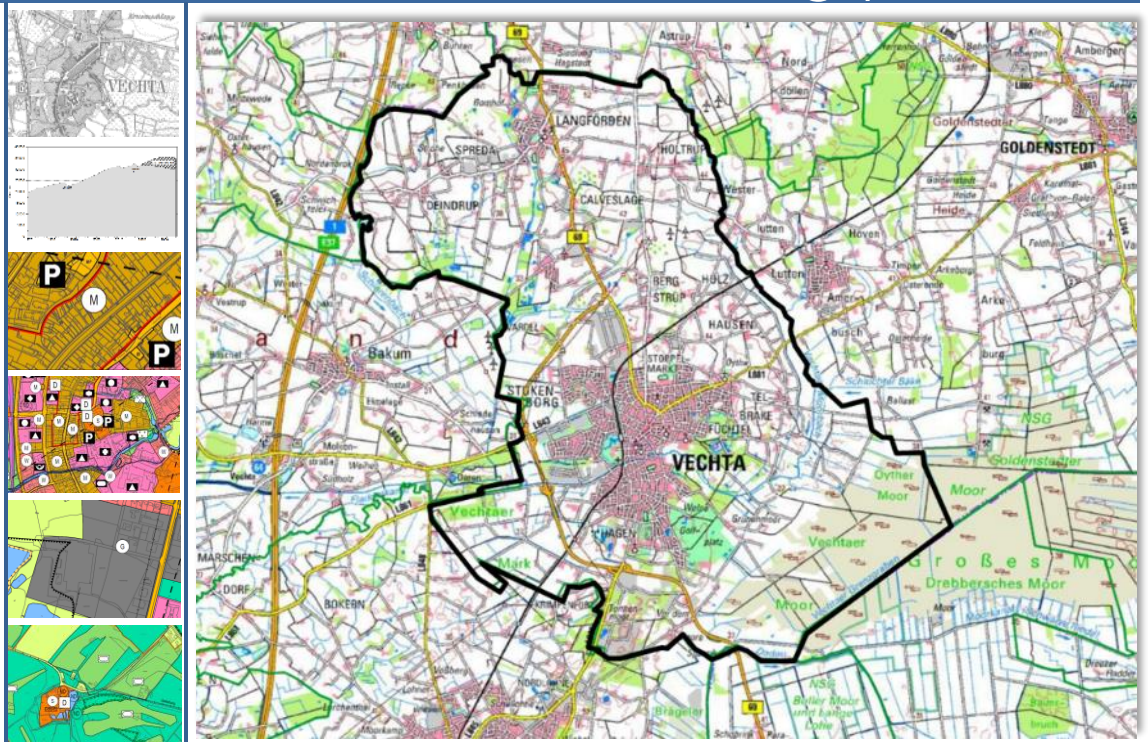


# Stadt Vechta



## Flächennutzungsplan 2040



## Begründung

Stand: September 2025  
Entwurf

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziel, Anlass, Verfahren</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Verfahren .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
2.1	Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung .....	5
2.2	Kommunale Bauleitplanung / Bebauungsplanung .....	9
2.3	Fachplanungen der Stadt Vechta.....	9
2.3.1	Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Vechta (EEK) (2005, aktualisiert 2014).....	9
2.3.2	Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) (2006) und Regionales Entwicklungskonzept / Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept, Region Vechta (REK / ILEK) (2016) .....	11
2.3.3	Gewerbeflächenbedarf-Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme „Vechta-Nordwest“ (2006) .....	13
2.3.4	Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung (2008, Fortschreibung 2014) .....	13
2.3.5	Städtebauliches Konzept zur verträglichen Nachverdichtung (2016, Fortschreibung 2020) .	14
2.3.6	Standortkonzept Windenergie (2016, aktualisiert 2018) .....	14
2.3.7	Dorfneuerungspläne (2011 – 2014).....	15
2.3.8	Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Vechta (2014) .....	16
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingung / Bedarfsermittlung</b>	<b>17</b>
3.1	Räumliche Struktur .....	17
3.2	Bevölkerungsstruktur .....	23
3.3	Wohnungsmarktstruktur .....	29
3.4	Infrastruktur .....	37
3.4.1	Gesundheit .....	38
3.4.2	Betreuung – Senioren .....	38
3.4.3	Betreuung – Kinder und Jugendliche .....	39
3.4.4	Bildung.....	43
3.4.5	Kirche .....	45
3.4.6	Sport, Erholung, Freizeit, Kultur .....	46
3.4.7	Sicherheit, Stadttechnik .....	46
3.4.8	Verkehr .....	47
3.5	Wirtschaftsstruktur .....	51
3.5.1	Gewerbe .....	51
3.5.2	Handel.....	56
3.5.3	Landwirtschaft .....	57
3.5.4	Forstwirtschaft.....	58
3.6	Umweltstruktur .....	59
3.6.1	Naturräumliche Gliederung / Boden / Wasser / Klima .....	59
3.6.2	Landschaftsbild .....	61
3.6.3	Flora / Fauna / Geschützte Bereiche .....	62
<b>4</b>	<b>Entwicklungsziele</b>	<b>64</b>
4.1	Allgemeine Entwicklungsziele .....	64
4.1.1	Entwicklungsziele des ILEK .....	65
4.1.2	Entwicklungsziele des REK .....	65
4.1.3	Entwicklungsziele des Klimaschutzes .....	67
4.2	Räumliche Entwicklungsziele .....	68
4.2.1	Leitlinien – Umsetzung im Plan .....	69
4.2.2	Entwicklungsziel Kernstadt.....	70
4.2.3	Entwicklungsziel Stadt-Norden.....	77

<b>5</b>	<b>Darstellungen im FNP</b>	<b>83</b>
5.1	Wohnbauflächen .....	85
5.2	Gewerbliche Bauflächen.....	92
5.3	Gemischte Bauflächen .....	107
5.4	Sonderbauflächen .....	116
5.4.1	Sonderbauflächen – Handel und Nahversorgung.....	116
5.4.2	Sonderbauflächen – Kultur / Freizeit / Erholung.....	119
5.4.3	Sonderbauflächen – Soziale Einrichtungen.....	122
5.4.4	Sonderbauflächen – Justiz, Verwaltung, Bildung .....	124
5.4.5	Sonderbauflächen – Erzeugung regenerativer Energie .....	125
5.5	Gemeinbedarfsflächen.....	129
5.6	Verkehrsflächen .....	130
5.7	Grünflächen .....	132
5.8	Flächen für die Landwirtschaft und Wald.....	133
5.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Poolflächen für Kompensationsmaßnahmen .....	135
5.10	Sonstige .....	137
<b>6</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke, Hinweise</b>	<b>137</b>
6.1	Nachrichtliche Übernahmen.....	137
6.1.1	Nachrichtliche Übernahmen zu wasserwirtschaftlichen Belangen .....	138
6.1.2	Nachrichtliche Übernahmen zu naturschutzfachlichen Belangen .....	139
6.1.3	Nachrichtliche Übernahmen zu denkmalpflegerischen Belangen.....	139
6.1.4	Nachrichtliche Übernahmen zu infrastrukturellen und wirtschaftlichen Belangen.....	140
6.2	Kennzeichnungen .....	141
6.3	Vermerke / Hinweise .....	147
<b>7</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>148</b>

## 1 Ziel, Anlass, Verfahren

Der Flächennutzungsplan ist nach dem Baugesetzbuch (§ 5 BauGB) der vorbereitende Bauleitplan, der für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die damit verbundene Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Bestehende Entwicklungen sollen bereits im Vorfeld durch den Flächennutzungsplan erkannt und gesteuert werden. Einen besonderen Stellenwert hat dabei die Flächenvorsorge für sich verändernde Flächennutzungen, neue Bedarfe an gewerblichen, privaten und öffentlichen Flächen aber auch Flächen zum Erhalt und zur Sicherung der städtebaulichen und ökologischen Strukturen.

Vorsorge

Bei der Aufstellung eines FNP ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung anzustreben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Diese Entwicklung soll nach dem BauGB die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Der FNP soll dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Nachhaltigkeit

Besonders zu berücksichtigen sind bei der Aufstellung des FNP folgende Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB):

Belange

- die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- 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,
- 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,
- die **Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau** vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- 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,
- die von den **Kirchen und Religionsgesellschaften** des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
- die **Belange des Umweltschutzes**, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die **Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft**, die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, das Post- und Telekommunikationswesen, die Versorgung mit Energie und Wasser, die Sicherung der Rohstoffvorkommen,
- 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,
- die **Belange der Verteidigung** und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen **städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
- die Belange des **Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge**, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
- die Belange von **Flüchtlingsen oder Asylbegehrenden** und ihrer Unterbringung,
- die ausreichende **Versorgung mit Grün- und Freiflächen**.

Bei der Aufstellung eines FNP sind die **öffentlichen und privaten Belange** gegen- und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Der FNP wird nicht als Satzung beschlossen. Er hat deshalb keine Funktion als Rechtsnorm wie z.B. ein Bebauungsplan. Vielmehr ist der FNP für alle am Verfahren beteiligten Behörden und für die Träger öffentlicher Belange bindend, vorausgesetzt, dass sie im Aufstellungs- / Änderungsverfahren dem Plan samt Begründung und dem Umweltbericht nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

**Rechtsbindung  
/ Gültigkeit**

Gegenüber dem einzelnen Bürger ergibt sich aus den Darstellungen eines FNP keine unmittelbare Betroffenheit. Es sind keine Rechtsansprüche ableitbar (z.B. die Erteilung einer Baugenehmigung, Entschädigungsansprüche).

Eine mittelbare Betroffenheit entsteht jedoch daraus, dass die gegenüber jeder Bürgerin und jedem Bürger rechtsverbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB) (Entwicklungsgebot).

Eine weitere mittelbare Rechtswirkung entfaltet der FNP bei bestimmten Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB), wenn die Darstellungen des FNP als öffentlicher Belang zu beachten sind.

Im Rahmen von Aufstellungs- oder Änderungsverfahren bietet der FNP für alle Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, ihre jeweiligen Vorstellungen, Vorschläge, Anregungen und Bedenken über die weitere Entwicklung der Gemeinde einzubringen.

In diesem FNP der Stadt Vechta sind die verschiedenen Planungsabsichten und Entwicklungstendenzen für das gesamte Gemeindegebiet zusammengefasst. Ein Ausblick auf die Entwicklung der Kommune für den **Zeitraum etwa der nächsten 15 Jahre** wird ermöglicht.

## 1.1 Planungsanlass

Der aktuell gültige FNP der Stadt Vechta wurde nach der Gebiets- und Verwaltungsreform von 1974 aufgestellt und im Jahr 1984 rechtsverbindlich. Um die Aktualität des Planes zu erhalten, wurden seitdem 108 Planänderungen beschlossen. Mehrere Änderungsverfahren befinden sich derzeit noch im Verfahren.

**Zahlreiche  
Änderungen**

Seit den 80er Jahren haben sich Nutzungsansprüche an den Raum deutlich verändert, die Schutzbedürfnisse für Mensch, Ökosystem oder Kultur- und Sachgüter sind gewachsen, rechtliche Grundlagen für Planungen wurden novelliert (Anpassung an EU-Richtlinien, neue Baurecht- und Umweltgesetze). Hinzu kommt, dass die Stadt Vechta über vielfältige Fachgutachten verfügt, deren Aussagen aufeinander abgestimmt, geprüft und miteinander verknüpft werden sollten. Die Neuaufstellung des FNP bietet die Möglichkeit zur umfassenden Diskussion, Abstimmung und Gesamtschau räumlicher Ziele für die Stadt. Der FNP wird damit abgestimmter Zielkatalog und aktuelle Datengrundlage für weitere verbindliche Planungen.

**Veränderte  
Nutzungsan-  
sprüche**

## 1.2 Verfahren

Die Neuaufstellung des FNP der Stadt Vechta wurde am 28.01.2014 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta nach vorheriger Beratung im Fachausschuss beschlossen.

**Aufstellungs-  
beschluss**

Durch die Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Planung und Bauen vom 15.01.2014 hat der Verwaltungsausschuss am 28.01.2014 die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, beschlossen (§ 4 Abs. 1 BauGB). Das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung fand im Zeitraum vom 14.06.2021 bis 31.08.2021 statt.

**Frühzeitige  
Beteiligungen**

Die eingehenden Anregungen und Bedenken müssen gegen- und untereinander gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB). Anschließend erfolgte die Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die beiden Beteiligungsverfahren fanden zeitgleich statt (§ 4a BauGB).

**Veröffentli-  
chung**

Für einzelne Teilbereiche erfolgt im weiteren Verfahren die erneute eingeschränkte Auslegung. In diesen Bereichen hat sich im Anschluss an die Veröffentlichung noch etwas geändert, weshalb die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit sich noch einmal dazu äußern können.

**Erneute  
Auslegung**

Alle Ergebnisse der Beteiligungsverfahren fließen in die Planung ein. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung eines FNP neben der Planzeichnung auch eine Begründung und ein Umweltbericht zu erstellen.

Zur Erstellung des FNP der Stadt Vechta sind folgende vorhandene Fachgutachten und Konzepte in die Planungen einbezogen worden. Die Ergebnisse und Aussagen wurden in die Begründung aufgenommen, die vollständigen Gutachten und Konzepte können bei Bedarf bei der Stadt eingesehen werden (siehe Kapitel 2.3):

**Begleitende  
Gutachten**

- Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) (2006) und Regionales Entwicklungskonzept / Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept, Region Vechta (REK / ILEK) (2016)
- Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) der Stadt Vechta (2005, aktualisiert 2014)
- Gewerbeflächenbedarf-Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme „Vechta-Nordwest“ (2006)
- Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung (2008, Fortschreibung 2014)
- Städtebauliches Konzept zur verträglichen Nachverdichtung (2016, Fortschreibung 2020)
- Standortkonzept Windenergie (2016, aktualisiert 2018)
- Dorferneuerungspläne (2011-2014)
- Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Vechta (2014)

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese Ziele sind auf Basis des Nds. Raumordnungsgesetzes (NROG) (in der Fassung vom 6. Dezember 2017) im

- Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) (Neubekanntmachung vom 06. Oktober 2017, Änderungen vom 17. September 2022) und
- im Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta (RROP) (Neuaufstellung 2021)

konkretisiert. Dabei kommt das Gegenstromprinzip zum Tragen, wonach innerhalb der Planungshierarchie die eine Ebene die Leitlinien und Ziele der jeweils übergeordneten Ebene konkretisieren muss und dabei auf ihre Umsetzbarkeit überprüft. Verbesserungs- und Änderungsvorschläge der untergeordneten Ebene müssen mit den Teilzielen und -plänen der Führungsebene koordiniert und abgeglichen werden.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) gibt alle fünf Jahre einen **Raumordnungsbericht** heraus, dem die aktuellen Entwicklungstendenzen der Bundesrepublik zugrunde liegen. Diese Raumordnungsberichte (zuletzt 2021) und die aktuellen „Leitbilder und Handlungsstrategie für die Raumentwicklung in Deutschland“ sind die Vorgaben für die Entwicklung in den einzelnen Bundesländern. Die Aufgaben der Bundesraumordnung befassen sich dabei mit der optimalen Entwicklung des gesamten Bundesgebietes. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat mehrere Leitbilder (2006)<sup>1</sup> für die Bundesrepublik verabschiedet. Durch die Ministerkonferenz für Raumordnung (2016) wurden diese konkretisiert und weiterentwickelt<sup>2</sup>:

**Raumord-  
nungsbericht**

1 Raumordnungsbericht 2011, hrsg. Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung

2 Beschluss der 41. Ministerkonferenz für Raumordnung März 2016

- Leitbild 1: Wettbewerbsfähigkeit stärken
- Leitbild 2: Daseinsvorsorge sichern
- Leitbild 3: Raumnutzungen steuern und nachhaltig entwickeln
- Leitbild 4: Klimawandel und Energiewende gestalten

Diese Leitbilder stellen einen groben Rahmen bzw. eine großräumige Vorstellung der Entwicklung dar. Es sind Tendenzen in welche Richtung sich die Bundesrepublik Deutschland in den nächsten Dekaden entwickeln soll und welche Hauptziele es dabei zu erreichen gilt.

Aus den in den Raumordnungsberichten festgelegten Entwicklungstendenzen werden in den einzelnen Bundesländern **Landesraumordnungsprogramme (LROP)** aufgestellt. Diese Programme bilden das Grundgerüst der geordneten Entwicklung in den jeweiligen Bundesländern. Das LROP Niedersachsen wurde im Oktober 2017 neu bekannt gemacht und im September 2022 in Teilen geändert<sup>3</sup>.

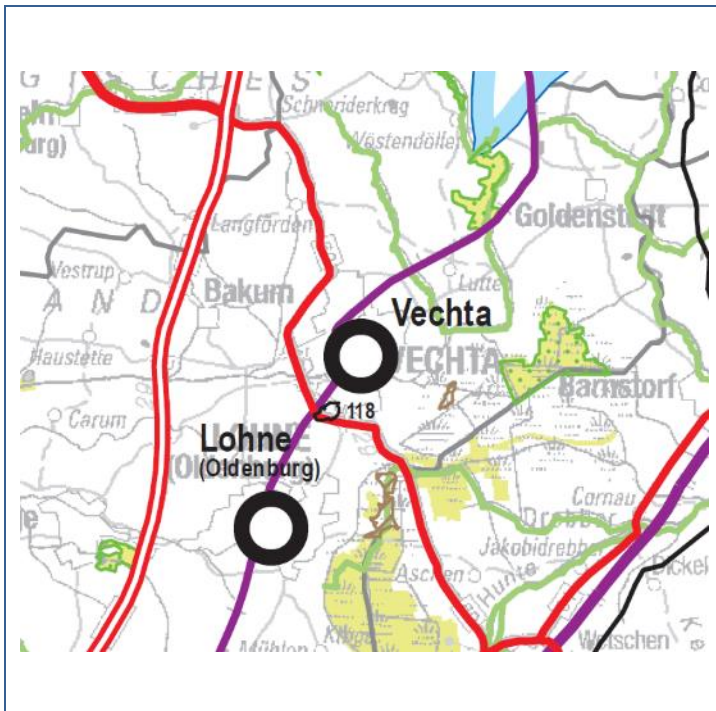
**LROP**

Der Stadt Vechta weist das LROP die Funktion eines **Mittelzentrums** zu. Hieraus resultieren wichtige zentralörtliche Entwicklungsziele. In seiner weiteren Entwicklung hat der zentrale Ort Vechta den allgemeinen Zielen des LROP zu folgen. Insbesondere ist der vom LROP geforderte Beitrag zur Stärkung der **Logistikregion** Hansalinie Bremen, Cloppenburg, Vechta, Osnabrück zu nennen. In diesen Logistikregionen sind verkehrlich gut angebundene, überregional bedeutsame Standorte zu bestimmen, die sich vornehmlich für Ansiedlungen der Logistikwirtschaft und zur Abwicklung des Güterverkehrs eignen<sup>4</sup>.

Für die Landesplanung ist auch das **überörtliche Verkehrsnetz** relevant. In Vechta betrifft dies die Bundesstraße B 69, welche westlich in einem Bogen (Ortsumgehung Vechta) um die Kernstadt herum von Nord nach Süd durch das Stadtgebiet verläuft. Die B 69 wird im LROP als regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dargestellt. Als „sonstige Eisenbahnstrecke“ wurde die Bahnverbindung aus Richtung Bremen nach Osnabrück aufgenommen, an welche Vechta, auf etwa halber Strecke gelegen, angebunden ist.

Diese Vorgaben sind auf Ebene des FNP zu beachten. Es dürfen keine Entwicklungen vorgesehen werden, die die Bedeutung dieser Trassen schmälern würden.

Abb. 1 Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (2017) – Anlage 2



Im Oktober 2017 ist die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen neu bekannt gemacht worden, welche die im Süden des Stadtgebietes liegenden Moorflächen (Abb. 1 – braun schraffiert) nur noch geringfügig unter Schutz stellt.

Den auf diesen Böden wirtschaftenden Landnutzern sollen neue Wege aufgezeigt und es sollen klimaschonende Bewirtschaftungsweisen unterstützt werden. Ziel ist die Renaturierung und Wiedervernässung der Moorflächen.

Darüber hinaus werden Biotopverbundflächen festgelegt (Abb. 1 – hellgrün).

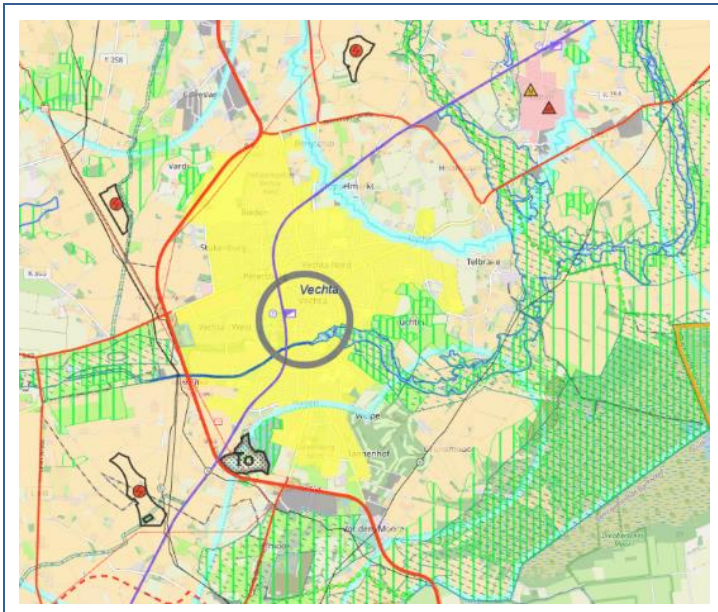
3 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 09/2017, Änderung 09/2022

4 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 09/2017, Kapitel 4.1.1 (3)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Vechta wurde 2021 neu aufgestellt.

