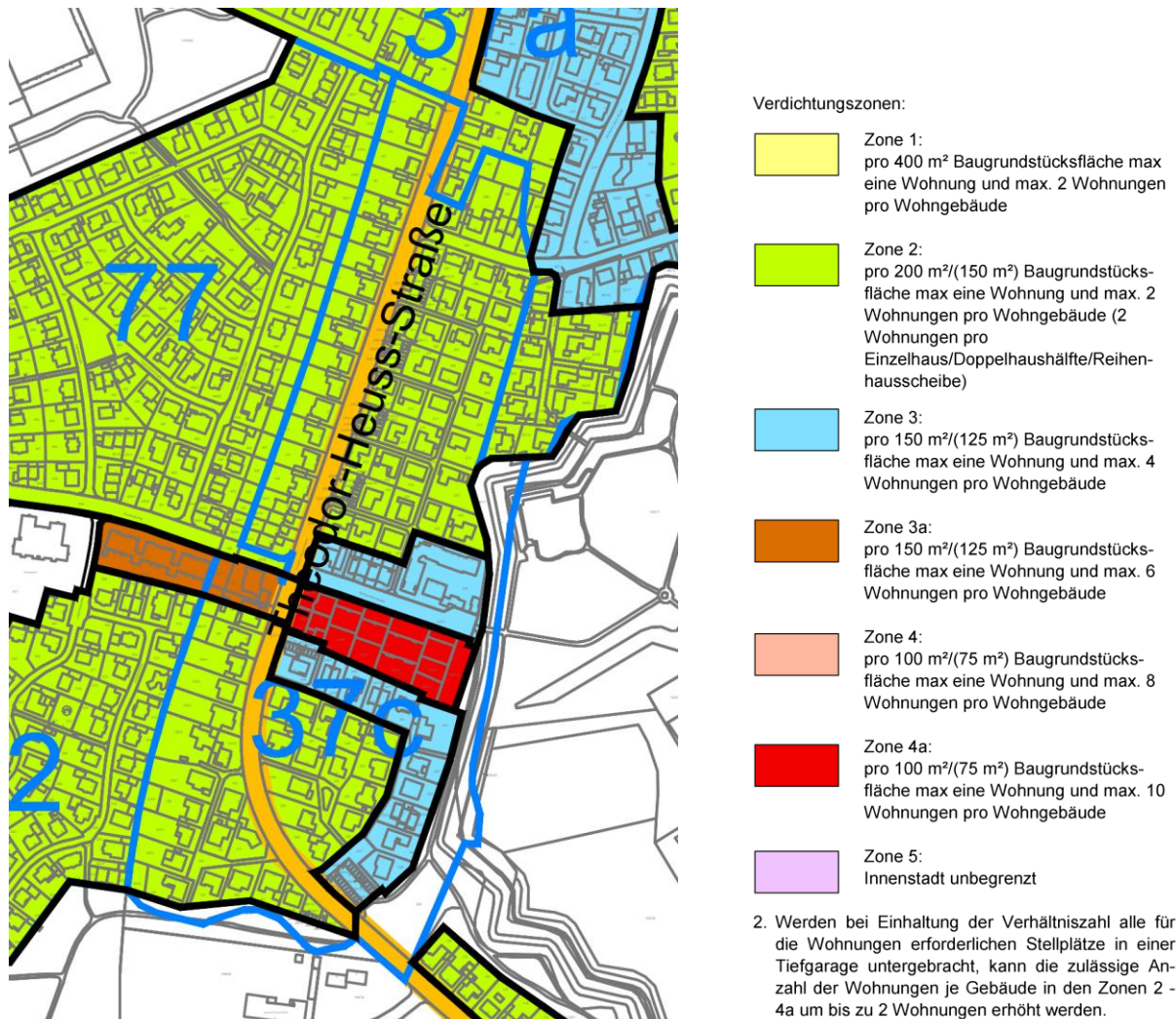


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem städtebaulichen Konzept zur verträglichen Nachverdichtung (2020)

4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Im Bereich der Theodor-Heuss-Straße wurde im Jahre 1973 der Bebauungsplan Nr. 37c „Vechta West III“ aufgestellt um eine Wohnbebauung in diesem Bereich planungsrechtlich abzusichern. Entstanden ist eine Wohnsiedlung mit größtenteils Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise. Lediglich im Bereich der Stresemannstraße sind Mehrfamilienhäuser

entstanden. Der Bebauungsplan setzt hier zwei bzw. vier Geschosse fest. Zudem ist im südlichen rückwärtigen Bereich der Stresemannstraße entlang der Brüningstraße eine zweigeschossige Bauweise zur städtebaulichen Abstufung festgesetzt worden.

Eine Besonderheit des Bebauungsplanes Nr. 37c ist, dass im Plangebiet zwischen Straßen und Wohnwegen unterschieden wird und somit Garagen und Einstellplätze nur auf Grundstücken möglich sind, welche durch Straßen erschlossen sind. Die Eigentümer der Grundstücke an Wohnwegen sollten ihre Autos in den ebenfalls im Bebauungsplan abgesicherten Gemeinschaftsgaragen abstellen. Städtebauliches Ziel war es, die Wohnwege von Kfz-Verkehr freizuhalten und eine entsprechende Aufenthaltsqualität zu erzeugen. Aus diesem Grund wurden die Wohnwege auch mit einer geringen Breite von 3 m geplant und ausgeführt. Dies betrifft die Straßenzüge: Von-Brentano-Straße, Rathenaustraße und Brüningstraße östlich der Theodor-Heuss-Straße.