Die im LROP ausgewiesenen Mittelzentren, so auch Vechta, sollen laut RROP den gehobenen Bedarf an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen decken (z.B. Gymnasien, Berufsschulen, Krankenhäuser, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten)<sup>5</sup>. Zu der Stadt Vechta als Mittelzentrum gehören als Kongruenzraum auch Bakum, Goldenstedt und Visbek. Die Stadt Vechta versorgt durch ihre vorhandene Infrastruktur auch diese drei Gemeinden. Ziel des RROP ist es, eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Infrastrukturen zu sichern und Verkehre zu reduzieren. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden<sup>6</sup>.

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta (2021)



Dem Stadtgebiet von Vechta werden auf Ebene der regionalen Raumordnung verschiedene *Vorranggebiete* und *Vorbehaltsgebiete* zugewiesen.

In den Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Stadt mit den überregionalen Entwicklungszielen vereinbar sein. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung sind städtische Planungen so vorzunehmen, dass die Bedeutung nach Möglichkeit nicht eingeschränkt wird.

Für Vechta wurden folgende Vorranggebiete festgelegt:

- Vorranggebiet Bahnstation (Vechta),
- Vorranggebiet Park-and-Ride / Bike-and-Ride (Vechta),
- Vorranggebiet Windenergienutzung,
- Vorranggebiet ELT Leitungstrasse,
- Vorranggebiet Rohrfernleitungstrasse,
- Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke,
- Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (B 69),
- Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung,
- Vorranggebiet Biotopverbund,
- Vorranggebiet Hochwasserschutz,
- Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Ton und Tonstein),
- Vorranggebiet Torferhaltung,
- Vorranggebiet Natur und Landschaft,
- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung.

**Vorrang-  
gebiete**

Zusätzlich sind auf Ebene der regionalen Raumordnung großflächige Gebiete mit besonderer Bedeutung festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Stadt Vechta sind hier so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden:

- Vorbehaltsgebiet Biotopverbund,
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft,
- Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung,

**Vorbehalts-  
gebiete**

5 RROP Vechta 2021, Kapitel 2.2, 01

6 RROP Vechta 2021, Kapitel 2.1, 01

- Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft,
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Außerdem wurden folgende Darstellungen festgelegt:

- ELT und Gas,
- Zentraler Ort (Vechta),
- Siedlungsbereiche (v.a. Spreda, Deindrup, Calveslage),
- Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (Langförden),
- Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (Langförden),
- Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (Langförden),
- Zentrales Siedlungsgebiet (Vechta).

Der **Landschaftsrahmenplan (LRP)**<sup>7</sup> des Landkreises Vechta aus dem Jahre 2000 (Bestandsaufnahme aus 1996, aktualisiert 2005) gibt neben einem Daten- und Bewertungsangebot von Natur und Landschaft im Kreisgebiet einige förderliche Hinweise zur Bauleitplanung im Landkreis Vechta. Die nachfolgenden Aussagen wurden im Rahmen des FNP geprüft und weitgehend berücksichtigt:

LRP

Abb. 3 Hinweise zur Bauleitplanung aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2005)

Hinweise für die Schutzgüter	Hinweise für die Bauleitplanung	Beispiele in der Stadt Vechta
<b>Biotope und Biotopkomplexe</b>	Die sehr hoch und hoch bewerteten Gebiete mit hoher Bedeutung für den Artenschutz sollten bei der Planung von Baumaßnahmen als Ausschlussräume behandelt werden. Die betroffenen Biotope sind empfindlich und zumeist nicht bzw. nur sehr langfristig wiederherstellbar. Auf ausreichend große Pufferzonen ist zu achten (LRP Vechta, S. 402).	Feuchtwälder und Auen des Großen Bruchs, in Vardel und Füchtel werden von Baumaßnahmen freigehalten, ebenso wie die Flussniederungen mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.
<b>Landschaftsbild</b>	Gebiete mit hoher / sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild sollten grundsätzlich von Baumaßnahmen freigehalten werden (LRP Vechta, S. 403).	Als Beispiele sind hier der Oyther und der Telbraker Esch zu nennen. Nur kleinere Teile dieses Landschaftsraumes müssen als siedlungsnahen Flächen aufgrund ihrer städtebaulichen Lage als Wohnbauflächen genutzt werden.
<b>Boden, Wasser, Klima, Luft</b>	Die Bebauung von Böden mit besonderen Standorteigenschaften (besonders naturnah) sollte vermieden werden (LRP Vechta, S. 403).	Böden mit besonderen Standorteigenschaften sind insbesondere im Bereich der Feuchtwälder vorzufinden. Diese Bereiche sind im FNP als Wälder und naturschutzfachliche Kompensationsflächen dargestellt. Baumaßnahmen sind hier daher ausgeschlossen.
	Es sollten Gebiete dargestellt werden, die für Entsiegelungsmaßnahmen in Betracht kommen (LRP Vechta, S. 403).	Nicht vorhanden.
	Alllasten sollten saniert werden (LRP Vechta, S. 403).	k.A.
	Das Erosionsrisiko sollte verringert werden (LRP Vechta, S. 403).	k.A.

	Natürliche Überschwemmungs- und Retentionsräume sind zu erhalten (LRP Vechta, S. 404).	Alle Überschwemmungsgebiete wurden nachrichtlich in den FNP übernommen und sind weiter gesichert.
	Die Auen der Fließgewässer sollten in besonderem Maße geschützt werden (LRP Vechta, S. 404).	Die Auenbereiche sind im Flächennutzungsplan insgesamt als Vorsorgeflächen für naturschutzfachliche Kompensation dargestellt. Darüber hinaus werden sie großflächig als geschützte Biotope und Naturschutzgebiete (in Planung) gesichert.
	Die geplante Bebauung sollte nicht in unmittelbarer Nähe von Oberflächengewässern erfolgen, Pufferzonen sollen berücksichtigt werden (LRP Vechta, S. 404).	Pufferzonen werden berücksichtigt.
	Grundwasservorkommen sollen geschützt werden (LRP Vechta, S. 404).	k.A.

## 2.2 Kommunale Bauleitplanung / Bebauungsplanung

Der noch gültige Flächennutzungsplan der Stadt Vechta hat mittlerweile etwa 108 Änderungen erfahren. Diese Änderungen haben seit der Aufstellung 1984 dafür gesorgt, dass der Flächennutzungsplan seine Aktualität behalten hat.

**Änderungen  
des FNP**

Die erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes wurden hervorgerufen durch die stetige Weiterentwicklung der Stadt und dem damit verbundenen Flächenbedarf an Wohnbauflächen ebenso wie an gewerblichen Bauflächen. Zudem führten der Bau der Westumgehung (B 69), der Nordtangente, die Umsetzung innerstädtischer Verkehrsanlagen, der Bau von Windparks, die Ansiedlung größerer Einzelhandelsprojekte, der Bau großer Betreuungseinrichtungen etc. zu weiteren Änderungen. Die abgeschlossenen Verfahren sowie die laufenden Verfahren wurden im Rahmen der Neuauflistung des FNP erneut hinsichtlich ihrer städtebaulichen Ziele geprüft und in die vorliegende Planfassung überführt.

Die Stadt Vechta hat bislang ca. 198 rechtskräftige Bebauungspläne aufgestellt, von denen bereits einige geändert und damit den veränderten Bedürfnissen angepasst wurden. Diese beschlossenen Satzungen und Satzungsänderungen und das damit gültige Baurecht auf den Flächen werden durch die Neuauflistung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt. Bei der Aufstellung des FNP sind diese Festsetzungen der bereits als Satzung beschlossenen und damit rechtsverbindlichen Bebauungspläne in ihren Kernaussagen berücksichtigt worden.

**Bebauungs-  
pläne**

## 2.3 Fachplanungen der Stadt Vechta

### 2.3.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Vechta (EEK) (2005, aktualisiert 2014)

Die Stadt Vechta verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (2005, aktualisiert 2014). Dargelegt sind darin lokale Einzelhandelsstrukturen, analysiert sind Marktverhältnisse und Entwicklungsmöglichkeiten. Aufgezeigt werden die Zukunftschancen des Standortes Vechta im Spannungsfeld konkurrierender Zentren (Lohne, Diepholz, Cloppenburg, Wildeshausen, Quakenbrück, Dinklage) und sich ständig verändernder Wettbewerbsverhältnisse der Standorte innerstädtisch, zwischen integrierten und nicht integrierten Lagen.

**Konzept**

Als Stärken von Vechta werden unter anderem die zentrale Lage im Landkreis, die gute Auslastung der Verkaufsflächen, die attraktiven Magnetbetriebe, die gute Marktabde-

ckung durch großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie die hohe Zentralität und die dementsprechend zufriedenstellende Kaufkraftbindungsquote im Einzugsgebiet hervorgehoben.

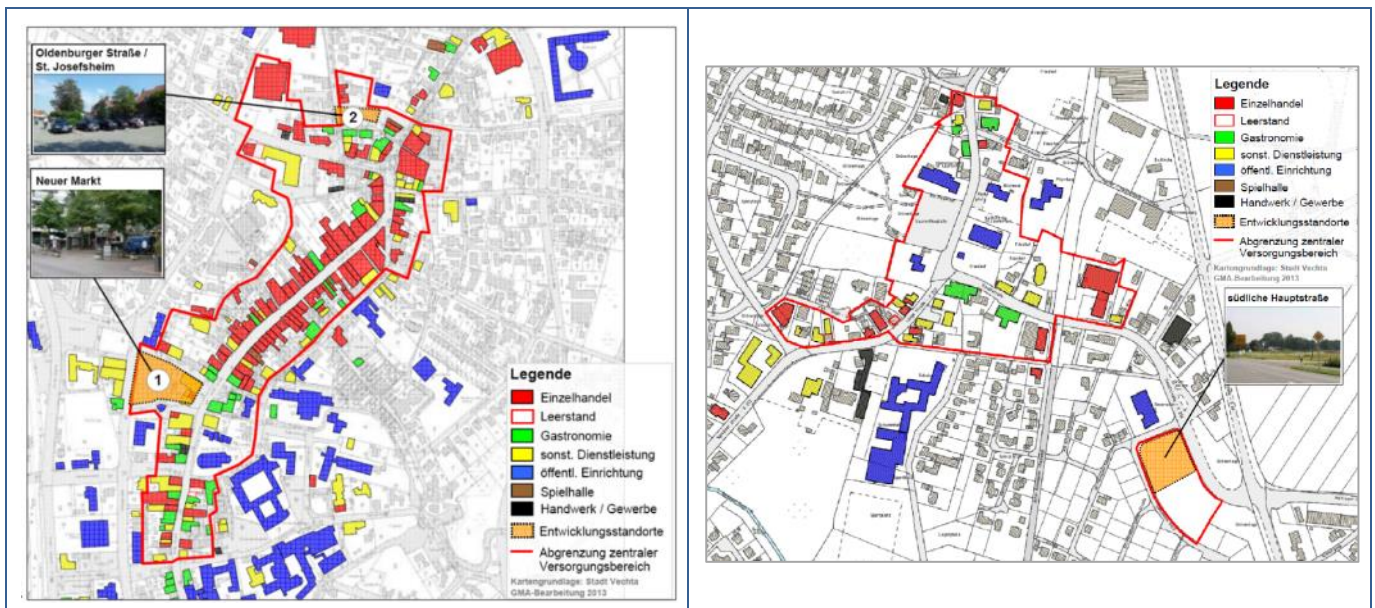
Als Schwäche wird die räumliche Aufteilung des Einzelhandelsstandortes Vechta gesehen. Die Innenstadt nimmt nur ein Fünftel der gesamten Verkaufsfläche im Stadtgebiet ein. Innerhalb der Innenstadt fehlt es der *Großen Straße* an einem städtebaulichen Kreuzungspunkt mit frequenzbindender Wirkung. Ebenso verbesserungswürdig zeigen sich die zentralen Parkmöglichkeiten sowie das ÖPNV-Angebot.

Als schlussfolgernde Empfehlungen wird der Stärkung der Innenstadt als Handelsstandort eine zentrale Bedeutung zugeschrieben. Neben städtebaulichen Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung werden auch Image- und Marketingstrategien im Sinne einer Verbesserung der Einkaufsatmosphäre und der Erlebnisqualität empfohlen.

Mit der Aktualisierung des EEK (2014) liegen erneut genaue Ergebnisse über die Verteilung der Verkaufsflächen sowie Branchen und zentrenrelevante Entwicklungen für Vechta vor.

Das EEK empfiehlt, auf Ebene des konkreten Baurechts und der Bebauungspläne entsprechende Regelungen zu treffen, um eine Stärkung der Innenstadt und des Nahversorgungszentrums Langförden zu erreichen und ungünstige Einzelhandelsentwicklungen an den Rändern der Stadt zu vermeiden. Es ist vorgesehen das EEK als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu beschließen und damit bei bauleitplanerischen Entscheidungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Abb. 4 Auszug aus dem EEK<sup>8</sup> der Stadt Vechta (2005, 2014) – Definition des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und des Nahversorgungszentrums Langförden



Die bislang umgesetzten Ziele in den Bebauungsplänen, die dortigen gezielten Regelungen zu Sonderbauflächen mit genauen Zweckbestimmungen für die Nahversorgung und den großflächigen Einzelhandel sowie der auf die Innenstadt festgelegte zentrale Versorgungsbereich wurden in den vorliegenden FNP übernommen (siehe Kapitel 5.4.1).

**Umsetzung  
FNP**

8 Gutachten zum kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta, Erstellt durch GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln, August 2014

### 2.3.2 Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) (2006) und Regionales Entwicklungskonzept / Integriertes ländliches Entwicklungskonzept, Region Vechta (REK / ILEK) (2016)

Die Erstellung des Integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gemeinden Bakum, Goldenstedt, Visbek und der Stadt Vechta. Die Ziele und Projekte im Rahmen des ILEK sollen interkommunal angelegt sein und dabei eine überregionale Wirkung entfalten. Das ILEK wurde in insgesamt fünf Handlungsfelder geteilt. Folgende Ziele wurden in den entsprechenden Handlungsfeldern festgeschrieben:

**Konzept**

Abb. 5 Auszug aus dem ILEK

- Ziele im Handlungsfeld „Wirtschaft, Landwirtschaft und Wissenschaft“:
  - 1 Unterstützung der Innovationskraft und Betriebsansiedlung im Bereich der Agrar- und Ernährungswirtschaft
  - 2 Wirtschaftskooperationen und Absatzförderung schaffen
  - 3 Stärkung der wirtschaftsnahen Infrastruktur
  - 4 Sonstige Maßnahmen zur Cluster-Stärkung (Energie, Landwirtschaftskreislauf, Image, Raumnutzung, Pferdewirtschaft)
- Ziele im Handlungsfeld „Dorfentwicklung, Versorgung und Infrastruktur“:
  - 1 Erhaltung und Entwicklung zukunftsfähiger Ortszentren
  - 2 Bewahrung des „Historischen Siedlungserbes“
  - 3 Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- Ziele im Handlungsfeld „Landschaft und Umwelt, Tourismus und Erholung“:
  - 1 Entwicklung einer Naturerlebnisregion
  - 2 Entwicklung räumlich zusammenhängender Maßnahmen zur Förderung von Natur und Landschaft
  - 3 Stärkung und Ausbau des Erholungs- und Tourismusprofils
  - 4 Unterstützung der touristischen Betriebe in der Region
  - 5 Imageverbesserung durch Tourismus- und Erholungsangebote
- Ziele im Handlungsfeld „Soziales, Demografie und Zukunft“:
  - 1 Mehr Angebote für Familien, Kinder und Jugendliche
  - 2 Verbesserung der Lebensqualität für ältere MitbürgerInnen
  - 3 Verbesserung der Versorgung und Betreuung von Kranken und Behinderten
  - 4 Angebotsförderung für AussiedlerInnen und MigrantInnen
- Ziele im Handlungsfeld „Bildung und Kultur“:
  - 1 Verstärkte Vernetzung der Bildungseinrichtungen
  - 2 Förderung und Unterstützung der Jugend bei Berufsvorbereitung
  - 3 Erhaltung und Erweiterung des Kulturangebots
  - 4 Bewahrung, Förderung und verbesserte Präsentation des kulturellen Erbes

Die Umsetzung der formulierten Entwicklungsziele wurde vom Regionalmanagement im Landkreis Vechta bis April 2015 begleitet. Durch die Beteiligung aller zehn Städte und Gemeinden im Landkreis Vechta am Regionalmanagement konnten die Entwicklungsziele optimal in Gang gesetzt und zur Verwirklichung gebracht werden.

In der neuen EU-Förderperiode haben sich alle zehn Städte und Gemeinden des Landkreises Vechta gemeinsam mit dem Landkreis Vechta zusammengeschlossen und ein Entwicklungskonzept erstellt, welches ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) im Rahmen von LEADER und ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) im Rahmen von ILE beinhaltet. Folgende Ziele wurden in den entsprechenden Handlungsfeldern festgeschrieben:

Abb. 6 Auszug aus dem REK / ILEK

- Handlungsfeld Demografie und Soziales
  - 1 Ausreichend bedarfsgerechte Mobilitätsangebote schaffen.
  - 2 Alle Menschen in der Region sollen sich wohlfühlen und mit gleichen Chancen am Leben teilhaben können.
  - 3 Flächendeckende, wohnortnahe Versorgung in allen Lebensbereichen für alle bereitstellen.
  - 4 Kulturregion Oldenburger Münsterland bewahrt ihr kulturelles Erbe und ihre Identität, präsentiert sich nach innen und außen mit einem vielfältigen Kulturangebot.
  - 5 Ermöglichung eines gesunden Lebens bis ins hohe Alter.
  - 6 Vielfältige Bildungslandschaft für alle Menschen in allen Lebensbereichen schaffen.
  - 7 Bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen in einem lebenswerten Umfeld ermöglichen / schaffen.
  - 8 Leben in vielfältigen Beziehungen und Gemeinschaften vor Ort ermöglichen.
  - 9 Unterstützung, Förderung und Schutz von Familien und Lebensgemeinschaften (auch von alleinerziehenden Müttern / Vätern).
- Handlungsfeld Umwelt- und Ressourcenschutz
  - 1 Effiziente Flächeninanspruchnahme für Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur und Landwirtschaft implementieren.
  - 2 Quantität und Qualität von Oberflächen-, Grund- und Abwasser verbessern.
  - 3 Erneuerbare Energien effizienter nutzen, Verbrauchsreduzierung der Energie in allen Bereichen (Gewerbe, Industrie, private Haushalte) erreichen und CO<sub>2</sub>-Reduzierung.
  - 4 Aufhalten des Verlustes an biologischer Vielfalt und der Verschlechterung der Ökosystemdienstleistungen sowie die Vielfältigkeit der Landschaft verbessern.
- Handlungsfeld Regionale Wirtschaftsentwicklung / Arbeit und Innovation
  - 1 Die Sicherstellung der Nahversorgung und eine Minimierung des Leerstands in den Ortszentren.
  - 2 Ein innovatives Wirtschaftswachstum forcieren, „Boom-Region“ bleiben und gleichzeitig eine intelligente und innovative Flächennutzung herstellen.
  - 3 Die regionseigene Vermarktung der Produkte realisieren.
  - 4 Den lokalen Ausbildungsmarkt überwinden.
  - 5 Die Nutzung der Ressource Bildung / „Kopf“ und die Ausschöpfung der vorhandenen Arbeitskräftepotentiale optimieren sowie die Rückkehrquote von fortgezogenen Personen (bzgl. Ausbildung / Hochschullaufbahn) aus dem Landkreis Vechta erhöhen.
  - 6 Den Ausbau und Erhalt touristischer Infrastruktur fördern.
  - 7 Den Stellenwert des Tourismus im Landkreis Vechta erhöhen und als Wirtschaftszweig etablieren und das Binnenmarketing ausbauen.
  - 8 Die Themen und Potentiale „Rad“ und „Pferd“ für den Tourismus und das Image im Landkreis stärker nutzen.
  - 9 Die Entwicklung von Agrarstandards für das Oldenburger Münsterland forcieren und damit eine möglichst umweltverträgliche Landwirtschaft sicherstellen und gleichzeitig die positiven Aspekte der industriellen Landwirtschaft besser kommunizieren.

Die oben genannten Leitlinien waren jeweils Beurteilungsgrundlage für den vorliegenden FNP. Insbesondere für die Ziele zur Wirtschaftsförderung der Region, der Wohnbauflächenentwicklung sowie der einhergehenden Förderung typischer Lebensräume (Waldflächen / Feuchtbiotope / Auen) wurden im Plan flächenmäßige Vorsorge durch die Festsetzung entsprechender Bauflächen und Kompensationsareale getroffen.

**Umsetzung im  
FNP**

### 2.3.3 Gewerbeflächenbedarf-Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme „Vechta-Nordwest“ (2006)

Im Rahmen der Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme „Vechta-NordWest“<sup>9</sup> ist (1999 mit Fortschreibung 2006) eine Gewerbeflächenbedarfsprognose erstellt worden<sup>10</sup>. Eine überdurchschnittliche wirtschaftliche Wachstumsrate in Vechta ist bereits zu diesem Zeitpunkt festgestellt worden. Die Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung, unter Einbeziehung einer umfassenden Unternehmerbefragung, offenbarte die Dynamik des Wirtschaftssektors in der Stadt. Ein Anhalten des Trends sowie hohe Investitionen für das nächste Jahrzehnt wurden vorausgesagt.

Entwicklungs-  
maßnahme

Die Auswertung der Analysen führte damals zu einem prognostizierten Gewerbeflächenbedarf von rd. 50 ha etwa bis zum Jahre 2020. Die Untersuchung liegt jedoch 15 Jahre zurück (Datenstand), der Ausgangsstand mancher Daten ist teilweise noch deutlich älter. Eine erneute Kalibrierung der Datenstände auf den aktuellen Stand wäre aufgrund der Vielzahl dynamischer Parameter in der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Vechta nicht zielführend und wenig aussagekräftig.

Die Flächen der bisherigen Untersuchung „Vechta-Nordwest“ (Gewerbepark NordWest) sind bereits als gewerbliche Bauflächen mit der 34. FNP-Änderung dargestellt worden. Sie werden auch bei der Neuauflistung des FNP berücksichtigt. Aufgrund der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung Vechtas, dem Neuzugang an Betrieben in den letzten Jahren, dem sich aktuell abzeichnenden Flächenbedarf der Betriebe sowie einer weiter steigenden Einwohnerzahl wird jedoch im Vergleich zum damaligen Untersuchungsergebnis ein höherer Gewerbeflächenbedarf im vorliegenden FNP prognostiziert (siehe Kapitel 3.5.1).

Umsetzung im  
FNP

### 2.3.4 Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung (2008, Fortschreibung 2014)

Im Gutachten zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Vechta (2017)<sup>11</sup> werden für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2035 zwei Szenarien erläutert. Diese zwei Szenarien, das Dyn- und das Passiv-Szenario, beziehen die Handlungsmöglichkeiten der Stadt in die Prognose ein.

Aktivszenario

Im Passiv-Szenario soll der erreichte Entwicklungsstand der Stadt bewahrt und gepflegt werden. Im Dyn-Szenario wird ein aktiver Entwicklungspfad beschritten, die Attraktivität der Stadt wird weiter durch geeignete Maßnahmen erhöht und es wird aktiv Wohnraum bereitgestellt und Bauland erschlossen. Aktives Handeln kann mit einem Anstieg der Bevölkerungszahlen einhergehen.

Das bislang zu verzeichnende, dynamische wirtschaftliche Wachstum der Stadt mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und das Ziel der Politik, auch weiter aktiv zu handeln, lassen das Dyn-Szenario für die Zukunft plausibel erscheinen.

Für die Aufstellung des FNP wurde – für die erforderlichen Flächenvorberechnungen – von dem vorliegenden **Dyn**-Szenario ausgegangen, um zu nachvollziehbaren Aussagen über den Bedarf an Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen zu kommen (siehe Kapitel 3.3, 3.4, 3.5).

Umsetzung im  
FNP

9 Geltungsbereich der Bebauungspläne 57, 57a und 111

10 Gewerbeflächenbedarf – Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme „Vechta-NordWest“, Planquadrat Dortmund GbR, 2006

11 Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Vechta bis zum Jahr 2035 mit dem Schwerpunkt Kinderbetreuung und Schulentwicklung, Büro für angewandte Systemwissenschaften - Dipl. Ing. Peter Kramer, 12.2017

### 2.3.5 Städtebauliches Konzept zur verträglichen Nachverdichtung (2016, Fortschreibung 2020)

Im städtebaulichen Konzept zur verträglichen Nachverdichtung für das Stadtgebiet Vechta<sup>12</sup> werden Vechtas und Langfördens Wohnquartiere differenziert betrachtet und hinsichtlich ihres Nachverdichtungspotentials bewertet. Der Untersuchung lagen folgende Kriterien zugrunde:

**Verdichtungs-  
potential**

- Nutzen vorhandener Baulücken,
- Rückwärtige Bebauung,
- Ersatzbebauung,
- Zusammenlegung von Grundstücken.

Ein Ergebnis der Analyse ist die Zonierung der Stadt in Verdichtungszone vom Einfamilienhausgebiet bis hin zum hochverdichteten Kerngebiet, in denen die maximale Anzahl der Wohnungen in Bezug zur Grundstücksgröße festgelegt wird. In der Fortschreibung 2020 ist ein Tiefgaragenbonus dazugekommen. Demnach können bis zu zwei Wohnungen mehr je Gebäude zugelassen werden, vorausgesetzt, alle erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht.

Ziel des Konzepts ist eine angemessene und flächendeckende Nachverdichtung, um vergleichbare und verträgliche Strukturen zu sichern.

Die Verdichtungsgebiete selbst werden nicht im FNP dargestellt, da baurechtliche Detailregelungen immer den nachfolgenden Bebauungsplänen vorbehalten bleiben. Die möglichen Verdichtungszone des Konzepts und das damit verbundene Nachverdichtungspotential wurden allerdings in den Berechnungen zum prognostizierbaren Wohnbauflächenbedarf berücksichtigt (siehe Kapitel 3.3).

**Umsetzung im  
FNP**

### 2.3.6 Standortkonzept Windenergie (2016, aktualisiert 2018)

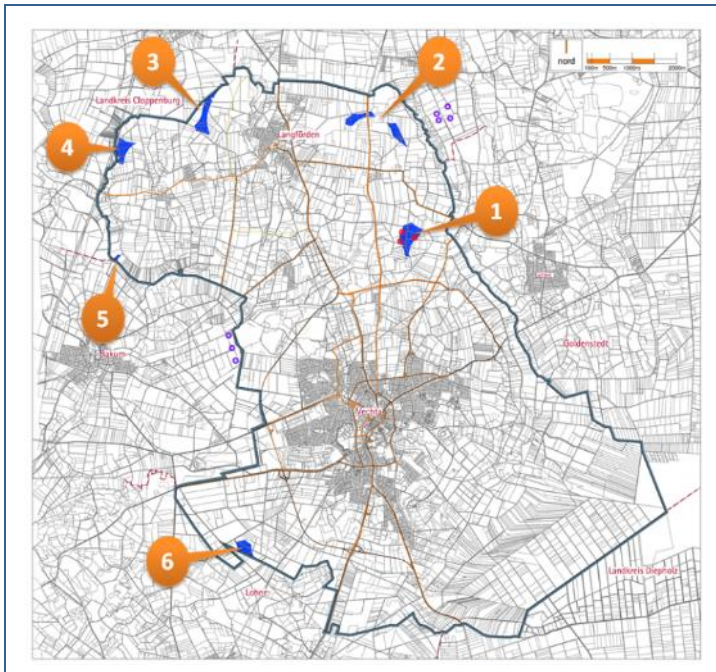
Das anhaltende Interesse an Anlagenstandorten an der Erzeugung regenerativer Energien, aber auch die eingetretenen Veränderungen in Natur und Landschaft sowie das verstärkt eingeforderte Schutzbedürfnis der Bevölkerung insbesondere vor Lärm und visuellen Beeinträchtigungen haben die Stadt Vechta veranlasst, die Möglichkeiten zur Errichtung weiterer Windenergieanlagen (WEA) im Stadtgebiet unter aktuellen Bedingungen erneut zu prüfen, um weiterhin eine gezielte Standortsteuerung durchführen zu können.

**Konzept**

Durch eine systematische Abschätzung der möglichen Umweltfolgen von WEA wird somit auf eine möglichst konfliktfreie Nutzung der Windenergie im Stadtgebiet von Vechta hingewirkt. Die Stadt Vechta hat im Rahmen eines Standortkonzeptes Windenergie (2018, Aktualisierung) alle sog. „harten“ Ausschlussflächen für die Errichtung von Windenergieanlagen offengelegt. Hier ist die Errichtung von WEA aufgrund von sonstigen Fachgesetzen nicht möglich. Sie hat auch sog. „weiche“ (abwägbare) Ausschlussflächen im Stadtgebiet aufgezeigt, in denen nach Ansicht der politischen Gremien eine Errichtung von WEA städtebaulich oder naturschutzfachlich nicht sinnvoll ist.

12 Städtebauliches Konzept zur verträglichen Nachverdichtung, NWP Planungsgesellschaft, Oldenburg, 2016, Fortschreibung 2020

Abb. 7 Auszug aus dem Standortkonzept Windenergieanlagen (2018, dort Abb. 12)



Neben sachlich begründeten Ausschlussflächen wurden sechs Prüfräume im Stadtgebiet aufgezeigt, die für die Errichtung von WEA geeignet sein könnten und als Konzentrationszone in Betracht kommen könnten.

Die Stadt Vechta hat durch eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange umfangreiche Hinweise auf eine Eignung dieser möglichen sechs Prüfräume für WEA erlangt.

Die politischen Gremien haben die Festlegung getroffen, dass die Standorte 1, 4 und 6 für die Windkraftentwicklung bauplanungsrechtlich verfügbar gemacht werden sollen. Im Rahmen einer Feinprüfung hat sich dabei ergeben, dass der Standort Nr. 6 noch um einen nördlichen Teilbereich arrondiert werden kann. In den FNP wurde außerdem der Standort Holtrup übernommen, der im Nordosten gelegen ist, nahe des Standortes 2 in der oben abgebildeten Karte. Das städtebauliche Ziel einer Steuerung von Anlagenstandorten wird mit der Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplans Windenergie umgesetzt. Die Ergebnisse zur Standortsteuerung Windenergie werden im FNP als Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung berücksichtigt (siehe Kapitel 5.4.5).

**Umsetzung im  
FNP**

### 2.3.7 Dorferneuerungspläne (2011 – 2014)

Die Aufstellung von Dorferneuerungsplänen in Vechta gilt der fokussierten räumlichen Entwicklung von Ortsteilen mit ländlicher Prägung. Die Dorferneuerungspläne

- Spreda-Deindrup<sup>13</sup> und
- Langförden-Calveslage-Holtrup-Bergstrup<sup>14</sup>

beschäftigen sich intensiv mit der zukünftigen räumlichen, baulichen und landschaftlichen Entwicklung der im Norden der Stadt liegenden Ortsteile. Gemein ist den Plänen die Stärkung der Ortsteilzentren durch einen verbesserten Ausbau der Infrastruktur bei gleichzeitiger Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft.

Die zukünftige Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen, Gewerbe und der Landwirtschaft ist ebenfalls ein zentraler Ansatzpunkt der Planungen. Unter dieser Betrachtung sind neue großflächige Wohnbauflächen als Splittersiedlungen im Außenbereich der Stadt von zukünftigen Flächenplanungen städtebaulich nicht sinnvoll.

Die Landwirtschaft gilt als identitätsstiftender, zentraler Bestandteil der ländlichen Ortsteile und sollte hinsichtlich von Standortsicherungen und Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin in den Flächenplanungen berücksichtigt werden. Die Darstellung von Dorfgebieten wird daher in den Dorferneuerungskonzepten begrüßt.

<sup>13</sup> Dorferneuerung Spreda-Deindrup, AG Nepke + Kolhoff, Goldenstedt, 2011

<sup>14</sup> Dorferneuerung Langförden-Calveslage-Holtrup-Bergstrup, Planungsbüro Diekmann + Mosebach, 2014

Die dezentralen Lagen der untersuchten Ortsteile sowie zu erwartende Steigerungen der Mobilitätsprobleme für Senioren belegen die hohe Bedeutung des öffentlichen Personennahverkehrs in diesem Bereich. Ein verbesserter Ausbau des ÖPNV-Netzes ist erklärtes Ziel der Dorferneuerungspläne.

Ein Großteil der in den Dorferneuerungsplänen vorgeschlagenen Maßnahmen<sup>15</sup> im Rahmen der Dorferneuerung bezieht sich auf landschaftspflegerische Eingriffe, Sanierung von Gebäuden sowie die Gestaltung von Ortseingängen und Plätzen, welche aufgrund ihrer räumlichen Kleinteiligkeit im Rahmen der Darstellungen des FNP nicht erfasst werden.

**Umsetzung im  
FNP**

Die größte Maßnahme im Rahmen der Dorferneuerung Langförden, Calveslage, Holtrup und Bergstrup ist die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt in Langförden. Ziel der beantragten Maßnahme ist im Wesentlichen die allgemeine Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes sowie des Verkehrsraumes zur Steigerung der innerörtlichen Lebensqualität. Es soll innerhalb der zentralen Ortslage ein attraktiver Aufenthalts- und Lebensraum entstehen. Die im Ort vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Plätze sollen aufgewertet und miteinander vernetzt werden. Durch die Überarbeitung des gesamten Verkehrsraumes inklusive der Nebenanlagen soll insbesondere Fußgängern und Radfahrern mehr Sicherheit eingeräumt und der motorisierte Verkehr zu einem zentralörtlichen Verkehrsverhalten angehalten werden. Die in Teilabschnitten geplante Barrierefreiheit stärkt zudem den dörflichen Charakter und trägt ebenfalls zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer bei. Insgesamt wird mit der Maßnahme der gesellschaftliche Mittelpunkt des Dorferneuerungsgebietes aufgewertet.

Die Darstellungen neuer Wohnbauflächen sowie die Sicherung der Dorfgebiete im FNP entsprechen jedoch durchweg den Zielen der durchgeführten Dorferneuerung.

### 2.3.8 Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Vechta (2014)

In 2012/2013 wurde mit dem Verkehrsentwicklungsplan Vechta<sup>16</sup> die aktuelle Verkehrssituation in Vechta neu erfasst und bewertet. Das Straßennetz sowie Problemknoten wurden neu überprüft, die Straßenkategorisierung wurde angepasst und es wurden Planungsvarianten zur zukünftigen Netzgestaltung vorgestellt.

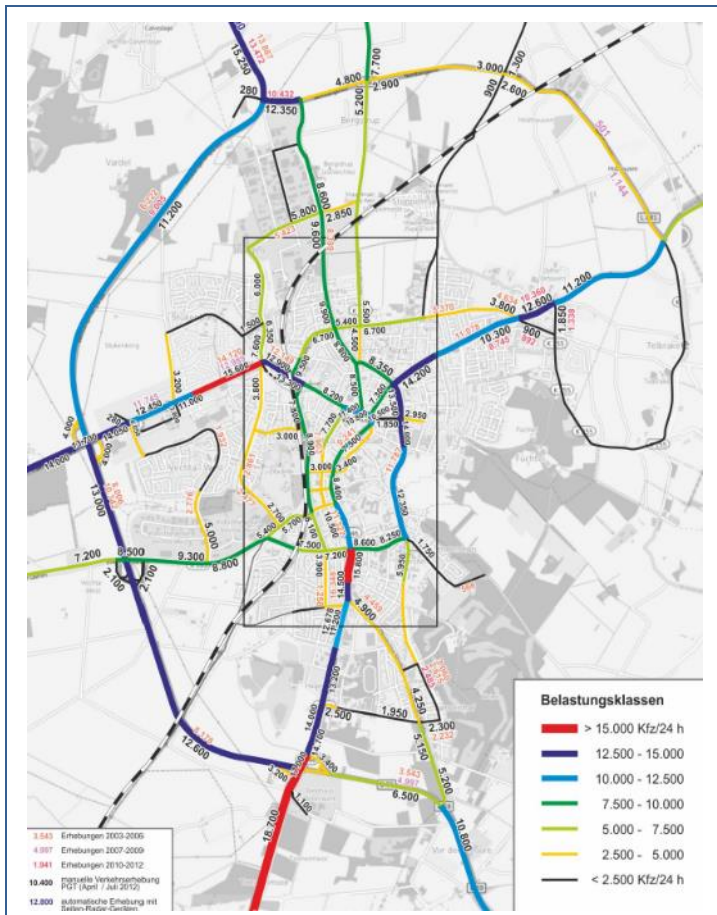
**Konzept**

Die Unterlagen liefern zum einen Grundlagen für die zukünftige planerische Gestaltung des Verkehrsnetzes, sie liefern aber auch wichtige Beurteilungshilfen für notwendige Ausbaumaßnahmen des Straßennetzes sowie entsprechende Förderanträge.

15 z.B. Umgestaltung von Einmündungsbereichen, Umgestaltung des Kirchvorplatzes, Umgestaltung nördliche Eingangssituation Langförden, Gestaltung Ortseingang, Gestaltung Dorfplatz in Bergstrup etc., Verwaltungsbericht der Stadt Vechta 2013, S. 208

16 Verkehrsentwicklungsplan Stadt Vechta, erstellt durch PGT, Hannover, 20.10.2014

Abb. 8 Auszug aus dem Verkehrsentwicklungsplan Vechta (2014) – Darlegung der Belastungsklassen



Die Förderung des Radverkehrswezens, insbesondere mit Hinblick auf den Schülerverkehr, sowie der Ausbau des ÖPNV-Netzes ist ein zentrales Thema des Verkehrsentwicklungsplans und wird in den Planungen der Stadt ausdrücklich berücksichtigt.

In den Flächennutzungsplan wurden entsprechend dem Plan das innerörtliche Netz sowie alle Kreis-, Landes-, und Bundesstraßen als Verkehrsflächen übernommen. Ergebnis des Verkehrsentwicklungsplanes ist auch, dass die bisherige Darstellung der „Hauptsammelstraßen“ aufgrund ihrer minderen Bedeutung im überregionalen Kontext im FNP entfällt (siehe Kapitel 5.6). Die im alten Flächennutzungsplan noch enthaltene Darstellung der inaktiven Bahnstrecke Richtung Cloppenburg wird im Flächennutzungsplan 2040 aufgehoben und hinsichtlich der Nutzungsart den jeweils angrenzenden Gebieten zugeordnet.

Umsetzung im  
FNP

### 3 Rahmenbedingung / Bedarfsermittlung

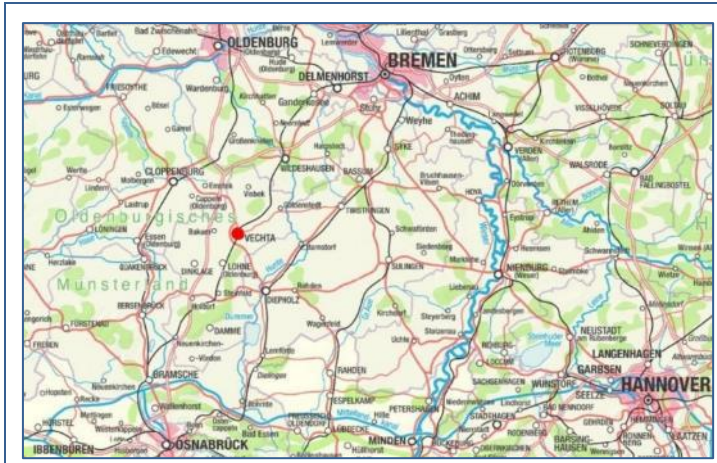
#### 3.1 Räumliche Struktur

Die Stadt Vechta liegt zentral im Landkreis Vechta, im Dreieck der Mittelzentren Wildeshausen, Cloppenburg und Diepholz (je ca. 20 km). Vechta bildet seit 1994 mit den Städten Damme, Diepholz und Lohne das sogenannte „Städtequartett“, die in besonderer Weise einen ständigen Austausch und eine Zusammenarbeit pflegen.

Lage

Zu den nächsten Oberzentren Osnabrück, Bremen und Oldenburg (je rd. 60 km, 60 min Fahrzeit), besteht eine größere räumliche Distanz. Der Landkreis Vechta ist Teil des Raumordnungsverbundes der Metropolregion Bremen-Oldenburg.

Das Stadtgebiet wird geprägt durch die Bundesstraße (B 69). Die B 69 durchquert das Stadtgebiet von Norden nach Süden. Im Norden führt sie auf die A 1, Richtung Süden führt sie bis nach Diepholz. Die Bundesstraße verbindet die nördlich gelegenen Ortsteile (Langförden, Calveslage, Sprede) mit der Kernstadt und bildet im Verbund mit der Nordtangente (L 881) einen zu dreiviertel geschlossenen Verkehrsring um die Stadt herum.

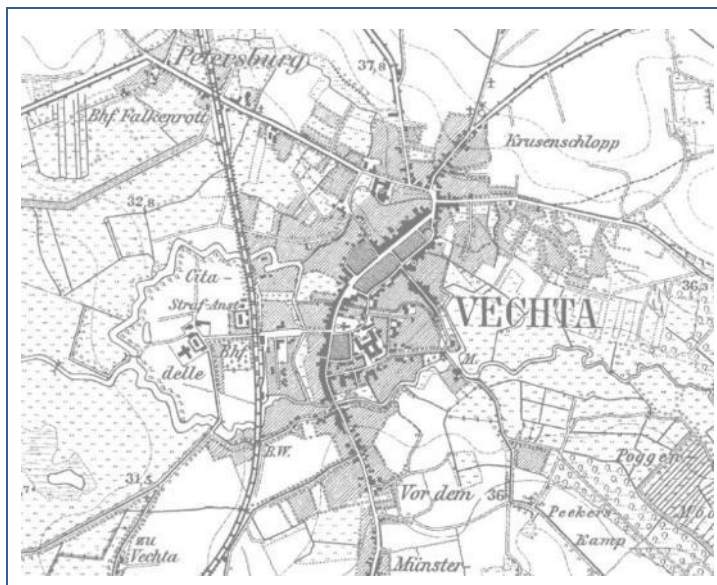
Abb. 9 Lage im Raum<sup>17</sup>


Aufgrund der großen Entfernung befindet sich Vechta deutlich außerhalb des Siedlungszusammenhangs des Agglomerationsraumes des Oberzentrums Bremen. Für die angrenzenden Gemeinden Visbek, Bakum und Goldenstedt stellt Vechta, nach Ausweisung der zentralen Orte des Landesraumordnungsprogramms (LROP), die Versorgungsfunktionen und den Bezugspunkt eines Mittelzentrums dar.

Die Umgebung der Stadt Vechta wird durch die Naturräume der *Cloppenburger Geest*<sup>18</sup> im Norden und Osten, dem *Bersenbrücker Land*<sup>19</sup> im Westen und Südwesten sowie der *Diepholzer Moorniederung*<sup>20</sup> im Süden und Südosten geprägt. Eine natürliche Gliederung des Stadtgebietes erfolgt in erster Linie durch die Fließgewässer des *Vechtaer Moorbachs*, des *Spredaer Bachs*, des *Ohebachs*, des *Füchteler Bachs*, deren Niederungen und Auen sowie durch die südöstlich im Stadtgebiet gelegenen Moorflächen des *Großen Moores*.

Abgesehen von der Kernstadt Vechta und dem Ortsteil Langförden überwiegt im sonstigen Stadtgebiet eine lose gegliederte, dörfliche Siedlungsstruktur, die sich auf den für die landwirtschaftliche Nutzung durchschnittlich geeigneten Böden der Region entwickelt hat.