Die Entwicklung seit den 1970er Jahren hat gezeigt, dass die Anzahl der PKW pro Haushalt zugenommen hat und daher die im Jahre 1973 kalkulierten Stellplätze in den Gemeinschaftsgaragen nicht ausreichen. Eine Folge dieser Entwicklung ist, dass mit den Jahren vermehrt nicht genehmigte Stellplätze inklusive Carports bzw. zu Teilen auch Garagen auf den Grundstücken entlang der Wohnwege entstanden sind.

Die Anzahl der Wohnungen auf den Grundstücken, die durch die Wohnwege erschlossen werden, ist derzeit nicht geregelt. Dies eröffnet im Fall der Errichtung von Mehrfamilienhäusern inkl. Stellplätzen auf besagten Grundstücken mehrere Schwierigkeiten und Schwachstellen. Aufgrund der geringen Breite der Wohnwege ist ein PKW-Begegnungsverkehr nicht möglich. Zudem sind die Wohnwege hinsichtlich der Ausbauart nicht für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geeignet. Der Brandschutz ist ebenfalls kritisch zu betrachten. Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Grund der geringen Straßenbreite ebenfalls nicht vorhanden.

Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 37c mit der 4. Änderung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude bzw. Grundstücksgröße sowie dem Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene Erschließungssituation angepasst. Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude und pro 200 qm Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung begrenzt. Dies entspricht der Zone 2 des Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung. Ausnahme bleibt die Bebauung entlang der Stresemannstraße, in der weiterhin eine höhere Verdichtung gemäß der jetzigen Situation festgesetzt ist, um den Bestand zu sichern.

5 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 5.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 5.2	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
siehe Kapitel 5.3	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
	Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zulässig. Dem Belang wird daher hinreichend Rechnung getragen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
	Die Planung verfolgt das Ziel eine bestehende Wohnsiedlung in ihrer städtebaulichen Eigenart zu sichern. Dies trägt positiv zur Fortentwicklung vorhandenen Ortsteile bei. Dem Belang wird her hinreichend Rechnung getragen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 5.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Anlagen für kirchliche Zwecke sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zulässig. Dem Belang wird daher hinreichend Rechnung getragen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 5.5	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 5.5	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 5.2, 5.5	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 5.4, 5.5	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, siehe Kapitel 5.2, 5.6	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, siehe Kapitel 5.12	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, siehe Kapitel 5.5	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, siehe Kapitel 5.2	
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, siehe Kapitel 5.2	
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	Wirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen. Die Wohnnutzungen bestehen bereits im Bestand.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Vechta und steht in keinem näheren räumlichen Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftliche Flächen. Zudem besteht die wohnbauliche Nutzung bereits im Bestand.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	Die Sicherung von Wohnbauflächen innerhalb verkehrlich gut angebundener Bereiche, kann sich positiv auf die Erhaltung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet auswirken.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus, siehe Kapitel 5.6	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, siehe Kapitel 5.6	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	Gemäß des NIBIS Kartenserver (Stand 09.01.2024) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bergwerksfeld Münsterland in welchem Kohlenwasserstoff als Bodenschatz gilt (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/). Die Lage des Plangebietes innerhalb des Bewilligungsfeldes hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung, da es bereits vorhandene Bebauung auf dem Plangebiet gibt und sich um bei dem Bergwerksfeld um ein weitläufiges Gebiet handelt, welches sich über die Stadtgrenzen

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Vechtas hinaus erstreckt. Weitere Rohstoffvorkommen gibt es laut NIBIS Kartenserver nicht.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 5.7	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Militärische Belange sind durch die Planung nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes befindet flächendeckend sich bereits Wohnbebauung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
siehe Kapitel 5.8	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 5.9	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
siehe Kapitel 5.10	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 5.11	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 5.5	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 5.12	

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

5.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta aus dem Jahr 2021 ordnet der Stadt Vechta die Funktion eines Mittelzentrums zu. Das Plangebiet selbst befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Vechta.

Die Sicherung und Fortentwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsgebiets stehen somit mit den Zielen der Raumordnung in Einklang.

5.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist bereits vollständig baulich entwickelt. Die bestehende verkehrliche Situation sowie weitere auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bleiben unverändert und können aufgrund ihres langjährigen Bestehens als verträglich angesehen werden.

Kampfmittel und Altlasten

Für den gesamten Geltungsbereich besteht der allgemeine Verdacht auf Rüstungsaltlasten, da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur ehemaligen Zitadelle und damit auf einer Rüstungsaltlast (Fliegerhorst) befindet. Es kann zu Funden von Abwurfkampfmitteln kommen, da für März 1945 eine massive Bombardierung der Liegenschaft kartiert worden ist. Des Weiteren sind Verunreinigungen der Böden durch Öle und Betriebsstoffe möglich. Im gesamten Gebiet ist daher grundsätzlich mit Kampfmitteln z. B. in Form von Munitions- und Sprengstoffresten zu rechnen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt Sondierungen zur Gewährleistung der Baugrundsicherheit.