**Siedlungsstruktur**

 Abb. 10 Auszug aus der historischen Karte<sup>21</sup>


Noch heute ist die Entstehung Vechtas als Burgfestung im Stadtbild deutlich zu erkennen.

Vechta hat sich dabei von einem strategisch wichtigen Standort an der Rheinischen Handelsstraße mitten in der norddeutschen Moorregion, mit erster urkundlicher Erwähnung um 1070, über eine mittelalterliche Burganlage zu einem prosperierenden Mittelzentrum entwickelt.

Rund um das Jahr 1220 wird Vechta erstmalig als Stadt erwähnt.

Auf Beschluss der Landesregierung wird Vechta ab 01.01.1986 selbständige Gemeinde<sup>22</sup>. Vechta ist die Kreisstadt des bereits 1939 gegründeten Landkreises Vechta.

17 Kartenquelle: LGLN 2014

18 Landschaftssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz: offene, wenig strukturierte stark landwirtschaftlich genutzte Landschaft

19 Landschaftssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz: intensiv ackerbaulich genutzte offene Kulturlandschaft

20 Landschaftssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz: große, ebene moorreiche Kulturlandschaft

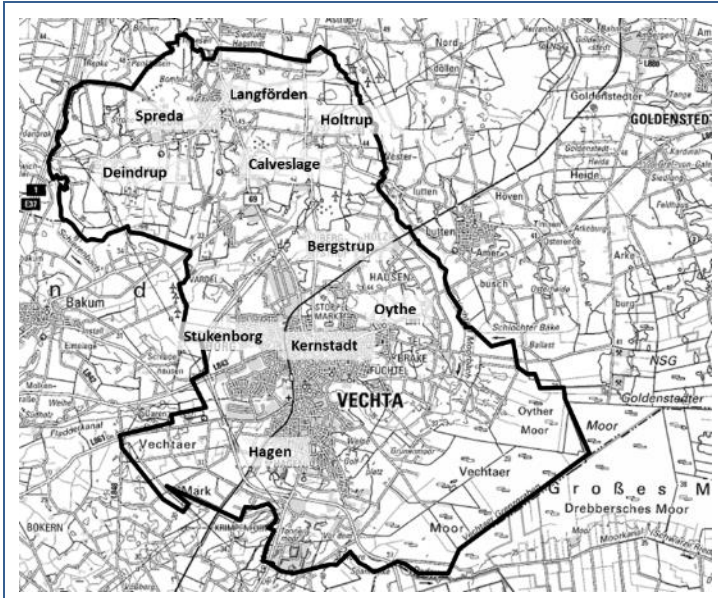
21 Kartenquelle: LGLN, historische Karte

22 <http://www.vechta.de/Leben/Die-Stadt.aspx>; 03.2017

Vechta hat mit der Kernstadt und Langförden zwei Siedlungszentren. Inclusive dem Ortsteil Langförden setzt sich Vechta aus zehn Ortsteilen zusammen:

- Stadt-Norden: Langförden, Deindrup, Spreda, Holtrup, Bergstrup und Calveslage,
- Kernstadt: Stukenborg, Kernstadt, Oythe und Hagen.

Abb. 11 Lage Ortsteile der Stadt Vechta<sup>23</sup>



Die heute zur Stadt gehörenden ehemaligen Ortschaften Stukenborg, Oythe und Hagen wurden um Vechta herum als Bauernschaften gegründet und sind heute an die Kernstadt angegliederte Ortsteile. Langförden, als kleines Zentrum im Stadt-Norden, war bis zur Eingemeindung 1974 eine selbstständige Gemeinde. Als Ortschaft verfügt Langförden über einen eigenen Ortsrat. Angegliedert sind die Ortsteile Deindrup, Spreda, Holtrup, Bergstrup und Calveslage.

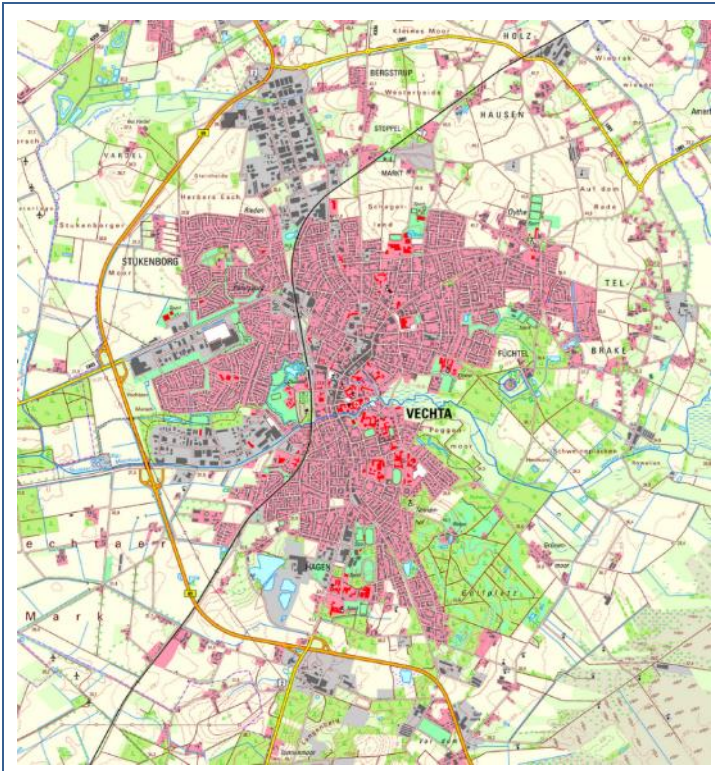
Die Ortsteile haben sich im Laufe der Zeit verschieden in ihrem Bevölkerungswachstum entwickelt. Bevölkerungswachstum war jedoch in allen Ortsteilen von Vechta zu verzeichnen. Die flächenmäßig größten und einwohnerstärksten Ortsteile sind Oythe und Hagen im Osten und Süden der Kernstadt.

Die *Oldenburger Straße*, welche teilweise zur B 69 ausgebaut wurde, verbindet die Kernstadt mit dem Stadt-Norden. Mit der Eingemeindung von Langförden (1974) entstand das heute aktuell gültige Stadtgebiet. Kleinere Gebietstausche mit der Gemeinde Bakum im Rahmen des Ausbaus der B 69 im Bereich Stukenborg / *Falkenrotter Straße* sind erfolgt. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans sind die besagten Änderungen bereits dargestellt.

Der Übergang der Kernstadt von Vechta zum ländlich geprägten Raum ist im Westen durch die Bundesstraße (B 69) definiert. Im Norden und Nordosten bildet die Nordtangente eine Begrenzung.

Im Südosten geht das Stadtgebiet in die Waldflächen rund um das Gut Füchtel sowie des Golfplatzes in Welpen über.

In der Kernstadt Vechtas ist die ursprünglich stadtbildprägende Gliederung mit einer Bebauung entlang der *Großen Straße*, der historischen Handelsstraße nach Norden, noch deutlich zu erkennen.

Abb. 12 Stadtfläche von Vechta heute<sup>24</sup>


Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung neu dargestellten Siedlungsflächen schließen alle an vorhandene Siedlungsstrukturen an.

Die größten Flächenentwicklungen im Bereich Wohnen sind in Stukenborg und Oythe geplant. Im Außenbereich sind keine neuen Siedlungsbereiche vorgesehen. Neu dargestellte gewerbliche Bauflächen befinden sich vorrangig im Norden und Westen des Stadtgebiets entlang der B 69 am Rande der Kernstadt, als Verbindungsachse zwischen Kernstadt und Langförden sowie an der Nordspange in Richtung Holzhausen.

Zum Beginn des 20. Jahrhunderts beschleunigte sich die bis dahin eher langsam verlaufende Entwicklung der Stadt Vechta. Ausgelöst durch den Bau der Eisenbahnstrecke zur Jahrhundertwende erfolgte eine Phase der Industrialisierung. Die Landbevölkerung verstand es, die Industriezweige rund um die traditionelle Agrarwirtschaft (Transport, Futtermittelherstellung, Verpackung etc.) zu bedienen und wirtschaftliches Wachstum zu fördern. An die Bahntrasse, die damals auch nach Cloppenburg führte, wurden bis in die 1950er Jahre immer neue Gewerbebetriebe angegliedert. Der Ausbau der A 1 (1960er) sowie der B 69 (letzter Ausbau 2003) beschleunigte diese Entwicklung nochmals. Wohnsiedlungen entstanden in unmittelbarer Nachbarschaft zu den neuen Betrieben.

**Wirtschaft**

Bei diesem Thema ist auch Vechtas bekanntestes Aushängeschild zu nennen. Der traditionsreiche Stoppelmarkt hat sich im Laufe der Jahrhunderte von einem bedeutenden Treffpunkt für Kaufleute zu einem der größten Volksfeste Nordwestdeutschlands entwickelt. Das überregional bekannte Fest lockt mit seinen zahlreichen Attraktionen rd. 800.000 Besucher auf sein rd. 16 ha großes Marktgelände<sup>25</sup>. Das Gelände verfügt über eine eigene Wasserver- und -entsorgung, einen großflächigen Busparkplatz / Shuttleservice und weitere infrastrukturelle Einrichtungen. Solche Zahlen und Fakten belegen, dass der Stoppelmarkt in Vechta längst zu einer wirtschaftlichen Institution der Stadt mit großem Umsatzpotential und starkem Stadtmarketingeffekt geworden ist.

Seit 300 Jahren ist die heutige Universitätsstadt Vechta ein bedeutender Bildungsstandort. Bereits im Jahre 1714 entstand aus einer Lateinschule das erste Gymnasium, und 1830 wurde in Vechta der erste Kursus für die Ausbildung von Volksschullehrern eingerichtet. Heute gibt es in Vechta zwei Hochschuleinrichtungen: die Universität Vechta, die zu den wissenschaftlichen Einrichtungen des Landes Niedersachsen zählt, und die Private Fachhochschule für Wirtschaft und Technik mit Berufsakademie.

**Bildung**

<sup>24</sup> Kartengrundlage: LGLN, 2023

<sup>25</sup> <http://www.vechta.de/Freizeit/Stoppelmarkt.aspx>; 03/2017

Ergänzt wird der Bildungsstandort Vechta durch drei Gymnasien und umfangreiche Ausbildungsmöglichkeiten auf Berufsschul-, Fachschul- und Fachoberschulebene sowie die vielfältigen Fort- und Weiterbildungsangebote der Erwachsenenbildungseinrichtungen<sup>26</sup>.

Die Stadt Vechta verdankt ihre Entstehung einer alten, bedeutenden Handelsstraße, die bei Vechta einen der wenigen Übergänge über die großen Moorgebiete Norddeutschlands ermöglichte<sup>27</sup>. Einen Meilenstein in der Weiterentwicklung der Stadt stellt die Fertigstellung der Umgehungsstraßen B 69 (letzter Ausbau 2003) und der Nordtangente (2012) dar. Der Großteil des Verkehrsstroms, insbesondere der Schwerlastverkehr, kann somit um die Stadt herumgeführt werden. Das größte aktuelle Projekt war die Erstellung der Entlastungsstraße Vechta-West, welche mit einer Bahnunterführung sowie zwei Kreisverkehren Teil eines innerstädtischen Verkehrsringes ist und für eine zügige und komfortable Verkehrsabwicklung im Stadtzentrum sorgt.

## Verkehr

Über die B 69 ist die Kernstadt mit Langförden verbunden. Zahlreiche Gewerbebetriebe haben sich bereits entlang dieser Achse angesiedelt. Eine Anschlussstelle für den Industrie- und Gewerbepark Nord-West ist als geplante Verkehrsfläche dargestellt.

Eine weitere Gliederung des Kernstadtgebietes erfolgt durch die in Nordost-Südrichtung verlaufende Bahnlinie, welche die Stadt in einen Ost- und einen Westteil unterteilt. Der Haltepunkt liegt inmitten des Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe zur westlich gelegenen Zitadelle. Auf der Westseite befinden sich die meisten Gewerbebetriebe der Stadt, jedoch auch gewachsene Siedlungen sowie größere in den 90er Jahren und dem ersten Jahrzehnt neu entwickelte Wohnquartiere. Die Bahntrasse Richtung Cloppenburg an Langförden vorbei ist nicht mehr in Betrieb und wurde zurückgebaut, die Flächen werden bereits teilweise als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt.

Ausgedehnte Wald- und Moorgebiete rund um die Siedlungsflächen laden zum Wandern, Reiten oder Spaziergehen ein. Vechta lässt sich auch mit dem Rad bestens erfahren. Ein Radleitsystem erschließt die Stadt optimal und ist zugleich Ausgangspunkt für Radtouren durchs Oldenburger Münsterland. Für alle Pferdefreunde ist ein 34 km langes, gut beschildertes Reitwegenetz angelegt. Zwei Freibäder, darunter ein Naturbad, ein Tennisplatz sowie der überregional bekannte Golfplatz Vechta-Welpen runden das Freizeitangebot ab.

## Freiraum

Im innerstädtischen Bereich gibt es ebenfalls viele Rückzugsräume zur Erholung und Besinnung. Im Osten wird das städtische Gebiet durch das Fuchtel Waldgebiet, dem angrenzenden Poggenmoor und dem bereits erwähnten Golfplatz geprägt. Im Süden gelten die Teichlandschaft auf dem Hagen sowie das Reiterstadion als beliebtes Ziel für Reiter und andere Freizeitsportler. Der Zitadellenpark ist durch seine zentrale Lage fußläufig optimal von der Innenstadt erreichbar. Somit ist der Stadtpark mit seinem Museum, den Seeflächen sowie den üppig gestalteten Grünanlagen nicht nur eine beliebte Touristenattraktion, sondern auch eine von Stadtbewohnern gern angenommene Freizeitanlage. Im zentralen Bereich Vechtas befinden sich zudem zahlreiche größere öffentliche Grün- und Sportanlagen, die mit Angeboten von Tennis über Reiten bis hin zum Schießsport ausgestattet sind. Über das gesamte Stadtgebiet sind Spielplätze und kleinere Grünflächen verteilt, die besonders Kindern Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bieten.

Im Jahre 1684 zerstörte ein Großbrand große Teile Vechtas. Der heutige Grundriss der Stadt geht zu großen Teilen auf den darauf folgenden Neuaufbau zurück. Den Neuaufbau nahm man als Anlass, die alte Burg abzubauen und durch die Zitadelle zu ersetzen. Als stadtbildprägender historischer Kern ist das Ensemble der Kaufmannshäuser in und um die *Große Straße* zu nennen.

## Stadtgestalt

26 Unterlagen der Stadt Vechta, homepage, Universitätsstadt Vechta <http://www.vechta.de/Leben/Die-Stadt/Texte-und-Bilder/Die-Universitätsstadt.aspx>

27 Geschichte der Stadt Vechta, Informationen der Stadt Vechta

Abb. 13 Blick auf den Stadtkern von Vechta – Große Straße<sup>28</sup>


Die Große Straße stellt die zentrale Achse der Innenstadt dar. Die Einkaufsmeile weitet sich auf Höhe des Alten Markts zum stadtkulturell bedeutsamen Europaplatz auf. Sie liegt inmitten des zentralen Versorgungsbezugs der Stadt, an welchen sich östlich wie westlich großflächige Siedlungslagen angeschlossen haben.

Im Stadtkern hat sich im Verlauf des Stadtwachstums die Wohnbaunutzung stärker entwickelt. Nutzungskonflikte sind aufgrund des kaum vorhandenen Gewerbeanteils nicht absehbar, weshalb der Stadtkern, auch aufgrund der fehlenden räumlichen Beschränkung durch Umleitungsstraßen, das größere Potential für Wohnbauflächenenerweiterungen aufweist.

Bei den Planungen neuer Siedlungsflächen liegt der Fokus auf den vorhandenen Siedlungszentren. Die Planungen für neue gewerbliche Bauflächen konzentrieren sich auf den westlichen und südwestlichen Stadtrand sowie zwischen Kernstadt und Langförden entlang der B 69 und an der Nordspange in Richtung Holzhausen, sodass Nutzungskonflikte weitestgehend vermieden werden können.

Prägend für das Stadtbild sind drei Kirchen und als weiteres historisches Wahrzeichen der Stadt, das ehemalige Festungsgebäude an der Zitadelle, das Kaponier, zu nennen, welches heute für Kunstausstellungen genutzt wird. Im Zentrum der Stadt, westlich der Großen Straße, befindet sich der historische Zitadellenpark. Der Park mit seiner Seeanlage und dem Nachbau einer historischen Wehranlage ist ein hochfrequentiertes Naherholungsgebiet und gilt als wichtige Tourismusattraktion.

 Abb. 14 Zitadellenpark – Nachbau Wehrturm<sup>29</sup>

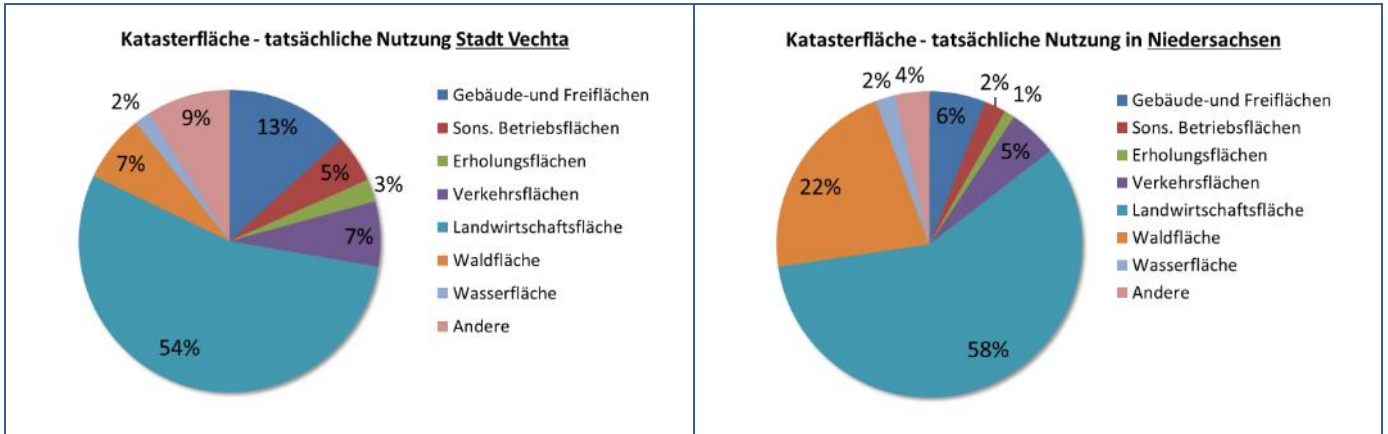

Die ehemaligen Klosteranlagen sowie die heute als Strafanstalt genutzte Zitadelle innerhalb der alten Festungsgräben sind von gleichermaßen hoher Bedeutung für die Stadtstruktur.

28 Bildquelle: Stadt Vechta  
29 Bildquelle: Stadt Vechta

Sieht man vom Zentralort ab, so ist das Stadtgebiet von Vechta immer noch stark durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, die einen Flächenanteil von 54 % ausmachen (Abb. 15). Zusätzlich kommen rd. 7 % an Waldflächen hinzu. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Flächenwerten von Niedersachsen ist der Anteil landwirtschaftlicher Fläche durchschnittlich, der Anteil an Waldfläche mit 7 % aber deutlich niedriger als in Niedersachsen (22 %). Auffallend ist auch eine höhere Abweichung beim Bestand an Gebäude- und Freiflächen (Siedlungsraum), der im Falle der Stadt Vechta doppelt so hoch ist (13 %), wie im Durchschnitt von Niedersachsen (6 %), was u.a. auf die geringe Größe des Stadtgebietes zurückzuführen ist.

**Heutige Nutzungsverteilung**

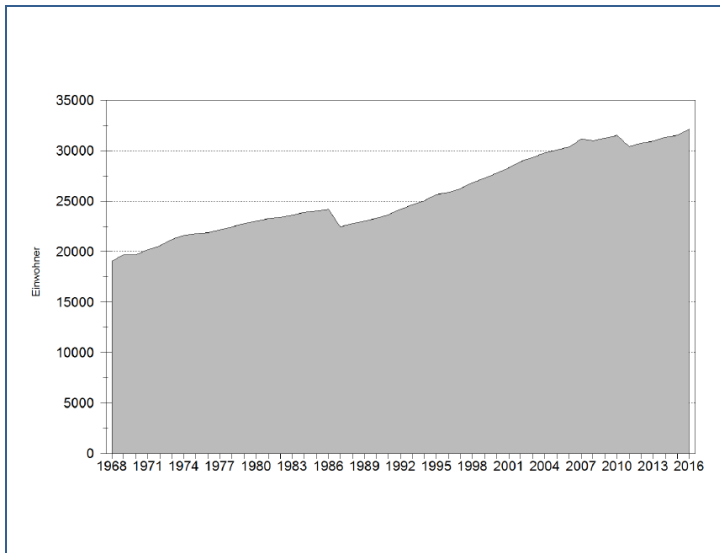
Abb. 15 Flächenerhebung Stadt Vechta im Vergleich zum Land Niedersachsen (2018)<sup>30</sup>



### 3.2 Bevölkerungsstruktur

Abb. 16 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Vechta seit 1968<sup>31</sup>

**Einwohnerzahl**



Historisch gesehen erfuhr die Bevölkerung der Stadt Vechta nach dem Krieg einen starken Bevölkerungsanstieg. Von vormals etwa 8.000 Einwohnern in den 30er Jahren gab es fast eine Verdopplung der Bevölkerung auf 15.000 Einwohner im Jahr 1946. Nach einer relativ konstanten Phase erfolgte durch Zuwanderung ab Ende 60er / Anfang der 70er Jahre ein weiteres Wachstum bis in die 80er Jahre, wonach ein Einwohnerverlust anschloss. Dieser ist auf Wanderungsverluste zurückzuführen.

In den Folgejahren nahm die Bevölkerungszahl wieder durch den Zuzug von Spätaussiedlern, der hohen Geburtenrate und Mitte der 90er dadurch, dass die Babyboomer Kinder bekamen, zu. Der Rückgang im Jahr 2011 kommt durch eine Abweichung der vorherigen Fortschreibung und dem in diesem Jahr erfolgten Zensus zustande. Auch anschließend

30 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle Z0000000, 2018

31 Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Vechta bis zum Jahr 2035 mit dem Schwerpunkt Kinderbetreuung und Schulentwicklung, Büro für angewandte Systemwissenschaften - Dipl. Ing. Peter Kramer, 12.2017, S. 14

setzte sich ein weiteres Wachstum fort. So stieg die Anzahl von 30.423 Einwohner im Jahr 2011 auf 32.257 Einwohner in 2015. Im Jahr 2017 wurden 33.018 Einwohner mit Haupt- bzw. alleinigem Wohnsitz sowie Nebenwohnsitz in Vechta gezählt. Auch im Jahr 2019 konnte Vechta noch einmal ein Bevölkerungswachstum verzeichnen, insgesamt lebten 33.727 Menschen in Vechta<sup>32</sup>.

Abb. 17 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Vechta 2011 bis 2019<sup>33</sup>

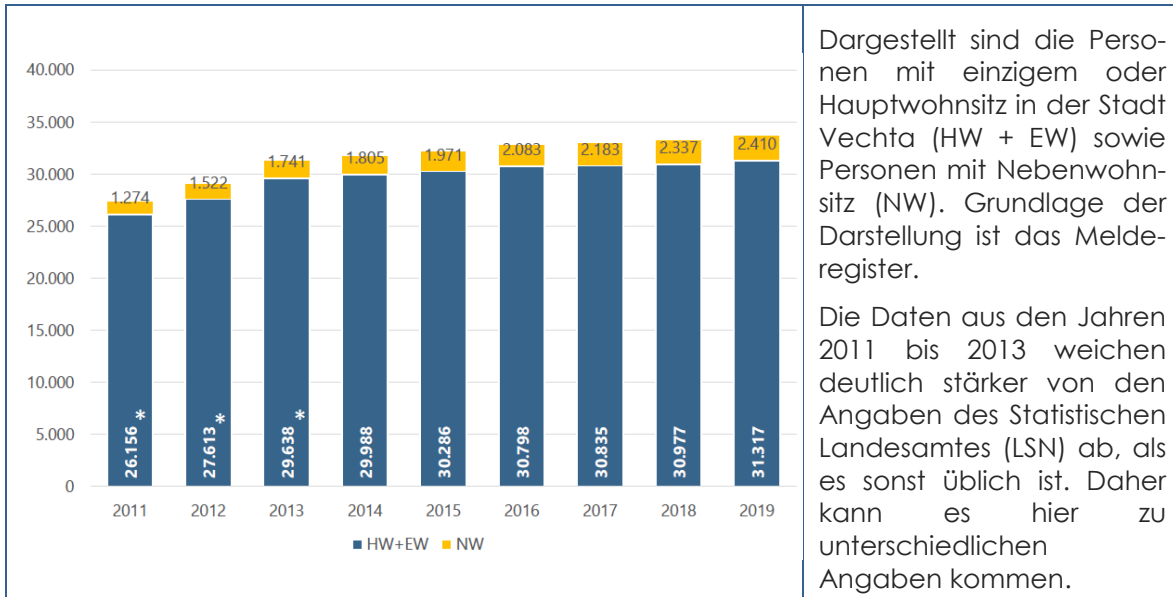
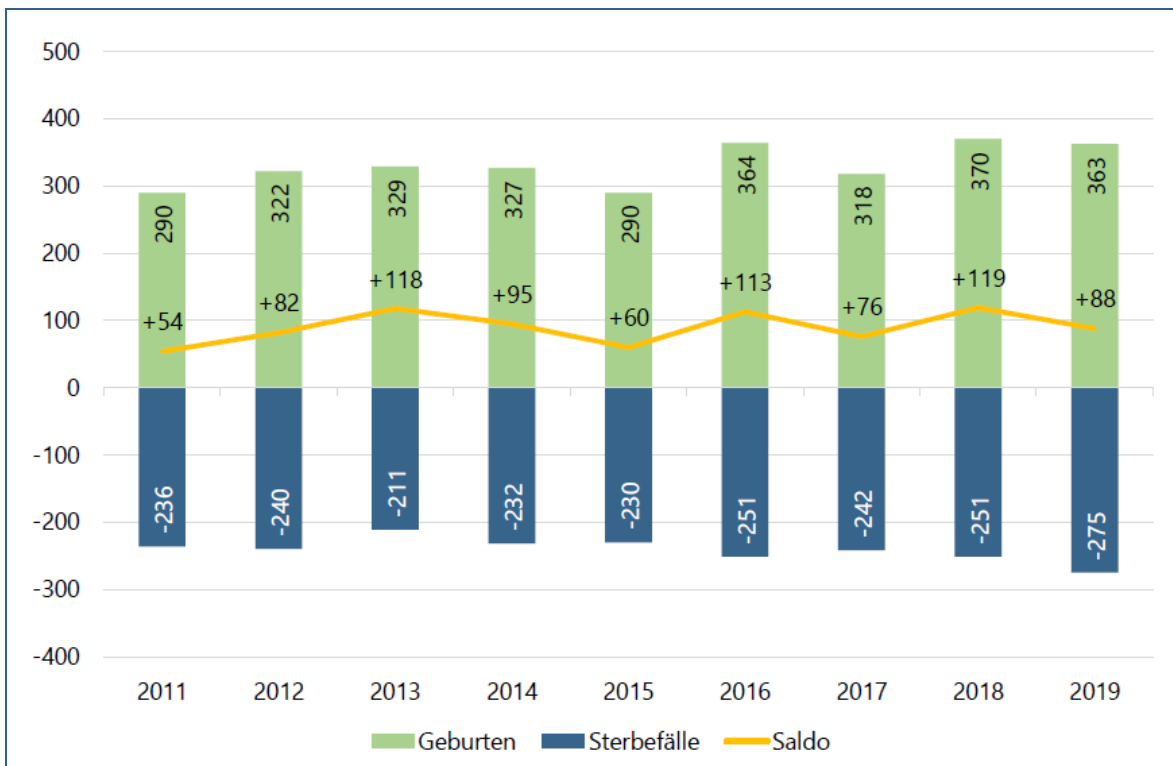


Abb. 18 Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Vechta 2011 bis 2019<sup>34</sup>



32 Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta, ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020

33 Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta, ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020, S. 18

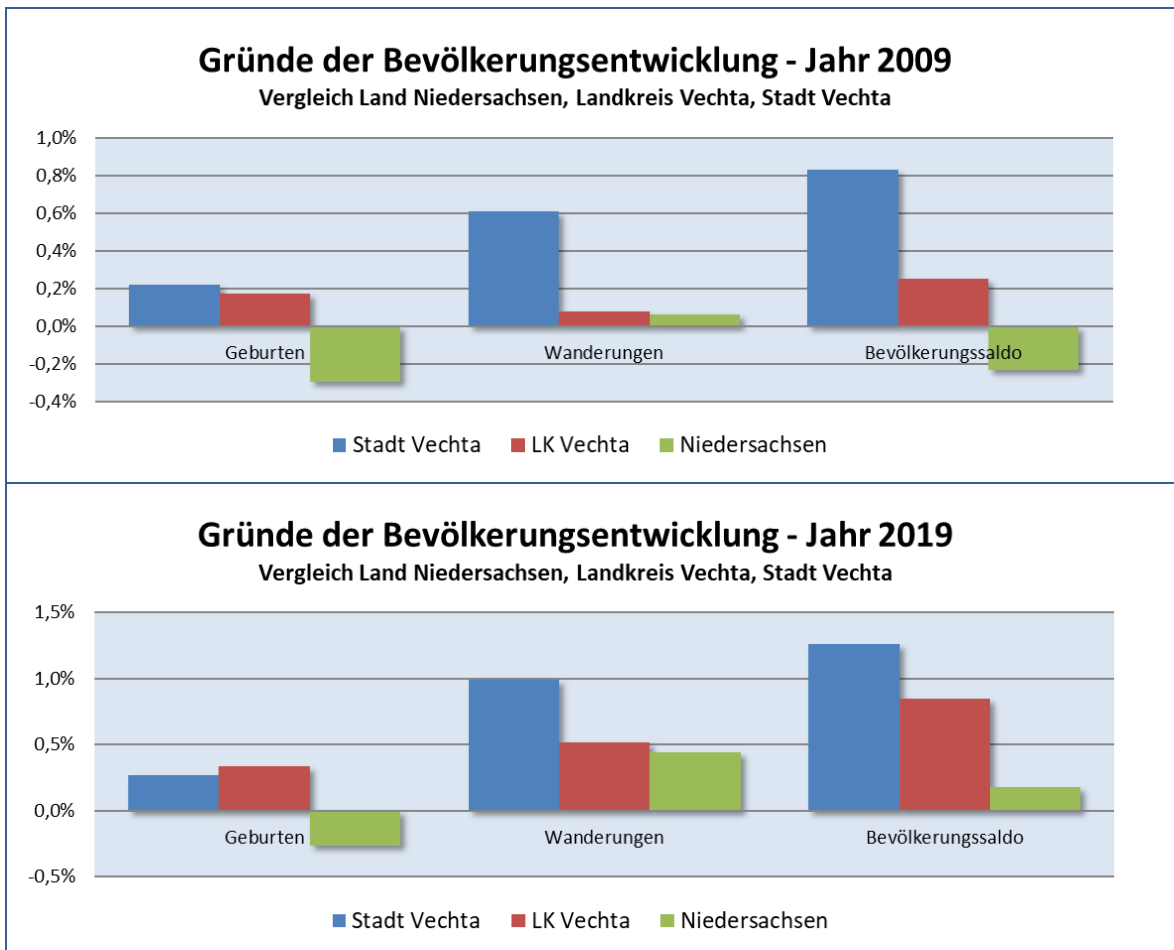
34 Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta, ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020, S. 20

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus Wanderungsbewegungen und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, diese errechnet sich wiederum aus Geburten und Sterbefällen.

Auch hier zeigt sich, dass Vechta eine wachsende Stadt ist.

„Entgegen der deutschlandweiten Entwicklung, verzeichnet Vechta eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. In Vechta wurden im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2019 330 Kinder geboren. Gleichzeitig liegt die Anzahl der Todesfälle bei durchschnittlich 240 pro Jahr. Im Schnitt hat Vechta somit seit 2011 ca. 90 Einwohner\*innen pro Jahr hinzugewonnen.“<sup>35</sup>

Abb. 19 Gründe der Bevölkerungsentwicklung in % im Vergleich der Jahre 2009 und 2019<sup>36</sup>



Die Stadt Vechta verfügt über ein eigenes Gutachten aus dem Jahr 2020 zur Situation des Wohnungsmarktes, hierbei wird auch die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt und es werden prognostische Aussagen getroffen.

Entwicklung

Es wurden zwei verschiedene Entwicklungsszenarien entwickelt.

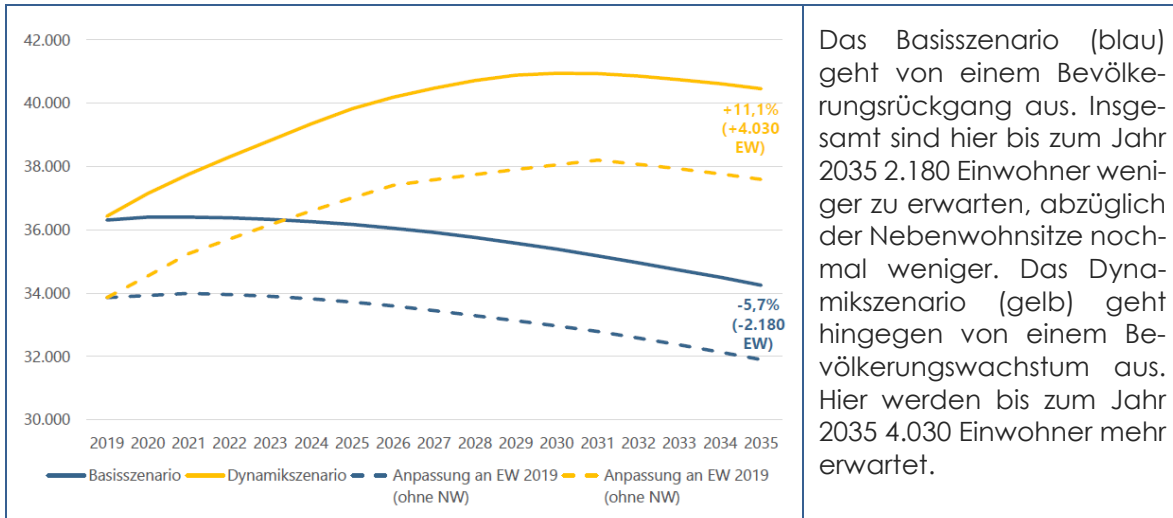
Beruhend auf dem DynamikszENARIO (Abb. 20) kann also davon ausgegangen werden, dass bis zum Jahr 2035 über 37.700 Menschen in Vechta leben werden.

Dieser potentielle Nachfragezuwachs sollte in der Planung berücksichtigt werden. Der Bericht empfiehlt der Stadt Vechta, Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 2.400 Wohnungen bis zum Jahr 2035 zu schaffen. Dafür muss eine Priorisierung von Standorten erfolgen, Baurechtschaffung und eine zielgerichtete Entwicklung sind notwendig. Der FNP unterstützt dieses Vorgehen durch Darstellung möglicher neuer Bauflächen. Dadurch wird eine zielgerichtete Entwicklung der Stadt Vechta vorbereitet.

35 Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta, ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020, S. 20

36 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle Z100003G, 2009+2019

Abb. 20 Bevölkerungsprognose für die Stadt Vechta 2019 bis 2035<sup>37</sup>

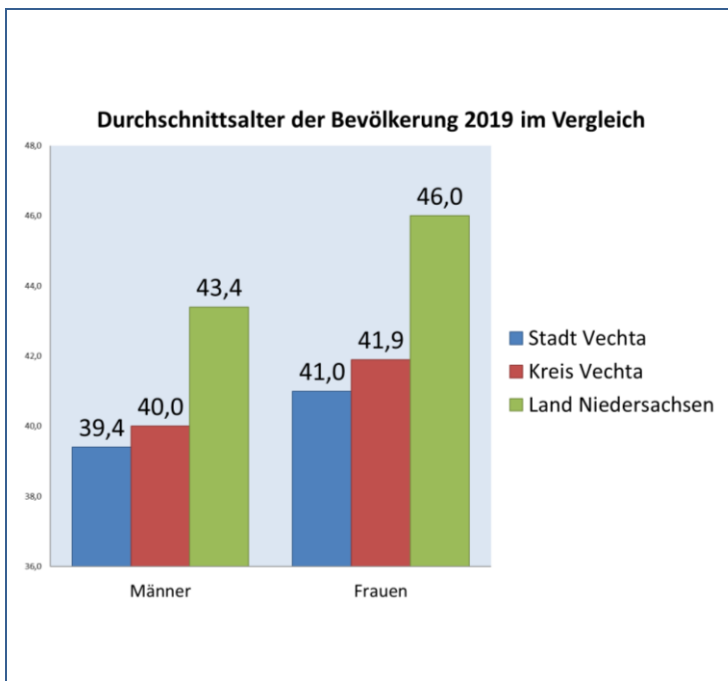


Hinsichtlich der Verteilung dieser möglichen Einwohnerzuwächse im Stadtgebiet kann – entsprechend den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse und -prognose – davon ausgegangen werden, dass der Schwerpunkt weiterhin in Verbindung mit den Flächenentwicklungen rund um das Zentrum mit Schwerpunkten im Osten und Süden, aber auch im Westen des Stadtgebietes stattfinden wird. Das mögliche prognostizierte Einwohnerwachstum erfordert zugleich eine aktive Flächenpolitik in der Kernstadt sowie im Stadt-Norden.

Der Altersaufbau einer Gesellschaft beeinflusst in erheblichem Maße die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung. Eine geringere Anzahl junger Menschen beeinflusst die Geburtenrate und eine hohe Anzahl an alten Menschen führt zu einer steigenden Zahl an Sterbefällen.

**Altersstruktur**

Abb. 21 Durchschnittsalter im Vergleich, 2019<sup>38</sup>



Sieht man sich das Durchschnittsalter (Abb. 21) der Bevölkerung 2019 an, so dürfte Vechta eine der „jüngsten“ Städte sein, zumindest gilt dies im Land Niedersachsen.

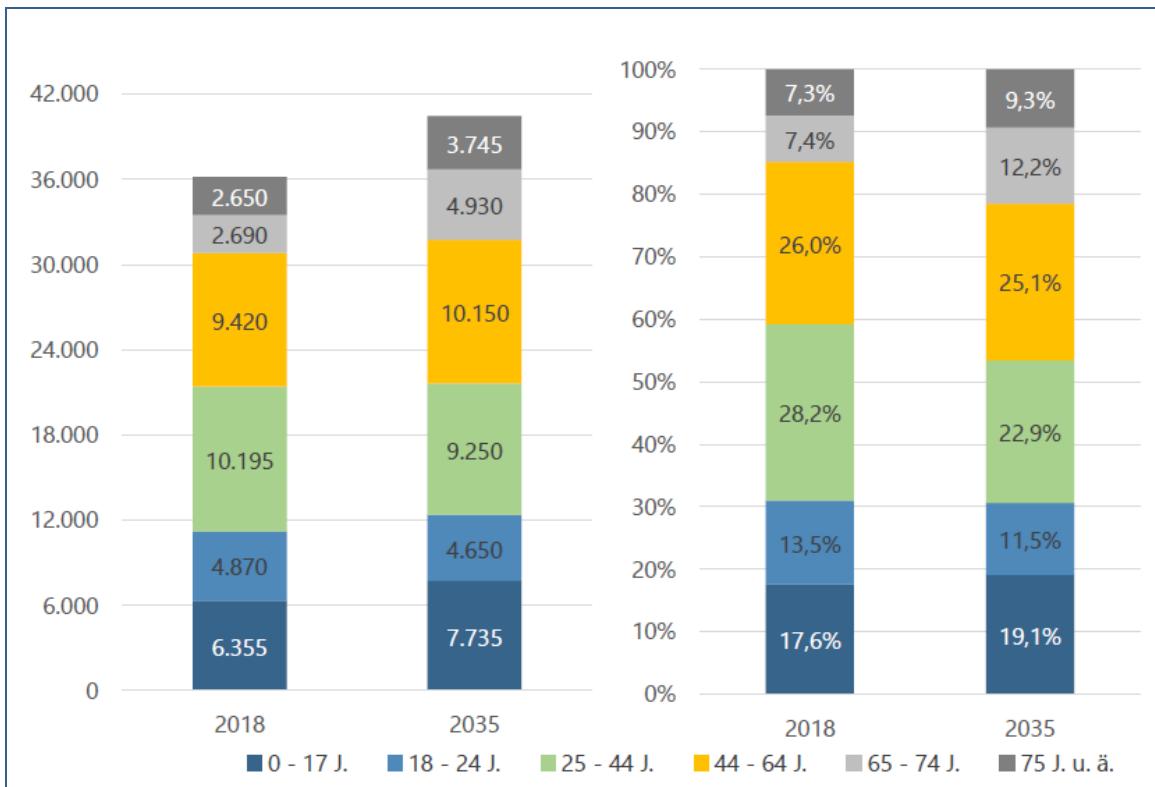
Aufgrund des leichten Frauenüberschusses in der Bevölkerung (geringere Sterblichkeit im Alter) ist das Durchschnittsalter der Frauen durchweg etwas höher, als das der Männer.

Der Altersaufbau in einer Stadt wirkt sich erheblich auf kommunale Flächenerfordernisse, Wohnbau- und Gewerbebaulandbedarf oder aber Infrastruktur- und Gemeinbedarfsflächen aus.

**Entwicklung**

37 Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta, ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020, S. 66

38 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle A100003G, 2019

Abb. 22 Entwicklung der Altersgruppen in der Stadt Vechta im DynamikszENARIO 2018 – 2035<sup>39</sup>


Die Grafik (Abb. 22) zeigt die prognostizierte Entwicklung der Altersgruppen in der Stadt Vechta bis zum Jahre 2035 ausgehend vom DynamikszENARIO<sup>40</sup>. Auch in Vechta wird sich entsprechend dem Trend die Zahl der über 75-Jährigen aufgrund der steigenden Lebenserwartung voraussichtlich erhöhen. Absolut gesehen könnte allein in dieser Altersklasse ein Versorgungsbedarf für rd. 3.750 Personen in der Stadt entstehen.

Vorhergesagt und plausibel ist auch, dass die Gruppe der Bewohner im Ruhestand (65 – 75 Jahre) ebenfalls ganz erheblich in der Stadt Vechta bis zum Jahr 2035 anwachsen dürfte. Ein dementsprechender Versorgungs- und Infrastrukturbedarf für bis zu 5.000 Personen in der Stadt ist wahrscheinlich. Insoweit zeichnen sich in der Stadt Vechta durchaus die allgemeinen Trends einer älter werdenden Gesellschaft ab.

Bei der Zahl der Minderjährigen ist insgesamt mit einem leichten Anstieg zu rechnen. Damit einhergehend wird sich auch die Zahl der schulpflichtigen Kinder erhöhen.

Für die Gruppe der sog. „best agers“ (45 – 65 Jahre) und bei der Gruppe der 18 – 45-Jährigen werden nur geringe Veränderungen erwartet. In den älteren Generationen zeichnen sich leichte Zunahmen ab, in den jüngeren Altersgruppen leichte Rückgänge.