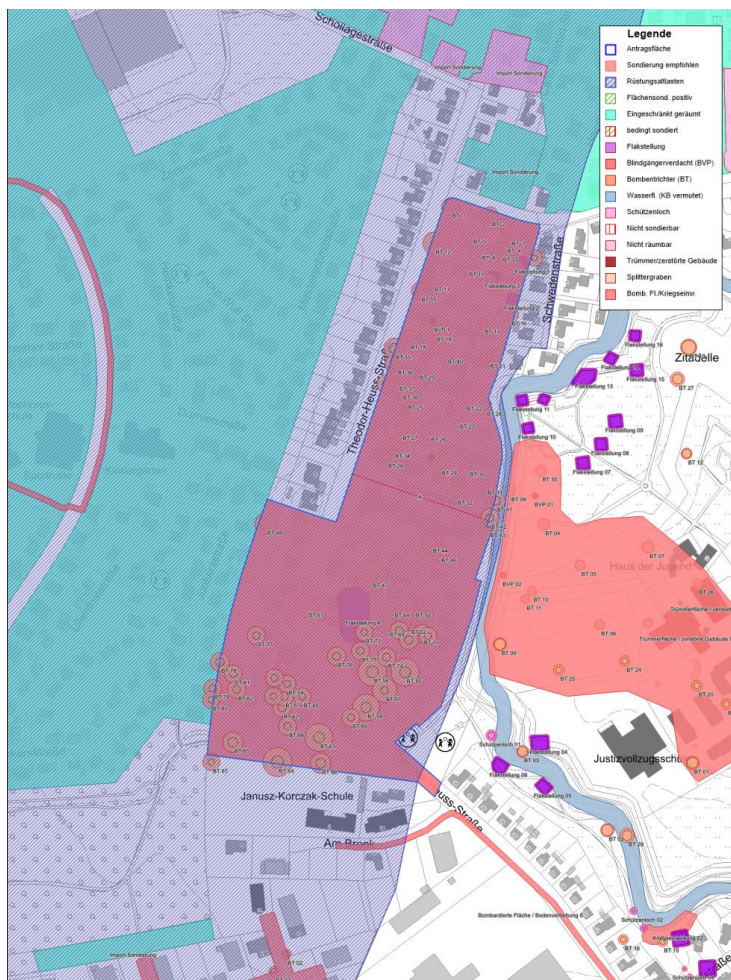


Abbildung 4: Ergebniskarte Kampfmittel (27.06.2024)

Die Stadt Vechta übernimmt den Hinweis auf Kampfmittel sowie Altlasten in die Planzeichnung. Da das Plangebiet bereits vollumfänglich bebaut wurde, wird von einer flächendeckenden Sondierung seitens der Stadt abgesehen. Im Zuge von Neubauten sind diese jedoch erforderlich, um die Baugrundsicherheit zu überprüfen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Bodenaushub aus diesem Bereich der Altlast ist vor der Verbringung auf andere Flächen auf die Parameter MKW und PAK untersuchen zu lassen. Das Untersuchungsergebnis ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta unter Angabe des geplanten Verbringungsortes zur Zustimmung vorzulegen. Der Beginn der geplanten Maßnahmen (insbesondere der Erdarbeiten) sind der Unteren Bodenschutzbehörde mind. 5 Werktage vorab mitzuteilen.

Abhängig vom geplanten Verwertungsweg der Aushubböden, die das Grundstück verlassen, sind vor der Verbringung die Vorgaben der BBodSchV oder der Ersatzbaustoffverordnung EBV zu berücksichtigen.

5.3 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Die Planung verfolgt das Ziel eine bestehende Wohnsiedlung in ihrer städtebaulichen Eigenart zu sichern und damit die bestehende Bewohnerstruktur langfristig in ihrer sozialen Struktur zu sichern. Durch einen zu hohen Grad der Nachverdichtung könnten die Wohnqualitäten der bestehenden Wohngebiete langfristig gemindert werden. Zu hohe verkehrliche Belastungen sowie nachbarschaftliche Konflikte werden durch die vorwiegende Planung vorgebeugt. Sie trägt daher dazu bei die Wohnbedürfnisse sicherzustellen.

5.4 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die ehemalige Zitadelle der Stadt Vechta an, welche gemäß §3 Abs. 3 Satz 1 NDSchG als Gruppe baulicher Anlagen denkmalgeschützt ist. Innerhalb der Baudenkmalgruppe befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude (Zeughaus, Justizvollzugsanstalt), eine denkmalgeschützte Grabstätte (Nonnenfriedhof), zwei denkmalgeschützte Grabmäler und ein denkmalgeschütztes Stellwerk. Da das Baurecht bereits durch den Bebauungsplan Nr. 37c seit dem 1970er Jahren besteht und die Wohnbebauung als gewachsene Struktur das Ortsbild bereits über diesen Zeitraum prägt, sind hinsichtlich der jetzigen Planung keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Denkmäler zu erwarten. Vielmehr trägt die Planung zur Erhaltung des über die Jahrzehnte entstandenen Ortsbildes bei.

5.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

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 aktuellen Flächennutzungsplanes (2003) sowie des Bebauungsplanes Nr. 37c (1972) mit seiner 1. - 3. Änderung (1978, 1983, 1984) zu beurteilen. Bauvorhaben sind daher bereits zulässig. Es gilt die BauNVO von 1968 bzw. 1977, in der eine Überschreitung der bebaubaren Fläche mit Nebenanlagen bis 100% möglich ist. In den ursprünglichen Bebauungsplänen werden allgemeine Wohngebiete (WA)

mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen zwischen 0,3 – 0,4 und unterschiedlichen Geschossflächenzahlen dargestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37c wird die Anzahl der Wohnungen pro Grundstücksfläche und pro Gebäude festgesetzt. Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene Erschließungssituation und das bestehende Ortsbild angepasst. Es gilt ab nun die aktuelle Baunutzungsverordnung (1990 - 2017).

Aktueller Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 70.782 m². Im Bestand handelt es sich um zum Großteil versiegeltes Siedlungsgebiet mit vereinzelt Scherrasen- Ziergartenflächen und Gehölzbeständen als Heckenstrukturen, Jungbaum und Altbaumbestand. Die Bodenfunktionen sowie der Bodenwasserhaushalt sind bereits im Ausgangszustand durch die Bebauung und Versiegelung weitgehend überprägt.