Gerade diese letztgenannte Gruppe mit der vielleicht höchsten Leistungsfähigkeit, Dynamik und ggf. einem Kinderwunsch, wird aber dennoch überdurchschnittlich in der Stadt vertreten sein. Etwa ein Viertel der Bevölkerung in Vechta wird auch zukünftig noch in einem Alter sein, in dem Kinder geboren werden. Da die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Vechta seit 2011 immer Zuwächse verzeichnen konnte (siehe Abb. 18), ist auch weiterhin von einer hohen Geburtenrate und somit von einem Bevölkerungswachstum auszugehen.

Das prognostizierte gute Bevölkerungswachstum der Stadt Vechta kann sich somit weiterhin zu einem großen Teil auf **die eigenen Potentiale** stützen und nicht allein von Wanderungsgewinnen abhängen.

<sup>39</sup> Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta, ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020, S. 68

<sup>40</sup> Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta, ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020, S. 66

Die im Vergleich zu Niedersachsen positive Altersstruktur in der Zukunft bedeutet aber auch, dass die Stadt Vechta weiterhin vor der Herausforderung steht, durch eine attraktive Stadtpolitik diese junge, dynamische Gruppe weiterhin in der Stadt zu halten und mit Arbeitsplätzen sowie attraktivem Wohnbauland zu versorgen.

Mit den sich verändernden Altersstrukturen der Bevölkerung ändern sich auch die Haushaltsgrößen. Einem allgemein festzustellenden Rückgang der Mehrpersonenhaushalte steht bundesweit seit vielen Jahren eine Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten gegenüber.

In den Jahren von 2011 bis 2019 ist eine Zunahme von 1- und 2-Personen-Haushalten in der Stadt Vechta zu beobachten. Demgegenüber steht eine Verringerung der Haushalte ab 4 Personen. Dies zeigt den Trend zu kleineren Haushaltsgrößen.

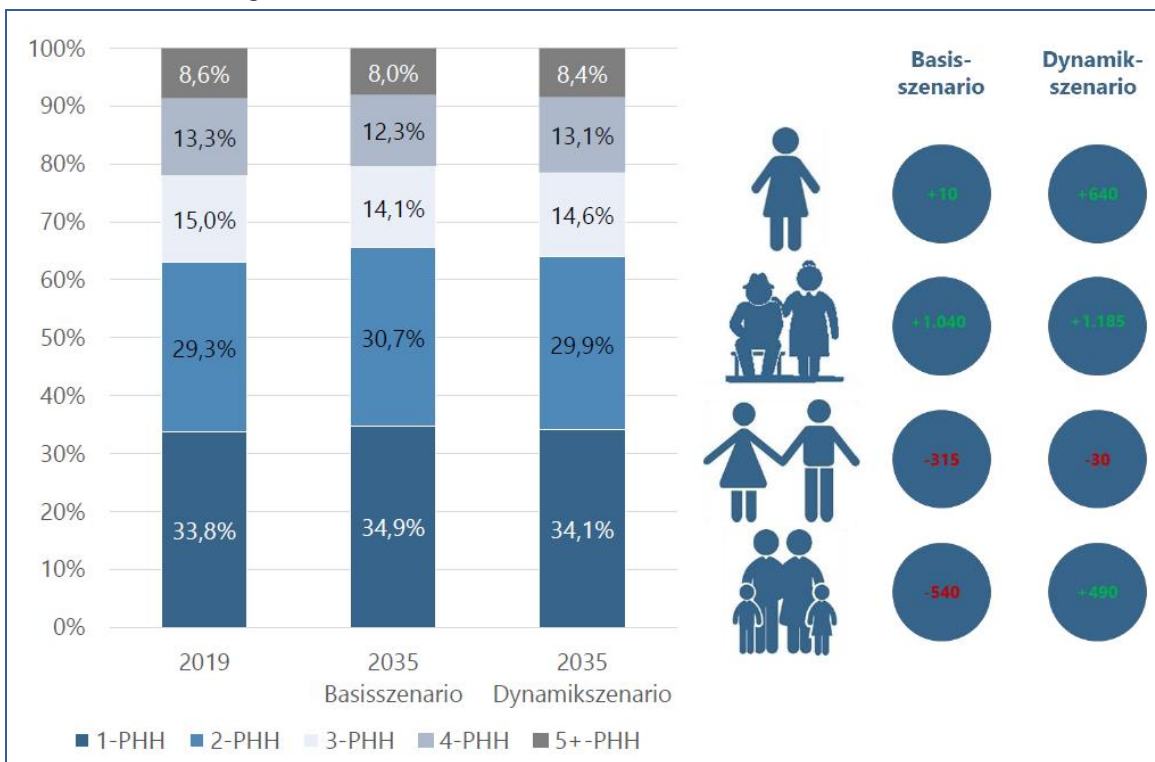
Bundesweit wird in den nächsten Jahren damit gerechnet, dass rd. 43,4 % aller Haushalte zukünftig Einpersonenhaushalte und immerhin bereits rd. 37,8 % nur Zweipersonenhaushalte sein könnten<sup>41</sup>. Das Bild des klassischen Familienhaushaltes mit Vater, Mutter und Kindern wird damit zukünftig auf weniger als ein Fünftel der Bevölkerung zutreffen.

Auch in Vechta ist mit einer ähnlichen Entwicklung zu rechnen.

Haushalte

Entwicklung

Abb. 23 Entwicklung der Haushaltsstruktur in der Stadt Vechta 2019 – 2035<sup>42</sup>



Die Zahl der 1- und 2-Personen-Haushalte wird bis 2035 leicht zunehmen, während die größeren Haushalte ab 3 Personen eher einen Rückgang erfahren werden. Je nach Szenario ist hier mit einem leichten bis starken Rückgang zu rechnen.

Insbesondere die Zahl der Single- und Seniorenhaushalte wird dabei in den nächsten Jahren steigen. Das Dynamik-szenario geht von einem Bevölkerungswachstum aus. Demnach kann ebenfalls von einem Anstieg von Familienhaushalten ausgegangen werden.

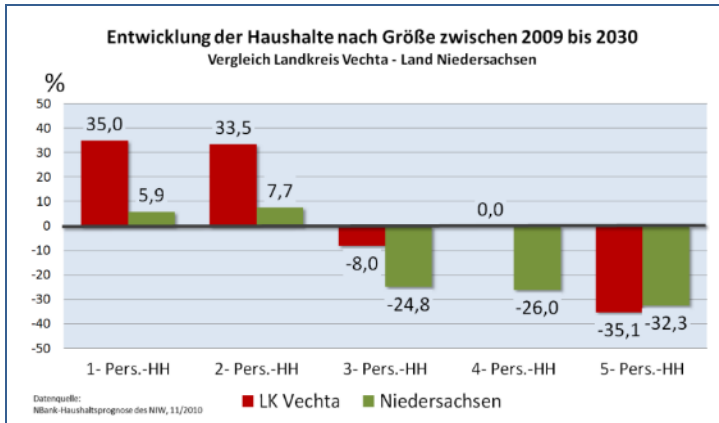
41 Statistisches Bundesamt, Zahlen und Fakten, <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Haushaltsvorausberechnung/Tabelle/VorausberechnungHaushalte.html>

42 Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta, ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020, S. 70

Das bedeutet, dass der durchaus auch hohe Anstieg der kleinen Haushalte im Raum Vechta nicht zugleich – wie anderenorts – einen Hinweis auf eine beginnende deutliche Überalterung darstellt, sondern dass demographisch gesehen, im Raum Vechta noch weiterhin günstige Bedingungen mit vielen mittleren Haushaltsgößen (Familien) gegeben sind.

Auch für den Landkreis Vechta wird insgesamt eine deutliche Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Prognosen gehen hier von möglichen Steigerungsraten bei den Einpersonenhaushalten von bis zu 35 % gemessen an der heutigen Zahl aus<sup>43</sup>.

Abb. 24 Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgößen bis 2030 in %<sup>44</sup>



Allerdings wird dieser Zuwachs durch einen erheblichen Rückgang der bislang noch relativ zahlreich vorhandenen großen Haushalte (5 und mehr Personen) ausgelöst. Im mittleren Segment bei den Drei- und Vierpersonenhaushalten werden die Verluste im Vergleich zum Land Niedersachsen sehr gering sein (Abb. 24).

Aber gerade in attraktiven Mittelzentren wie Vechta muss zukünftig damit gerechnet werden, dass die Stadt infolge ihrer hervorragenden infrastrukturellen Angebote bewusst als „Altersitz“ von Personen aus dem ländlichen Umland gewählt wird.

Der Trend zu Einpersonenhaushalten hat erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohnraum. Weil zudem viele der kleinen Haushalte von den über 60-Jährigen gebildet werden, sind gravierende Auswirkungen für die Sozialsysteme und die Infrastrukturen der Städte zu erwarten. Es muss somit Ziel der Stadt Vechta sein, ein ausgewogenes attraktives siedlungsstrukturelles und infrastrukturelles Flächenangebot sowohl für Familienhaushalte wie auch für die wachsende Zahl kleiner Haushalte zu entwickeln.

In Kenntnis der allgemeinen Prognosewerte und der aufgezeigten Entwicklungstrends wird es als plausibel betrachtet, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße auch in Vechta in den nächsten Jahren fallen wird.

### 3.3 Wohnungsmarktstruktur

Entsprechend dem allgemeinen Trend erhöht sich auch in der Stadt Vechta die durchschnittliche Wohnfläche pro Person stetig in den letzten Jahren. Im Jahr 2016 „verbraucht“ ein Einwohner in Vechta, statistisch gesehen, 49,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche, womit aber die durchschnittlichen Flächenwerte vom Landkreis Vechta (49,7 m<sup>2</sup>) leicht unterschritten und die Flächenwerte vom Land Niedersachsen (48,8 m<sup>2</sup>) leicht überschritten sind<sup>45</sup>.

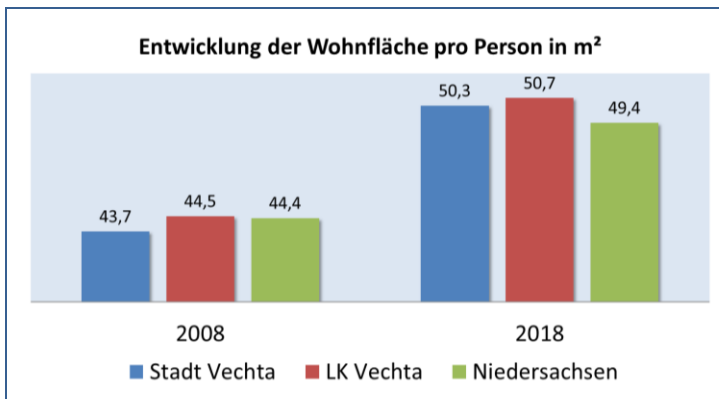
**Wohnfläche**

Die Entwicklung des Wohnflächenbedarfs muss bei der plausiblen Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs in Grundannahmen für die Stadt Vechta berücksichtigt werden.

<sup>43</sup> Wohnungsmärkte regional prognostiziert, Bevölkerungs-, Haushalt- und Wohnungsprognose sowie Erwerbstätigenprojektion 2009 bis 2030, erstellt durch Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW), Hannover, November 2010, S. 23/24

<sup>44</sup> Wohnungsmärkte regional prognostiziert, Bevölkerungs-, Haushalt- und Wohnungsprognose sowie Erwerbstätigenprojektion 2009 bis 2030, erstellt durch Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW), Hannover, November 2010, S. 24

<sup>45</sup> www.wegweiser-kommune.de, 11.12.2018

Abb. 25 Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person in m<sup>2</sup> <sup>46</sup>


Sowohl in der Stadt Vechta als auch im Landkreis Vechta und im Land Niedersachsen liegt der Verbrauch an Wohnfläche pro Person im Jahr 2018 im Vergleich zum Jahr 2008 absolut um einiges höher (Abb. 25).

Die Entwicklung zeigt deutlich, wie sich die erhebliche Zunahme kleiner Haushalte im Land Niedersachsen in den letzten Jahren bereits auf den Verbrauch an Wohnfläche ausgewirkt hat. Der ansteigende Wohnflächenbedarf ergibt sich dadurch, dass auch jede sehr kleine Wohnung selbstverständlich über eine eigene Küche und ein eigenes Bad verfügt. Er ergibt sich statistisch aber auch dadurch, dass in einer immer älter werdenden Gesellschaft viele Einfamilienhäuser nur noch von einer Person genutzt werden, weil die Kinder aus dem Haus sind und der Partner verstorben ist.

Der Wohnungsbestand in Vechta betrug 2019 insgesamt rd. 15.160<sup>47</sup> Wohneinheiten, womit sich gemessen an den damals vorhandenen Einwohnern<sup>48</sup> rechnerisch eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,13 Personen je Wohneinheit ergibt.

**Wohnungs-  
bestand**

Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre in Vechta wurde selbstverständlich durch eine entsprechende Neubautätigkeit begleitet. Über 24 Jahre (1988 – 2012<sup>49</sup>) hat sich der Wohnungsbestand im gesamten Stadtgebiet fast um zwei Drittel erhöht, d.h. er weist ein Wachstum von 61 % auf. Von 2012 bis 2019 erfolgte ein weiteres Wachstum des Wohnungsbestandes von 13 %<sup>50</sup>.

Während in den 90er Jahren im Einklang mit hohen Wanderungsgewinnen noch rd. 270 neue Wohnungen jährlich entstanden sind, hat sich die Bautätigkeit im Einklang mit der Bevölkerungsentwicklung dann im nächsten Jahrzehnt (2000 bis 2009) auf durchschnittlich 200 neue Wohnungen pro Jahr verringert. Seit 2011, mit einem erneut festzustellenden Wachstumsschub der Stadt, werden wieder etwa 260 neue Wohnungen jährlich erstellt.<sup>51</sup>

Allein 2019 wurden bei der Stadt Vechta 132 Bauanträge (ohne Bauvoranfragen) für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen eingereicht. Daneben wurde in 53 weiteren Fällen der Umbau bzw. die Erweiterung von Gebäuden und baulichen Anlagen beantragt.<sup>52</sup>

46 ebenda, S. 24

47 Landesamt für Statistik Niedersachsen; LSN-Online Tab Z8051012

48 Landesamt für Statistik Niedersachsen; LSN-Online Tab A100001G

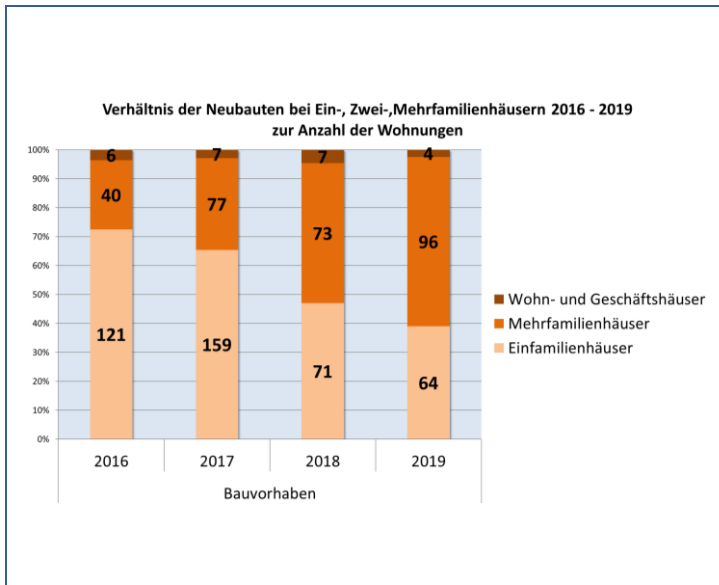
49 Landesamt für Statistik Niedersachsen; LSN-Online Tab K8031012

50 Landesamt für Statistik Niedersachsen; LSN-Online Tab Z8051012

51 Landesamt für Statistik Niedersachsen; LSN-Online Tab Z8090101

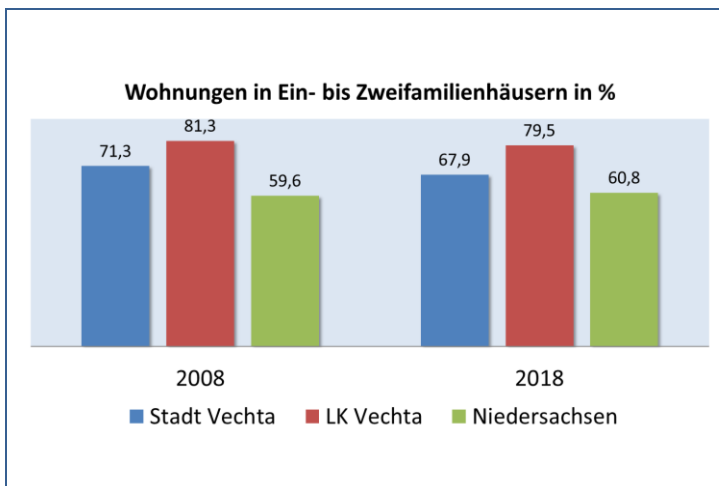
52 Verwaltungsbericht der Stadt Vechta 2019, S. 131

Abb. 26 Verhältnis der Neubauten bei Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäusern 2016 – 2019 zur Anzahl der Wohnungen<sup>53</sup>



Der prozentuale Anteil der Einfamilienhäuser an Bauvorhaben sinkt von 72 % in 2016 auf 39 % in 2019, was fast einer Halbierung entspricht. Dagegen steigt der Anteil der Mehrfamilienhäuser an den Neubauten im selben Zeitraum von 24 % auf 59 %, womit sich der Anteil aber auch die absoluten Zahlen mehr als verdoppeln. Dies spiegelt einerseits den Grundstücksmarkt (Fehlen von Grundstücken für den Einfamilienhausbau), aber auch die wachsende Nachfrage nach kleineren Wohnungen für kleinere Haushalte wieder.

Abb. 27 Anteil der Einfamilien- (bis Zweifamilienhäuser) am Wohnungsbestand<sup>54</sup>



Ebenfalls bei den Einfamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand in den letzten Jahren zeigt sich diese Entwicklung. Insbesondere in der Stadt Vechta gab es einen Rückgang der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Entsprechend der demographischen Entwicklung wurden verstärkt auch kleinere Wohnungen gebaut. Dies ist u. a. eine Folge der hohen Nachfrage von Studenten der Universität Vechta<sup>55</sup>.

Die Stadt Vechta hat die erforderlichen Bautätigkeiten in der Vergangenheit gezielt gesteuert und vor allem auf eine konzentrierte Flächenentwicklung hingewirkt. Wesentliche Anteile aller Bautätigkeiten wurden zielgerichtet im Westen der Stadt (Stukenborg, Hagen) sowie im Osten (Oythe, Telbrake) vollzogen.

Insbesondere im Osten der Stadt kann es in neuen Wohngebieten zu Geruchsbelastung durch umliegende Tierhaltungsbetriebe kommen. In ländlichen Räumen bzw. im Übergang zu diesen muss immer mit gewissen Geruchsimmissionen gerechnet werden. In den letzten Jahren hat sich diese beispielsweise durch verbesserte Filteranlagen bereits reduziert und wird auch in Zukunft tendenziell weiter abnehmen. Zudem werden vereinzelt auch gewerbliche Anlagen vollständig aufgegeben. Dennoch soll im Rahmen der späteren Bauleitplanung ein besonderes Augenmerk auf das Zusammentreffen von Wohnen und Tierhaltung bzw. Landwirtschaft gelegt werden, um mögliche Konflikte vorzubeugen.

Leerstände werden in Vechta nicht registriert. Nach den Erhebungen<sup>56</sup> im Zuge des Zensus hat der Landkreis Vechta bundesweit eine der geringsten Leerstandsquoten (1,3 %). Dieser

**Leerstand**

<sup>53</sup> Verwaltungsbericht der Stadt Vechta 2014, S. 94

<sup>54</sup> www.wegweiser-kommune.de, 12.04.2021

<sup>55</sup> Die Studentenzahlen sind von 3.157 im Wintersemester 2005/ 2006 auf 5.119 im Wintersemester 2018/2019 gestiegen.

<sup>56</sup> Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte, Landkreis Vechta, Landesamts für Statistik

stadtpolitisch gesehen positive Sachverhalt verweist umgekehrt aber auch darauf, dass ein relativ hoher Druck auf dem Vechtaer Immobilienmarkt lastet. Eine Entspannung wird in Abgleich mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren auch bei einer älter werdenden Gesellschaft noch nicht erwartet.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in Vechta durchweg über die Jahre immer noch höher als das Wohnraumangebot. Die Nachfrage wird sowohl durch junge Familien als auch immer häufiger durch Personen in der zweiten Lebenshälfte bestimmt. Die privat zur Verfügung stehenden potentiellen Baugrundstücke sind von der Stadt Vechta in Form eines Baulückenkatasters zusammengestellt.

Freie Bauflächen existieren in den meisten Ortsteilen der Stadt Vechta, wobei im Zentrum und in den Siedlungen, welche zwischen 1990 und 2010 entstanden sind, nur wenige Baugrundstücke zur Eigenentwicklung vorhanden sind.

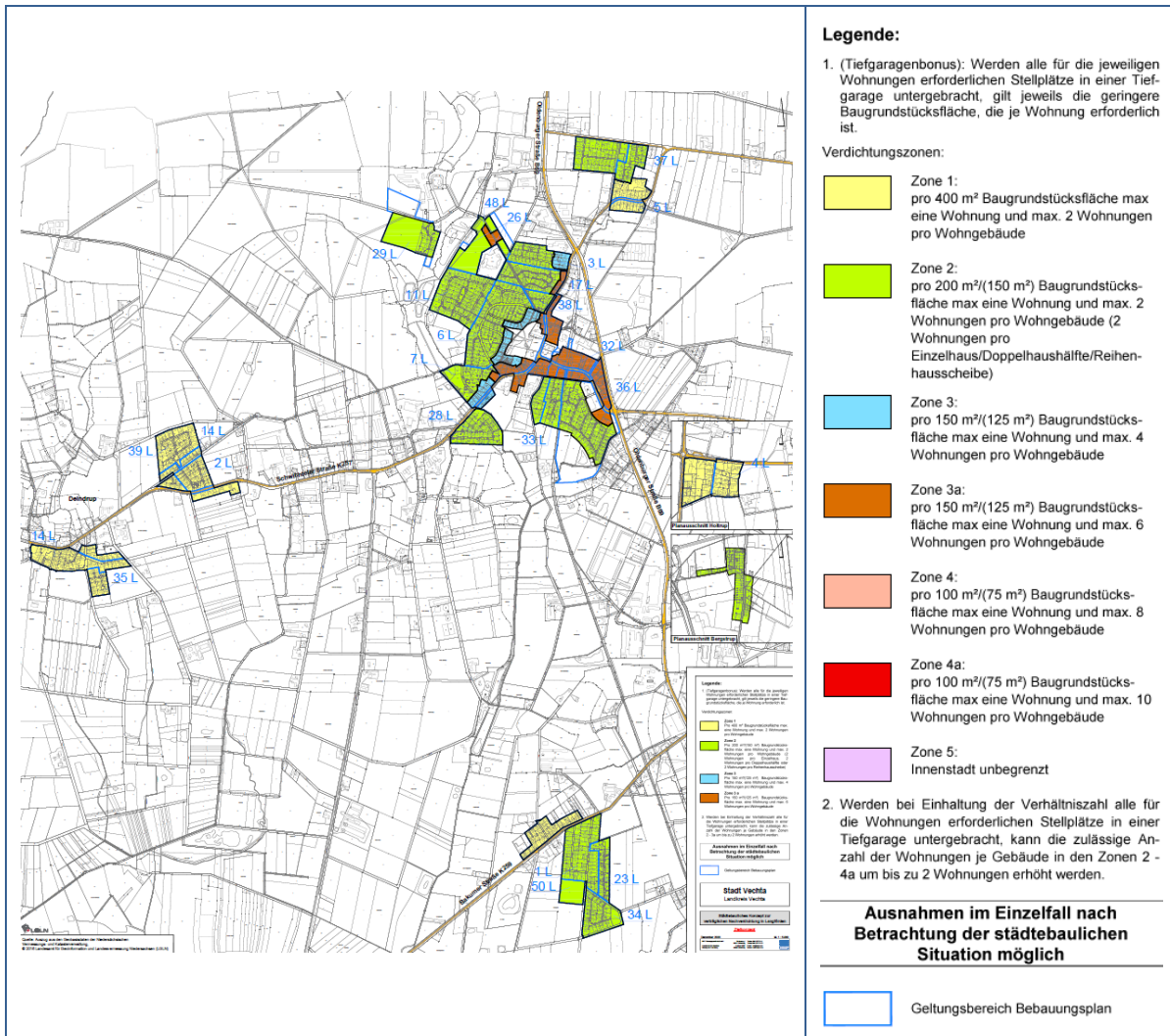
Umfangreichere Baulandreserven aufgrund eines guten Nachverdichtungspotentials befinden sich in den Baugebieten, welche bis 1980 entwickelt wurden. Die Stadt Vechta verfügt über ein Nachverdichtungskonzept<sup>57</sup>, welches die Baulandpotentiale im Bestand gezielt offenlegt. Eine Innenverdichtung entspricht dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit dem Boden und trägt zudem zur Infrastruktursicherung des jeweiligen Standorts bei. Die im Konzept aufgezeigten Verdichtungspotentiale im Stadtgebiet (Abb. 28) wurden bei den Prognoseabschätzungen über den zukünftigen Bedarf berücksichtigt.

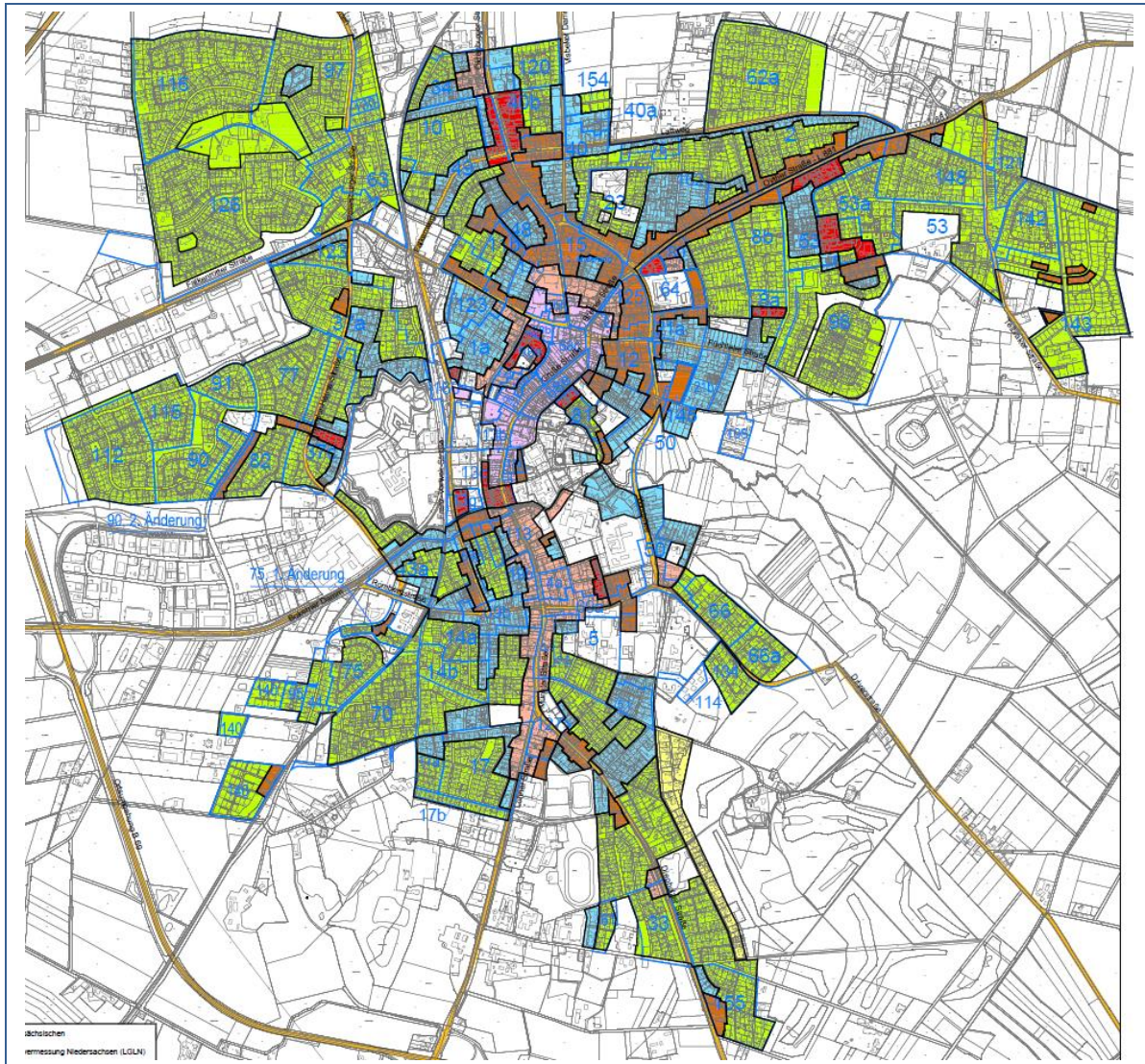
**Baulücken,  
freie Flächen**

---

57 Städtebauliches Konzept zur verträglichen Nachverdichtung, NWP Planungsgesellschaft, Oldenburg, 2016, Fortschreibung 2020

Abb. 28 Nachverdichtungsmöglichkeit in der Stadt Vechta (Zielkonzept Langförden und Vechta)<sup>58</sup>




**Bedarf**

Um eine ausreichende und angemessene Wohnbauflächenvorsorge bis 2035 treffen zu können, ist eine plausible rechnerische Vorabschätzung erforderlich.

Ausgangspunkt für die rechnerische Abschätzung ist die Einwohnerzahl von rd. 32.880<sup>59</sup> Personen (2020). Im Folgenden werden die Annahmen mit rechnerischen Bedarfsgrößen für die Wohnbaulandermittlung formuliert.

- **Annahme 1: Steigende Einwohnerzahl in Vechta bis maximal rd. 37.700 EW**

Ein deutlich steigender Anteil der bereits über 65-Jährigen, bei einem gleichzeitig stabil bleibenden Anteil der familiengründenden potentiellen Bauherrengeneration (unter 40-Jährigen), führt zu einer landesweit überdurchschnittlichen steigenden Einwohnerzahl. Für das Stadtgebiet von Vechta werden rd. 37.700 Einwohner bis zum Jahr 2035 als plausibel erachtet.
- **Annahme 2: Verringerung der Haushaltsgröße**

Sozialgesellschaftliche Entwicklungen sowie der verstärkte Anteil der über 60-Jährigen führen zu einer Erhöhung der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Dies entspricht einem Trend in Niedersachsen insgesamt. Aufgrund der überdurchschnittlich vielen Familienneugründungen sowie Zuzug von Familien wird die allmähliche Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße nicht drastisch sein und nur mode-

rat verlaufen. Es wird angenommen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Vechta bis 2035 sinkt.

- Annahme 3: Anteil an Einfamilienhäusern bleibt hoch

Vechta verfügt in seinem Wohnungsmarkt über einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern bei den Gebäuden. Durch den Anstieg der Ein- bis Zweipersonenhaushalte und damit dem Anstieg des Mehrfamilienhausbaus, ist ein Rückgang des Anteils der Einfamilienhäuser am Wohnungsmarkt von Vechta insgesamt wahrscheinlich. Es wird davon ausgegangen, dass bis 2035 ein Bedarf von insgesamt bis zu 2.420 Wohnungen besteht<sup>60</sup>.
- Annahme 4: Wenig abgängige Bausubstanz im Bestand

Der Wohnbestand in Vechta ist, aufgrund der überproportionalen Bautätigkeit in den letzten 60 Jahren (seit 1960), insbesondere im Zeitraum von 1990 bis 2000, noch relativ jung. Die äußerst geringe Leerstandsquote und der stabile Eigenheimwert zeigen, dass in nächster Zukunft kein Stadtumbau in bestimmten Stadtvierteln von Vechta notwendig wird und somit für besondere Sanierungsvorhaben oder Abriss kein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf zu erwarten ist.

Durch Annahme 1 ergibt sich (gerechnet ab 2019) ein Zuwachs von etwa bis zu 4.000 neuen Einwohnern bis zum Jahr 2035. Bei einer durchschnittlichen angenommenen Haushaltsgröße von 2,1 Personen entsteht damit ein Bedarf von 1.900 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035. Verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße stärker auf ggf. nur noch 2,0 Personen pro Haushalt (Annahme 2) entsteht ein Bedarf von rd. 2.000 Wohneinheiten.

- Spanne der benötigten neuen Wohneinheiten bis 2035 ca. 1.900 bis 2.000 Wohneinheiten = **ca. 126 bis 133 Wohneinheiten pro Jahr**

Der erforderliche Flächenbedarf für diese Wohneinheiten kann je nach Art der Bebauung sehr unterschiedlich sein. So wird ein verstärkter Geschoss- oder Mietwohnungsbau bzw. sonstige verdichtete Bauformen (Atriumhäuser oder Reihenhäuser) in aller Regel zu einer geringeren Flächeninanspruchnahme führen, als Einfamilienhäuser. Für die Stadt Vechta ist sowohl die Verteilung des Gebäudebestandes bekannt (53 % Einfamilienhäuser, 20 % verdichtete Wohnformen, 24 % Geschossbau) wie auch der bisher dafür erforderliche Flächenbedarf.

Die üblicherweise im Bestand vorfindlichen (Netto-) Flächenwerte für diese Wohnformen liegen bei 710 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser, 430 m<sup>2</sup> für leicht verdichtete Wohnformen (Doppelhäuser, Reihenhäuser) und 950 m<sup>2</sup> Grundstücksgrößen für Mehrfamilienhäuser im Geschossbau<sup>61</sup>. Für die eigentlichen Baulandflächenberechnungen ist es dabei geboten, die Bruttoflächenwerte (inkl. Erschließung, gebietsbezogener Grünstrukturen, technischer Versorgungsflächen etc.) zugrunde zu legen, die rd. ein Drittel höher liegen, als die Netto-Flächen.

- Der Flächenbedarf für mindestens 1.900 neue Haushalte bis 2035 liegt bei insgesamt **127,2 ha:**

53 % Einfamilienhäuser (abs. 1.010)	rd. 950 m <sup>2</sup> (Brutto)-Fläche	= 95,9 ha
20 % Doppelhäuser/Reihenhäuser (380)	rd. 570 m <sup>2</sup> (Brutto)-Flächen	= 21,7 ha
24 % Mehrfamilienhäuser (75)	rd. 1.270 m <sup>2</sup> (Brutto)-Fläche	= 9,6 ha
- Der Flächenbedarf für maximal 2.000 neue Haushalte bis 2035 liegt bei insgesamt **133,6 ha:**

53 % Einfamilienhäuser (abs. 1060)	rd. 950 m <sup>2</sup> (Brutto)-Fläche	= 100,7 ha
20 % Doppelhäuser/Reihenhäuser (400)	rd. 570 m <sup>2</sup> (Brutto)-Flächen	= 22,8 ha
24 % Mehrfamilienhäuser (80)	rd. 1.270 m <sup>2</sup> (Brutto)-Fläche	= 10,1 ha

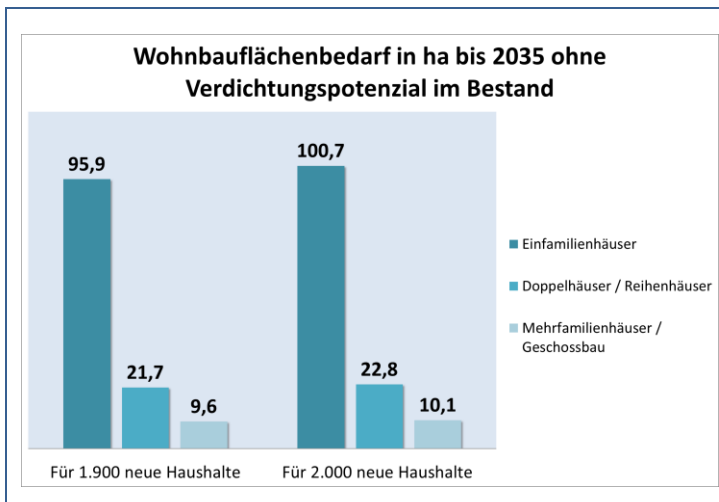
60 Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta, ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020, S. 71

61 Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung Stadt Vechta bis zum Jahre 2020 S. 181, Dipl. Ing. P.H. Kramer, Büro für angewandte Systemwissenschaften, Grünenplan

Dem rechnerisch plausiblen Bedarf von ggf. bis zu 133 ha müssen die aktuellen Bedingungen im Immobilienmarkt der Stadt gegenübergestellt werden. Es ist deshalb zu hinterfragen, ob dieser Bedarf vollständig durch Flächen-Neuentwicklungen an den Rändern der Stadt im FNP gedeckt werden muss/sollte, oder ob sich auch nutzbare Flächenlücken innerhalb des Bestandes finden. Zudem muss gefragt werden, ob im Sinne einer ökologischen, flächensparenden Stadtentwicklung auch Potentiale durch eine Nachverdichtung im Bestand erschlossen werden können.

- Im Stadtgebiet, innerhalb der Siedlungsbereiche bestehen bilanziert bis zu 5 ha<sup>62</sup> erfasste Baulücken. Aktuell zur Verfügung gestellt werden können davon bei weitem nicht alle Flächen. Es gibt viele Gründe, warum nicht alle Baulücken auf dem Markt erscheinen. Erbschwierigkeiten, eigene Gartennutzungen, Spekulationsflächen, all das sind regelmäßig Gründe, warum Baulücken voraussichtlich auch in den nächsten Jahren nicht zur Verfügung gestellt werden.
- Eine Nachverdichtung<sup>63</sup> im Stadtgebiet von Vechta ist in den zentralen Lagen durchaus möglich. Die Bebauung von Hintergrundstücken, das Arrondieren mehrerer kleiner, freier Grundstücke sowie das Aufstocken oder die Erstellung von Ersatzbauten werden als strategische Maßnahmen genannt. Insbesondere der Innenstadtbereich zeigt sich als Handlungsspielraum geeignet. Es wird deshalb plausibel angenommen, dass der aufgezeigte Bedarf für Mehrfamilienhäuser, der sich etwa auf bis zu 10,9 ha belaufen könnte, zum überwiegenden Teil innerhalb der zentralen Nachverdichtungszone umgesetzt werden könnte. Somit wäre hier kein Flächenbedarf zu veranschlagen.

Abb. 29 Voraussichtlicher Wohnbauflächenbedarf der Stadt Vechta bis 2035 (eigene Berechnungen)



Es ist somit davon auszugehen, dass für Einfamilienhäuser und leicht verdichtete Wohnformen wie Doppelhäuser und Reihenhäuser im Stadtgebiet über den FNP Vorsorge für etwa 135 ha getroffen werden sollte.

Die Wohnbauflächendarstellungen des FNP liegen mit insgesamt rd. 155 ha freien Wohnbauflächen über diesem rechnerischen Bedarf. Dies geschieht aber bewusst und mit folgender Zielsetzung.

Die Stadt Vechta muss ein weit ausreichendes Flächenangebot vorsehen, um nicht von den Flächeneigentümern abhängig zu sein. Es müssen vielfältige Entscheidungsspielräume vorhanden sein, damit auf Bodenpreise, Verfügbarkeiten und Nachfragestruktur reagiert werden kann. Sind die Entwicklungsflächen zu restriktiv gewählt oder quantitativ nur am Bedarf orientiert, können sich im negativen Fall Grundstückspreise so gestalten, dass alle Entwicklungsbemühungen der Stadt konterkariert werden. Die rasant ansteigende Bodenpreisentwicklung der letzten Jahre belegt einmal mehr die Dringlichkeit, städtische Handlungsspielräume offenzuhalten. In der Stadt Vechta ist es deshalb gute städtebauliche Praxis der politischen Gremien, sich hier – trotz aller moderaten Flächenziele – doch jeweils ausreichend Handlungsoptionen durch bewusst „großzügige“ Darstellungsmodalitäten zu erhalten. Eine baurechtliche verbindliche Umsetzung der Flächen wird ohnehin nur vor dem Hintergrund der genauen Nachfrage in den nächsten Jahren erfolgen.

62 Ausgewertet wurde das Baulückenkataster der Stadt. Bereinigt wurde das Ergebnis auf rd. 5 ha für 2021.

63 Städtebauliches Konzept zur verträglichen Nachverdichtung, NWP Planungsgesellschaft, Oldenburg, 2016, Fortschreibung 2020

Neben dem dargelegten Flächenbedarf ist auch die zielgerichtete **Verteilung** der Flächen im Stadtgebiet das wichtige Ergebnis eines FNP. Für die weitgehend gleichmäßige Verteilung der zukünftig möglichen Wohnbauflächen auf die unterschiedlichen Ortsteile und Entwicklungsachsen in Vechta war ausschlaggebend, dass die Ausdifferenzierung der Wohnungsangebote berücksichtigt werden kann.

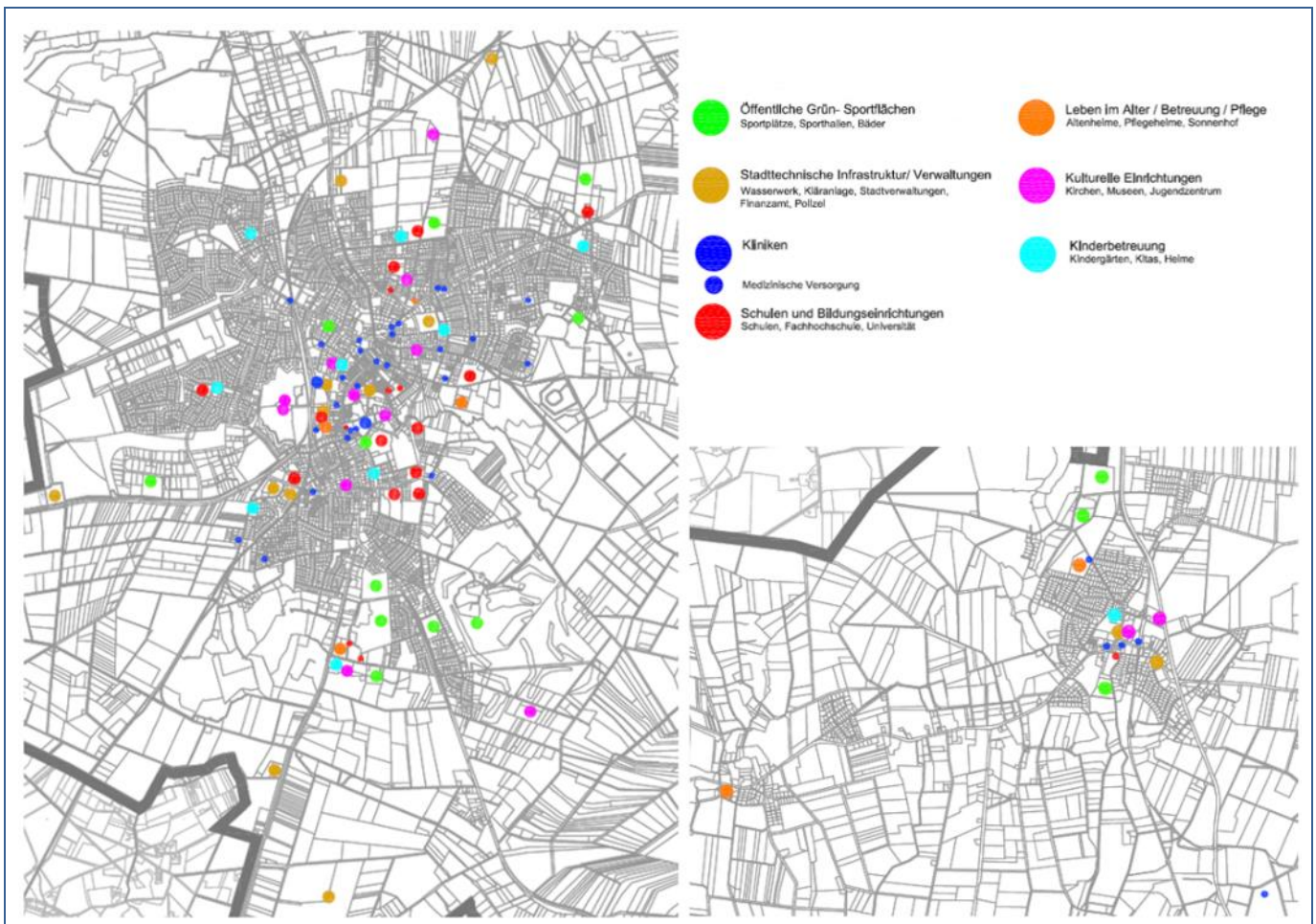
Es werden in allen Ortsteilen zukünftig auch kleinere Wohnungen nachgefragt werden. Kleinere preiswerte Mietwohnungen in zentraler Lage sind für junge Erwachsene (Studenten) von Bedeutung, kleinere Eigentumswohnungen in seniorengerechter und gehobener Ausstattung werden von der wachsenden Gruppe der Senioren nachgefragt, die aber auch im Alter vielfach ihren angestammten Ortsteil nicht verlassen wollen. Zugleich werden auch im Zentrum durchaus größere Familienwohnungen oder Wohnungen für unterschiedlichste Lebensgemeinschaften erforderlich, denn nicht alle Personen können oder wollen sich ein Eigenheim in den Neubaugebieten leisten.