Das Landschaftsbild wird stark städtisch geprägt ohne weitgehende Sichtbeziehungen mit Wohngebäuden und Verkehrsinfrastruktur. Im Osten befindet sich eine denkmalgeschützte Parkanlage und daran angrenzend weitere bebaute Bereiche. Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist aufgrund der Vorbelastung von eingeschränkter Bedeutung. Planungsrechtlich werden keine Grünflächen oder Gehölzbestände überplant, festgesetzte Grünflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung.



Abbildung 5: Geltungsbereich, Quelle: LGLN DOP 20, Zugriff April 2024

Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist bisher auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 37c (1972) mit seiner 1. - 3. Änderung (1978, 1983, 1984) zu beurteilen, so dass Bauvorhaben bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes zulässig sind. Für die rechtskräftigen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches gilt die BauNVO von 1977 bzw. 1968. Es sind allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichen Geschossbauweisen ausgewiesen, nördlich der Stresemannstraße befindet sich ein kleinflächiges Mischgebiet. Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,3 - 0,4 plus einer vollumfänglich möglichen Überschreitung der Versiegelungsrate mit Nebenanlagen ist insgesamt eine großflächige Versiegelung anzunehmen und im Realbestand auch vorherrschend.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37c wird das Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene Erschließungssituation gemäß der Zone 2 des Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung angepasst. Ausnahme bleibt die Bebauung entlang der Stresemannstraße, in der weiterhin eine höhere Verdichtung gemäß der jetzigen Situation festgesetzt ist, um den Bestand zu sichern. In der nachstehenden Tabelle werden die Festsetzungen gegenübergestellt und die sich daraus ergebenden Auswirkungen aufgezeigt.

Geltendes Planrecht (Nr. 37c (1972) inkl. 1. - 3. Änderung (1978, 1983, 1984))	Bebauungsplan Nr. 37c in der 4. Änderung	Auswirkungen
Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 – 0,4 (100%ige Versiegelung möglich) Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 (100%ige Versiegelung möglich)	Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 – 0,4 (maximale Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 vom Hundert [BauNVO 1990]) Zusätzlich: planzeichnerische Festsetzung der Altbaumbestände	⇒ kein Eingriff

Wie die Gegenüberstellung verdeutlicht, erfolgt mit der Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kein versiegelungsbedingter Eingriff. Bäume im Straßenrandbereich werden planzeichnerisch festgesetzt¹.

Artenschutz-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten. Dennoch ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung entgegenstehen. Anhand der langjährigen Bestandssituation innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit entsprechenden Habitatqualitäten sind nur Vorkommen von siedlungstoleranten Vogelarten plausibel anzunehmen. Auch können an Gebäuden und in größeren Altbäumen Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden.

¹ Zudem 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

Aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes und der fast vollständig versiegelten Freiflächen sind somit nur sehr eingeschränkte und siedlungstypische Habitate gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) aber nicht ausschließen. Die Wertigkeit des Plangebietes wird in Bezug auf bestandsgefährdete Brutvögel und evtl. Fledermäuse als gering eingestuft.

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

Vögel: Innerhalb des Plangebietes befinden sich für Brutvögel artenschutzrelevante Strukturen in Form von Gebäuden und Gehölzbeständen. Die Fläche bietet Potential für Gebäude- und Gehölzbrüter. Wegen der langjährig bestehenden Lage inmitten von urban geprägten Räumen und aufgrund der unmittelbaren Straßennähe, ist nur mit störungsunempfindlichen und siedlungstoleranten Arten zu rechnen.

Fledermäuse: Die Bäume in den Gärten und die östlichen Randbereiche an den linearen Baumstrukturen des Stadtparks, können als Leitstrukturen und Jagdhabitat dienen. In bzw. an den Gebäuden sind in Dachvorsprüngen und kleineren Nischen zumindest Zwischenquartiere nicht auszuschließen (z.B. Zwergfledermaus oder Breitflügelfledermaus).

Sonstige Artgruppen: Vorkommen von streng geschützten Arten, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Bei der Realisierung der Planung sind in Zukunft eventuelle Gebäudeabrisse, Gebäudesanierungen, Gehölzentnahmen oder Gehölfällungen erforderlich. Auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen:

- Im Allgemeinen gilt, dass zum Schutz von Brutvögeln (Gehölz- und Gebäudebrüter) bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen, außerhalb der Brutzeiten der Vögel, durchzuführen sind (somit nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09.) Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege auf der Fläche betroffen sind. Die entsprechenden Gebäude und Gehölze sind ebenfalls durch eine fachkundliche Person vor Beseitigung oder Abriss auf Fledermausbesatz und Fledermausquartiere zu prüfen. Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Verbot der erheblichen Störung von Tieren:

- Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für potentiell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten und Fledermausarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotential, z.B. durch Baumaßnahmen, aufgrund der Bestandssituation und der Vorbelastung durch akustische und optische Reize, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

- Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann. Im Falle von Gehölzfällungen oder Abrissarbeiten von Gebäuden sind gezielte, artenschutzrechtliche Kontrollen durchzuführen. Diese sind zeitnah vor einer Gehölzfällung, Gehölzentnahme, Sanierung oder einem Abriss durch eine fachkundige Person durchzuführen, um auszuschließen, dass keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere etc.) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an / in Gehölzen oder an / in den Gebäuden vorhanden sind.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind, unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Natura 2000-Verträglichkeit

Natura-2000 Gebiete sind in näherem Umfeld zum Plangebiet zum Plangebiet nicht ausgewiesen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet sind das FFH-Gebiet Goldenstedter Moor und das FFH-Gebiet Herrenholz, knapp 7 km entfernt von Geltungsbereich².

Auf Grund der Entfernungen und der dazwischen ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und un bebauten 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 näheren Umfeld sind keine festgesetzten Schutzgebiete und Naturdenkmale vorhanden. Das nächste Naturschutzgebiet „Boller Moor und Lange Lohe“ liegt 5,5 km in südöstlicher Richtung. Die nächsten Landschaftsschutzgebiete liegen etwa gleich entfernt vom Plangebiet, der „Waldbestand des Gutes Daren“ ca. 1,5 km in westlicher Richtung und das LSG „Waldungen bei den Gütern Welpen und Füchtel“ ca. 1,6 km in östlicher Richtung³. Aufgrund der Entfernung und der Art der Planung (Bestandssicherung), werden keine Beeinträchtigungen prognostiziert, welche den Schutzziele widersprechen.

Darstellungen von Landschaftsplänen

Im aktuellen Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2005) sind sowohl in den Detailkarten als auch im Zielkonzept keine konkreten Ziele und Maßnahmen für diesen innerörtlichen Bereich herausgestellt worden. Im Landschaftsplan der Stadt Vechta ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet ohne weitere Zielsetzungen oder Maßnahmen eingetragen, lediglich im südlichen Randbereich wird eine „Grünverbindung zum Außenbereich“ in westliche Richtung dargestellt.

² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2019): Umweltkarten Niedersachsen. Natura 2000. (Zugriff April 2024)

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2019): Umweltkarten Niedersachsen. Schutzgebiete NNatSchG. (Zugriff April 2024)

5.6 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für die technische Infrastruktur (Trink- und Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) sind vorhanden und können bedarfsorientiert erweitert werden.

Löschwasserversorgung

Eine funktionsfähige Löschwasserversorgung ist für das Plangebietes vorhanden. Eventuell notwendige Änderungen oder Erweiterungen sind mit der Feuerwehr und dem Landkreis Vechta abzustimmen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich positiv auf den Grad der Versiegelung aus. Durch die Beschränkung der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes sowie auf dem Grundstück selbst, wird verhindert, dass höhere Versiegelungen die Abflussmengen innerhalb des Plangebietes unzumutbar erhöhen. Da die Oberflächenentwässerung bereits im Bestand funktioniert und durch die Planung keine wesentlich höheren Abflussmengen begründet werden, geht die Stadt Vechta davon aus, dass die Planung in ihrer Gesamtheit keine negativen Auswirkungen auf die Sicherstellung einer schadlosen Oberflächenentwässerung hat.

5.7 Belange des Verkehrs

Erschließung

Verkehrlich an das Stadtgebiet angebunden, ist das Plangebiet durch die Theodor-Heuss-Straße, welche in Nord-Süd-Ausrichtung durch das Plangebiet verläuft. Davon in Ost-West-Ausrichtung abgehend verläuft die Stresemannstraße etwa mittig im Plangebiet. An östlichsten Punkt der Straße befindet sich eine Fußgängerbrücke mit direktem Zugang zur Zitadelle.

Die Von-Brentano-Straße ist mit einer Breite von 3 m als Wohnweg ausgebildet und bildet eine Erschließungsnetz für die Wohnbebauung nördlich der Stresemannstraße. Die Brüningstraße verläuft ebenfalls in einer Breite von 3 m als Ring südlich der Stresemannstraße. Zur Erschließung der Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Theodor-Heuss-Straße dient die ebenfalls 3m breite Rathenaustraße, welche auch ringförmig verläuft.

Falls in Zukunft die Verkehre stark zunehmen, erwägt die Stadt Vechta für die Wohnwege eine Einbahnstraßenregelung vorzunehmen. Diese könnte, wie in nachfolgendem Konzept darstellt, umgesetzt werden.

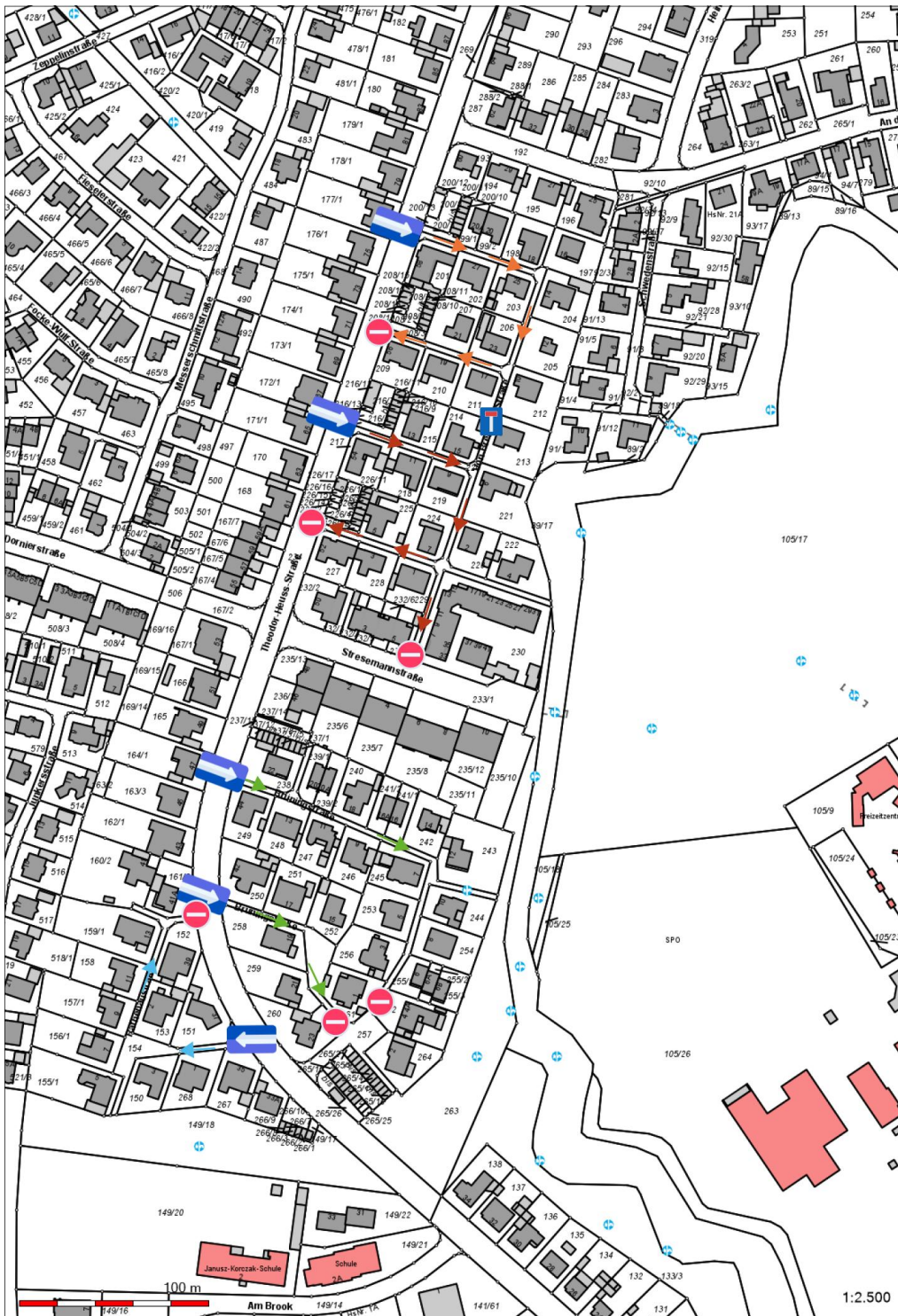


Abbildung 6: Mögliches Einbahnstraßensystem für die Wohnwege

Notwendige Stellplätze

Der ruhende Verkehr wird punktuelle in Gemeinschaftsgaragen gesammelt, um das Verkehrsaufkommen in den Wohnstraßen zu minimieren. In der Realnutzung wurden jedoch im Laufe der Jahre vermehrt Stellplätze inkl. Carports auf den Grundstücken entlang der Wohnwege errichtet. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans soll die Parkplatzsituation innerhalb der Wohnsiedlungen geordnet und reguliert werden. Siehe hierzu die auch in Kapitel 7.6 beschriebene textlichen Festsetzung Nr. 6.

ÖPNV

Direkt nördlich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle „Vechta Paulus-Bastei/Theodor-Heuss-Straße“, die tagsüber stündlich von der Linie 602 bedient wird. Der Geltungsbereich ist damit hinreichend an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt angebunden.

5.8 Städtebauliches Konzept zur verträglichen Nachverdichtung in Vechta

Das städtebauliche Konzept zur verträglichen Nachverdichtung orientiert sich im Wesentlichen an der Realnutzung. Zudem wird in verträglichem Maß eine Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung ermöglicht. Die getroffene Zonierung für das Plangebiet, soll mit der vorliegenden Planung planungsrechtlich gesichert werden, um eine verträgliche Nachverdichtung langfristig sicherzustellen. Demnach orientieren sich die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen an den für die jeweilige Zone getroffenen Richtwerte. Die vorliegende Planung berücksichtigt damit die städtischen Entwicklungsziele.

5.9 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

5.10 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die ehemalige Zitadelle mit weitläufigen öffentlich zugänglichen Grünflächen an. Zudem findet sich an der südlichen Spitze des Plangebietes angrenzend ein Spielplatz. Weiter südwestlich verläuft ein Fuß- und Radweg, der in einen kleinen Wald und daran angrenzend in weitläufige Grünfläche führt. In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich daher bereits ausreichende Grün- und Freiflächen.

5.11 Bodenschutz- 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 vorliegende Planung bereitet keine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen vor, da es sich bei dem Plangebiet um bestehende Wohnsiedlungen handelt, die bereits jetzt flächendeckend wohnbaulich genutzt werden. Die durch die Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen tragen maßgeblich dazu bei, dass langfristig eine zu hohe Versiegelung entgegengewirkt werden kann.

5.12 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchs-

volle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Da mit der 4. Änderung lediglich die Bestandssicherung bereits erbauter Wohngebiete erfolgt, entsteht hierdurch keine erhöhte Belastung des Klimas. Vielmehr wird durch die getroffenen Festsetzungen die Versiegelungsrate reguliert.

Die angestrebte nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung stärkt den Umweltverbund, da für zusätzlichen Wohnraum keine erneuter Erschließungsaufwand betrieben werden muss. Ein Großteil von Treibhausgasen entsteht über den Gebäudesektor hinaus auch im Bereich Verkehr und Mobilität. Da das Plangebiet bereits heute vollständig an die örtliche Versorgung angeschlossen ist, entsteht hier durch das Plangebiet keine zusätzliche Belastung. Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen befinden sich in nächster Umgebung.

6 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Vechta führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

6.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind drei private Stellungnahmen eingegangen. Diese werden nachfolgend aufgeführt abgewogen:

Einwender 1 + 2

Die Stellungnahmen des Einwenders 1 und des Einwenders 2 sind wortgleich und werden daher gebündelt abgewogen.

Es wird seitens der Einwender angeregt, dass sich die Anzahl der Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 nach der „gelben Zone“ des Verdichtungskonzeptes der Stadt Vechta richten sollte (min. 400 qm Grundstück je 1 Wohnung, max. 2 Wohnungen je Wohngebäude).

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der überwiegende Anteil der Grundstücke in den WA 2 und WA 3 hat eine Grundstücksgröße von 550 m² bis 750 m². Würden hier die Vorgaben der „gelben Zone“ des Dichtekonzeptes angewandt werden, wäre innerhalb des Gebiets in den meisten Fällen keine zusätzliche Verdichtung möglich. Da das Gebiet jedoch innerhalb des Stadtkerns liegt und daher eine privilegierte Lage genießt, ist es Ziel der Stadt, an dieser Stelle eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen. An der bisher festgesetzten Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird daher festgehalten. Pro Gebäude sind 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte je eine Wohnung) zulässig. Je Wohnung sind volle 200 m² Grundstücksfläche nachzuweisen

Daraus resultiert aus den knappen Abmessungen der Grundstücke, dass aufgrund der notwendigen Abstandsflächen zwischen Gebäuden in der offenen Bauweise für die meisten Grundstücke nur ein Gebäude realisierbar ist und damit max. 2 Wohnungen pro Grundstück entstehen. Für wenige Grundstücke mit großzügigerem Zuschnitt sind damit auch mehrere Gebäude pro Grundstück zulässig, in denen jeweils 2 Wohnungen entstehen können. Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden gemäß der offenen Bauweise sind dabei einzuhalten.

Einwender 3

Es werden Bedenken gegenüber der, in Kapitel 5.7 (Verkehrliche Belange) näher erläuterten, möglichen Einbahnlösung für die Wohnwege geäußert.

Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung trifft abschließend keine detaillierten Regelungen zur Verkehrsführung. Es werden lediglich die bestehenden Verkehrsflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Regelung der Verkehrsführung erfolgt im Rahmen einer Verkehrsplanung.

6.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 8 Stellungnahmen eingegangen. Davon 3 ohne weitere Anregungen oder Bedenken. Die übrigen Stellungnahmen werden nachfolgend abgewogen.

Landkreis Vechta

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde angeregt, den Hinweis zum Artenschutz hinsichtlich der Notwendigkeit einer artenschutzrechtliche Kontrolle im Falle von Gehölzfällungen oder Abrissarbeiten von Gebäuden zu ergänzen.

Der Anregung wurde gefolgt. Es erfolgte eine Ergänzung der Hinweise auf der Planzeichnung.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde angemerkt, dass die Regelungen zum Abfluss des Oberflächenwassers in der Begründung konkret dargelegt werden sollten.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, ist mit keiner Verschärfung des Oberflächenwassers zu rechnen. Zudem wurde in den Bebauungsplan eine GRZ von max. 0,4 aufgenommen.

Bezüglich der Lage des Plangebietes im Bereich der Altlast des ehemaligen Fliegerhorstes (09/01) wird darauf verwiesen, dass die Entsorgung des Bodenaushubs aus diesem Bereich vorab eng mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen ist.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Hinweise auf der Planzeichnung wurden ergänzt, ebenso die Begründung unter Kapitel 5.2 ergänzt.

Unter brandschutztechnischen Aspekten wurden Bedenken hinsichtlich der Erreichbarkeit der durch die Wohnwege erschlossenen Grundstücke mittels Rettungsfahrzeugen geäußert.

Der Hinweis wurde geprüft. Nach Rücksprache mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta wird der folgende Hinweis mit in die Planunterlagen aufgenommen: „Bauvorhaben, die weiter als 50 m von der Theodor Heus Straße entfernt liegen, müssen frühzeitig mit der Freiwilligen Feuerwehr Vechta abgestimmt werden.“

Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass zur Brandbekämpfung eine ausreichende Löschwassermenge bereitstehen müsse.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich sind für die Löschwasserversorgung ausreichend Hydranten vorhanden.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Der KBD weist darauf hin, dass das Plangebiet im 2. Weltkrieg vollständig von Kampfhandlungen betroffen war. Zur Gefahrenbeurteilung wird eine Luftbildauswertung empfohlen.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Für den Geltungsbereich wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die Ergebniskarte wird mit in die Begründung übernommen. Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, in dem nun eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll, wird von einer großflächigen Sondierung abgesehen. Zusätzlich wurde die Umgrenzung der Flächen, die mit Kampfmittel belastet sein können, nachrichtlich aufgenommen.

EWE Netz GmbH

Die EWE hat auf den Verlauf von Bestandsleitungen innerhalb des Plangebietes verwiesen. Zudem wurden allgemeine Hinweise zur Erschließung und der Sicherstellung des Netzbetriebes gegeben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bereits erschlossenes Gebiet, in dem mit der Änderung eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Die bestehenden Leitungen werden nicht überplant. Bei Neubauten ist im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen, dass bestehende Leitungen berücksichtigt werden und ggf. notwendige Erweiterungen frühzeitig mit der EWE abgestimmt werden.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie

Die archäologische Denkmalpflege weist darauf hin, dass eine Meldepflicht von Bodenfunden besteht und begrüßt den dazu in die Planzeichnung aufgenommen Hinweis und regt eine redaktionelle Anpassung an.

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis auf der Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Freiwillige Feuerwehr Vechta

Die Freiwillige Feuerwehr merkt an, dass einige der Wohnwege lediglich eine Breite von 3 m aufweisen und daher von Fahrzeugen der Feuerwehr nicht befahren werden können. Dies führe zu einem erschwerten und aufwändigeren Einsatzablauf. Zusätzlich sollte geprüft werden, ob eine ausreichende Wasserversorgung im Plangebiet zur Verfügung steht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Um keine weitere Verschärfung der Situation herbeizuführen, soll bei einer späteren Erneuerung der Wohnwege eine Abstimmung bezüglich der Straßennebenanlagen zwischen der Stadt Vechta, dem Brandschutzprüfer des Landkreises und der Freiwilligen Feuerwehr erfolgen. Die Standorte der Hydranten wurden überprüft. Es sind nach Rücksprache mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und dem Wasserwerk Vechta eine ausreichende Anzahl im Plangebiet vorhanden.

7 Inhalte der Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für die bestehenden wohnbaulichen Nutzungen werden entsprechend des Ursprungsbebauungsplans allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 Nr. 5 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Um dem Entwurfsgedanken, der mit dem Ursprungsbebauungsplan umgesetzt wurde, entsprechen zu können, wurde für die durch Wohnwege (Von-Brentano-Str., Brüningstr., Rathen-

austr.) erschlossenen Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) eine detaillierte Nummerierung gewählt. Dies ermöglicht eine exakte Zuordnung des jeweiligen Wohngebietes zu den bestehenden Gemeinschaftsgaragen/ -stellplatzflächen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der Wohngebiete WA1 und WA 3 auf 0,4 festgesetzt. In den Wohngebieten WA1 und WA3 wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Dies orientiert sich an der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,7.

Da die Festsetzung der Geschossflächenzahl die Höhenentwicklung der Gebäude nur begrenzt steuern kann, wird mit der 4. Änderung stattdessen die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese wird in den allgemeinen Wohngebieten aufgrund der heterogenen Struktur und in Anlehnung an die Bestandsbebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §18 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	Traufhöhe	Firsthöhe	Oberkante baulicher Anlagen
WA 1, WA2	4,50 Meter	9,00 Meter	
WA 3,	6,50 Meter	9,50 Meter	
WA 4, WA 5, WA 6	6,50 Meter	10,00 Meter	
WA 7			12,50 Meter
WA 8			14,00 Meter

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. des nächstgelegenen Wohnwegs, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Obere Begrenzung der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches.

Für die Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, untergeordnete Nebengiebel und sonstige untergeordnete An- und Ausbauten. Die Gesamtlänge dieser Ausbauten darf jedoch 50% der Breite der Außenwand nicht überschreiten.

Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, regenerative Energien, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen möglich.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) entlang der Wohnwege (Von-Brentano-Str., Brüningstr., Rathenaustr.) gilt eine offene Bauweise. Zudem ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Für die Wohngebiete WA 5, WA 7 und WA 8 entlang der Stresemannstraße hingegen gilt eine geschlossene Bauweise. Hier ist das Errichten von Hausgruppen zulässig bzw. entlang der Theodor-Heuss-Straße das Errichten von Doppelhäusern. Eine Sonderposition nimmt das WA6 ein, hier gilt eine abweichende Bauweise. Als Realnutzung wurden hier Reihenhäuser als Hausgruppe errichtet. Die getroffene Festsetzung verfolgt das Ziel die bestehende Struktur langfristig zu sichern.

7.4 Anzahl der Wohnungen

Die Festsetzungen der Anzahl der Wohnungen wurden aus dem bestehenden Dichtekonzept der Stadt Vechta entwickelt. Demzufolge wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	Anzahl Wohnungen pro Gebäude	Anzahl Wohnungen je Quadratmeter Grundstücksfläche
WA 1, WA 2, WA 3	2 Wohnungen Bei Doppelhäusern je Doppelhaus- hälfte 1 Wohnung.	1 Wohnung je 200 Quadratmeter
WA 4, WA 5, WA 6	4 Wohnungen	1 Wohnung je 150 Quadratmeter
WA 7, WA 8	10 Wohnungen	Wohnung je 100 Quadratmeter

Mit den getroffenen Festsetzungen verfolgt die Stadt das Ziel die bestehende Bewohnerstruktur zu schützen und dabei dennoch eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

7.5 Straßenverkehrsfläche

Die Verkehrsflächen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die dort festgesetzten Wohnwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt. Sie dienen vorrangig der Erschließung privat Anliegender.

7.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Um Sichtbeziehungen im Vorgartenbereich zu sichern, ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie von Straßenverkehrsflächen sowie in einem 3 Meter Streifen zu Grünflächen, die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Kinderspielflächen – unzulässig.

Aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation (Wohnwege) sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO nur innerhalb der umgrenzten Fläche für Gemeinschaftsgaragen/ Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Die Gemeinschaftsgaragen/ -stellplätze werden folgenden Wohngebieten zugeordnet:

Gemeinschaftsgaragen/ -stellplätze	allgemeines Wohngebiet
GGa/GSt 1	WA 2.1, WA 3.1
GGa/GSt 2	WA 2.2, WA 3.2
GGa/GSt 3	WA 2.3, WA 3.3
GGa/GSt 4	WA 2.4, WA 3.4
GGa/GSt 5	WA 3.5
GGa/GSt 6	WA 2.6, WA 3.6
GGa/GSt 7	WA 1

Ausgenommen von der Zuordnung zu den Gemeinschaftsstellplätzen sind die Baugrundstücke mit direkter Erschließung über die Theodor-Heuss-Straße. Die Anfahrt von Stellplatzflächen auf dem Grundstück ist hier problemlos möglich, da die Wohnwege hierdurch nicht zusätzlich verkehrlich belastet werden.

Um bestehende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu sichern und die Parkplatzsituation langfristig zu entlasten kann innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 pro Wohnung je ein Stellplatz auf dem Grundstück errichtet werden.

7.7 Grünordnungsmaßnahmen

Um die bestehende Baumstruktur im Plangebiet zu sichern, sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind diese am selben Standort artgleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind die Arten in der Pflanzliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 Abs. 2).

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 70.782 m² auf.

Allgemeines Wohngebiet	61.826 m ²
Öffentliche Grünflächen	86 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.246 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wohnweg	4.549 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung: Trafo	74 m ²

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37c „Vechta – West III“ beige-fügt.

Vechta, den

Der Bürgermeister