### 3.4 Infrastruktur

Die Stadt Vechta übernimmt eine Reihe wichtiger Versorgungsfunktionen sowohl für die Deckung des Eigenbedarfs als auch für die Umlandkommunen. Es gibt umfangreiche Angebote etwa in den Bereichen Familienförderung, der Bildung, der Jugend- und Altenhilfe sowie Unterstützungs- und Beratungsangebote.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung von wichtigen Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet von Vechta.

Abb. 30 Verteilung von wichtigen Infrastruktureinrichtungen in der Stadt Vechta (12/2015)



### 3.4.1 Gesundheit

Den Schwerpunkt der Gesundheitsversorgung in Vechta bildet das im Zentrum der Stadt gelegene

**Bestand**

- St. Marienhospital.

Einen überregionalen Bekanntheitsgrad erreicht das Marienhospital insbesondere aufgrund seiner hervorragenden Abteilungen für Frühgeborene und Kinder sowie seiner bedeutsamen Funktion als Lehrkrankenhaus der medizinischen Hochschule Hannover. Mit einem breitgefächerten Angebot verschiedener Fachkliniken und den zugehörigen Abteilungen sorgt das Hospital für eine umfangreiche klinische Versorgung der Region. Hervorzuheben ist ebenfalls die kooperative Zusammenarbeit mit dem St. Josefs-Hospital in Cloppenburg, mit welchem das Marienhospital den Klinikverbund Katholische Kliniken im Oldenburger Münsterland bildet. Im Verbund kann somit die medizinische Expertise und damit die Versorgungsqualität nochmals gesteigert werden.

Ergänzend zum Angebot des Krankenhauses erfolgt eine Grundversorgung in Vechta durch

- 7 praktische Ärzte / Praxengemeinschaften,
- 25 Facharztpraxen,
- 16 Zahnärzte.<sup>64</sup>

Zur Sicherung der medizinischen Versorgung besteht kein weiteres Flächenerfordernis. Die vorhandenen, wesentlichen Gesundheitseinrichtungen sind im Rahmen von Gemeinbedarfswflächen und Sondergebieten mit den entsprechenden Zweckbestimmungen gesichert. Ärzte oder sonstige medizinische Versorgungseinrichtungen können sich bei Bedarf jederzeit auch innerhalb von gemischten Bauflächen oder teilweise Wohnbauflächen ansiedeln.

**Entwicklung**

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Notwendigkeit von baulichen Anpassungen sollen die Krankenhäuser St. Marienhospital Vechta und St. Franziskus – Hospital Lohne am Standort in Vechta zusammengeführt werden. Unter dem Eindruck der innerstädtischen Lage sollen Teile des Hospitals unter Beachtung des Erhalts von Bestandsbauten in neuer Struktur entstehen und den Anforderungen an moderne Grundsätze eines Krankenhauses genügen. Zu beachten ist, dass Aspekte des Denkmalschutzes angemessen zu betrachten sind.

In Summe soll ein Zentralklinikum in mehreren Teilschritten bei laufendem Betrieb entstehen.

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung eines städtischen Krankenhauses, in dem 450 Planbetten zzgl. Reservebetten (heute 310 Planbetten zzgl. Reservebetten) auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 27.000 qm wirtschaftlich betrieben werden können. Aus dem aktuell vorhandenen Bestand soll eine Bausubstanz mit einer Nutzfläche von ca. 9.000 qm erhalten und in die neue Struktur eingegliedert werden.

Die heutige Mitarbeiterzahl von ca. 1.050 erhöht sich durch die Zusammenführung auf 1.550 Mitarbeiter.

Darüber hinaus sollen durch die Bauleitplanung auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Mitarbeiter-Parkhauses an der Windallee – südlich des Moorbachs – geschaffen werden.

Der Bereich des Zentralklinikums wird als Sonderbaufläche „Klinik“ und die Fläche des geplanten Parkhauses als Straßenverkehrsfläche / Parkfläche dargestellt.

### 3.4.2 Betreuung – Senioren

Für die Versorgung älterer Menschen gibt es eine Reihe von Wohn- und Versorgungseinrichtungen. Den Schwerpunkt bilden hier vier Wohnheime und zahlreiche privat oder kirchlich getragene Pflege- und Hilfsdienste. Die stationäre Pflege für ältere Menschen wird in Vechta durch vier Einrichtungen mit insgesamt 299 Pflegeplätzen sichergestellt.

**Senioren**

64 [stadtinformatio.meinestadt.de/vechta/gesundheitsversorgung](http://stadtinformatio.meinestadt.de/vechta/gesundheitsversorgung), 03.2017

- Kernstadt – Tagespflege Dominikanerweg – 78 Pflegeplätze,
- Kernstadt – Haus Teresa GmbH – 58 Pflegeplätze,
- Südliches Stadtgebiet – St. Hedwig-Stift – 112 Plätze,
- Langförden – Aphasie- und Seniorenzentrum Josef Bergmann gGmbH – 51 Plätze<sup>65</sup>.

Die Versorgung umfasst alle Pflegestufen der vollstationären Versorgung sowie der Kurzzeitpflege. Möglichkeiten zur Tagespflege werden ebenfalls seitens privater Anbieter vorgehalten:

- Sozialstation Nordkreis Vechta e.V., AWO.

Die Unterstützung älterer Menschen, soweit sie über die im familiären und/oder nachbarschaftlichen Zusammenhang leistbaren Anforderungen hinausgehen, wird in Vechta durch ein Netzwerk verschiedener Institutionen der AWO, des DRK und der Sozialstation Nordkreis Vechta sowie mehreren ambulanten Pflegediensten sichergestellt. Für das gesamte Stadtgebiet bestehen Essen-auf-Rädern-Angebote von verschiedenen Trägern (u.a. Diakonie, Sozialstation Nordkreis). Im Mai 2009 eröffnete ein Seniorenbüro im Rathaus der Stadt Vechta, Anfang 2023 ist es in die Münsterstraße umgezogen. Fünf ehrenamtlich tätige Senioren der als aktive soziale Organisation geltenden Arbeitsgemeinschaft kümmern sich aktuell rund um Fragen zum Thema Alltagsbewältigung von Senioren. Ratsuchenden werden hier Informationen, Beratungen und Hilfestellungen bezüglich Pflege und Wohnen im Alter angeboten. Die Organisation verschiedener Veranstaltungen für Senioren, wie etwa eine Handwerksgruppe oder ein Frauenfrühstück, gehört ebenfalls zum Tätigkeitsbereich des Seniorenbüros.

Ebenfalls eingerichtet wurde ein Seniorenservicebüro für den Kreis Vechta. Die Initiative des Landkreises soll flächendeckend ein umfassendes und neutrales Angebot an Beratungsleistungen und Hilfestellungen für Senioren und Angehörige bereithalten:

- Kernstadt – Kreishaus.

Der demographischen Entwicklung entsprechend ist damit zu rechnen, dass über die derzeit bestehende gute Versorgung hinaus weitere Einrichtungen erforderlich werden können. Im Rahmen des Flächennutzungsplans besteht jedoch zur Sicherung dieser möglicherweise notwendigen Einrichtungen kein weiteres Flächenerfordernis. Betreute Wohneinrichtungen u.ä. können jederzeit innerhalb von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen umgesetzt werden. Wesentlich ist, dass sich entsprechende Einrichtungen nach Möglichkeit in den zentralen Bereichen der Stadt ansiedeln.

**Entwicklung**

### 3.4.3 Betreuung – Kinder und Jugendliche

In der Stadt Vechta wohnen (2017) insgesamt 971 Kinder bis zu einem Alter von unter drei Jahren sowie 951 Kinder in einem Alter von drei bis unter sechs Jahren<sup>66</sup>. Mit dem aktuellen Platzangebot in Kindergärten und Kinderkrippen (Abb. 31) ist der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder in Vechta derzeit gedeckt. Rund 44 % der Kinder unter drei Jahren finden in Vechta einen Betreuungsplatz, womit Vechta die von den Kommunen landesweit geforderte Quote erfüllt.

**Bestand**

Zurzeit stehen in Vechta bei einer Auslastung von nahezu 100 % geringfügig mehr Kindergartenplätze zur Verfügung als beansprucht werden. Für Kinder unter drei Jahren gibt es insgesamt 502<sup>67</sup> Plätze in

- neun Kinderkrippen,
- altersübergreifende Gruppen in Kindergärten,
- zehn Großtagespflegestellen,
- private Tagespflegepersonen.

65 [www.wohnen-im-alter.de/altenheime-pflegeheime-vechta](http://www.wohnen-im-alter.de/altenheime-pflegeheime-vechta), 03.2017

66 Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Vechta bis zum Jahr 2035 mit dem Schwerpunkt Kinderbetreuung und Schulentwicklung, Büro für angewandte Systemwissenschaften - Dipl. Ing. Peter Kramer, 12.2017

67 Verwaltungsbericht 2019 der Stadt Vechta, S. 67f.

Das Betreuungsangebot für drei- bis sechsjährige Kinder ist derzeit ebenfalls als gut zu bewerten mit zwölf Kindergärten mit

- 43 Regelgruppen,
- 6 Kleingruppen,
- 3 Integrationsgruppen,
- 4 heilpädagogische Gruppen.

Für Kinder im vorschulischen Alter stehen 2015 insgesamt rd. 1.140 Plätze<sup>68</sup> in den obigen Einrichtungen zur Verfügung, sodass die Stadt für jedes angemeldete Kind einen Kindergartenplatz bereitstellen kann.

Abb. 31 Kinderbetreuungsangebot in der Stadt Vechta 2021

Lage	Träger	Altersgruppe	Platzangebot
<b>Langförden</b> Am Meyerhof	Kinderkrippe „St. Laurentius“ (Kath. Kirchengem)	0-3 Jahre	15 – vormittags 15 – ganztags
<b>Kernstadt Nord</b> Allensteiner Straße	Kinderkrippe „Krabbelgarten“ (Privat)	0-3 Jahre	15 – vormittags 15 – ganztags
<b>Kernstadt Zentrum</b> Klemensstraße	Kinderkrippe „Andreaskrippe“ (Andreaswerk e.V.)	0-3 Jahre Zusatzangebot: Integrative Krippe	15 – vormittags 15 – nachmittags
<b>Kernstadt Süd</b> Grafenhorststraße	Kinderkrippe „St. Elisabeth“	0-3 Jahre	15 – ganztags
<b>Kernstadt West</b> Heinestraße	Kita „Arche Noah“	0-3 Jahre	30 – vormittags
<b>Kernstadt Ost</b> Oythe	Kinderkrippe „St. Marien“ (Kath. Kirchengem)	0-3 Jahre	30 – vormittags
<b>Kernstadt Zentrum</b> Dornierstraße	Städtische Kinderkrippe (Stadt Vechta)	0-3 Jahre	15 – vormittags

<b>Kernstadt Zentrum</b> Dornierstraße	Städtischer Kindergarten (Stadt Vechta)	3-6 Jahre Zusatzangebot für unter dreijährige Kinder	75 – vormittags 18 – Integrationsgruppe 25 – ganztags 10 – nachmittags
<b>Kernstadt Ost</b> Telbrake	Tante Klara's Bauernkindergarten (Privat)	3-6 Jahre Zusatzangebot für unter dreijährige Kinder	35 – vormittags
<b>Kernstadt Süd</b> Von-Ascheberg-Straße	Heilpädagogischer Kindergarten „St. Nepomuk“ (Andreaswerk Vechta)	3-6 Jahre	24 – Heilpädagogische Gruppe 18 – Integrationsgruppe
<b>Kernstadt West</b> Heinestraße	Kita „Arche Noah“ (Ev.-Luth. Kirchengem.)	3-6 Jahre	60 – vormittags
<b>Kernstadt West</b> Graskamp	Kita der AWO (Arbeiterwohlfahrt)	3-6 Jahre Zusatzangebot für unter dreijährige Kinder	84 – vormittags 63 – nachmittags 30 – ganztags
<b>Kernstadt Zentrum</b> Antoniusstraße	Montessori-Kinderhaus „St. Rafael“ (Kath. Kirchengem.)	3-6 Jahre Zusatzangebot für unter dreijährige Kinder	100 – vormittags 25 – nachmittags 25 – ganztags

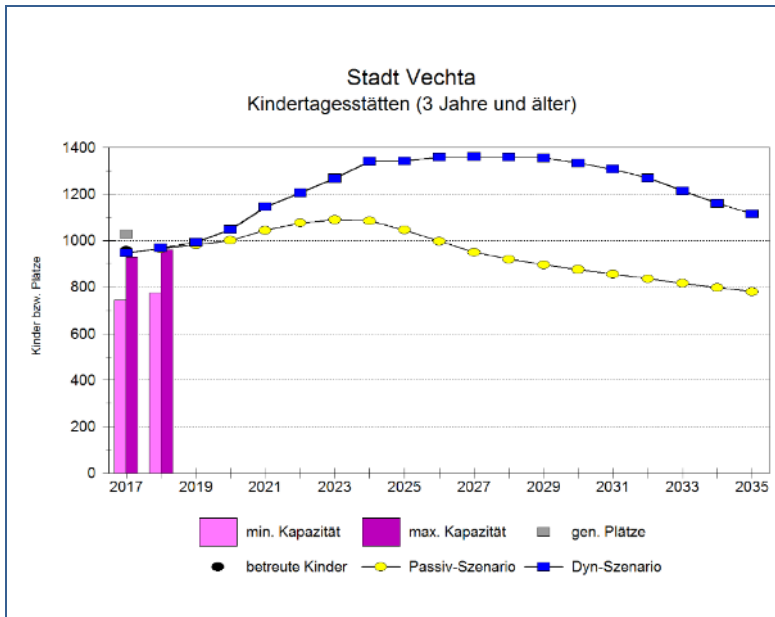
<b>Kernstadt Süd</b> Grafenhorststraße	Kindergarten „St. Elisabeth“ (Kath. Kirchengem. )	3-6 Jahre Zusatzangebot für unter dreijährige Kinder	50 – vormittags 18 – Integrationsgruppe 25 – nachmittags 25 – ganztags
<b>Kernstadt Nord</b> Lattweg	Kindergarten „Maria Frieden“ (Kath. Kirchengem. )	3-6 Jahre Zusatzangebot für unter dreijährige Kinder	135 – vormittags 10 – Nachmittagsgruppen
<b>Kernstadt Ost</b> Oythe	Kindergarten „St. Marien“ (Kath. Kirchengem.)	3-6 Jahre Zusatzangebot für unter dreijährige Kinder	125 – vormittags
<b>Langförden</b> Am Meyerhof	Kindergarten „St. Laurentius“ (Kath. Kirchengem.)	3-6 Jahre Zusatzangebot für unter dreijährige Kinder	100 – vormittags 25 – ganztags
<b>Kernstadt Zentrum</b> Overbergstraße	Kindergarten St. Franziskus (Kath. Kirchengem.)	3-6 Jahre	25 – vormittags
<b>Langförden</b> Kirchwiesen	Kindertagesstätte des DRK	½-6 Jahre	25 – ganztags

<b>Kernstadt Süd</b> Driverstraße	Großtagespflege „Spatzennest“ (Mütterzentrum Vechta e. V.)	0-14 Jahre	10 – ganztags
<b>Kernstadt Süd</b> Welper Straße	Großtagespflege „Welper Rasselbande“ (Privat)	0-14 Jahre	10 – ganztags
<b>Kernstadt Ost</b> Brüningstraße	Großtagespflege „Vita Kids“ (ViKi GmbH Großtagespflegestelle)	0-14 Jahre	10 – ganztags
<b>Kernstadt West</b> Brüningstraße	Großtagespflege „Villa Kunterbunt“ (Privat)	0-3 Jahre	10 – ganztags
<b>Kernstadt Süd</b> Kamps Rieden	Großtagespflege (Nesthäkchen“ (Privat)	0-3 Jahre	8 – ganztags
<b>Kernstadt West</b> Athener Straße	Großtagespflege „Kinderpalast“ (Privat)	0-3 Jahre	8 – ganztags
<b>Kernstadt Zentrum</b> Pappelweg	Großtagespflege „Glückskinder“ (Privat)	0-3 Jahre	1 – ganztags
<b>Kernstadt Ost</b> Dornbusch	Großtagespflege „Pustelblume“ (Privat)	0-3 Jahre	1 – ganztags
<b>Kernstadt Ost</b> Kirchweg	Großtagespflege „Nimmerland“ (Privat)	0-3 Jahre	1 – ganztags
<b>Langförden</b> Schulstraße	Großtagespflege „Stern-taler“ (Privat)	0-3 Jahre	1 – ganztags

Das Bevölkerungsgutachten aus dem Jahr 2017 trifft ebenfalls Aussagen zu den zu erwartenden Kinderzahlen und den daraus folgenden notwendigen Kindergartenplätzen. Infolge des auch zukünftig noch zu erwartenden deutlichen Anstieges der Kinderzahlen besteht quantitativ gesehen ein zusätzlicher Handlungsbedarf für die Stadt Vechta.

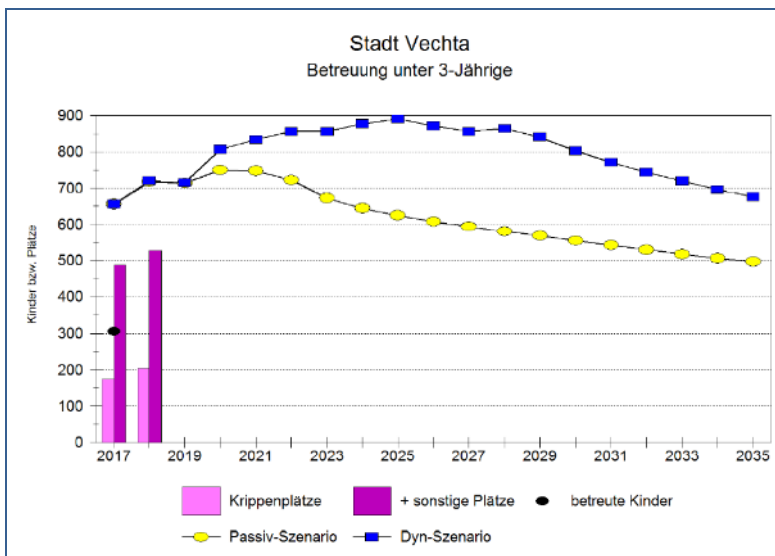
**Entwicklung**

Abb. 32 Mögliche Kindergartenkinder in den Szenarien, betreute Kinder (3 Jahre bis zur Einschulung) sowie Aufnahmekapazitäten aller Kindertagesstätten in der Stadt Vechta<sup>69</sup>



Die Zahl der möglichen Kindergartenkinder steigt voraussichtlich von 946 (Ende 2017) entsprechend des Dyn-Szenarios auf rund 1.350 im Jahr 2024 und bleibt bis 2029 etwa auf diesem Niveau (Höchststand im Jahr 2027 mit 1.360 möglichen Kindergartenkindern). Bis zum Jahr 2035 wird eine Verringerung der Anzahl auf 1.110 Kinder erwartet. Damit werden die bestehenden Kapazitäten überschritten und es fehlen zwischenzeitlich 450 bis zu 750 Plätze (bis zu 19 Gruppen).

Abb. 33 Mögliche Krippenkinder in den Szenarien, betreute Kinder (unter 3 Jahren) sowie Aufnahmekapazitäten (nur Krippen sowie Kapazitäten in den sonstigen Gruppen und Großpflegestellen) in der Stadt Vechta<sup>70</sup>



Die Zahl der möglichen Krippenkinder steigt im Dyn-Szenario von 655 (Ende 2017) auf 890 im Jahr 2025 an. Bis zum Jahr 2035 sinkt die Anzahl auf etwa 680 Kinder und damit auf immer noch 3% mehr als in 2017. Damit werden in dieser Altersgruppe die Kapazitäten der Betreuungsplätze ebenfalls voraussichtlich erheblich überschritten. Es fehlen bis zu 11 Krippengruppen.

Zudem ist ein Erfordernis, dass sich die Kinderbetreuungseinrichtungen in direkter Nähe zu den Wohngebieten oder zu den Arbeitsstätten befinden. Aufgrund neuer Baugebiete und Generationswechsel, ist die Schaffung von Betreuungsplätzen im Süden, Westen und Norden erforderlich. Die Stadt Vechta hat bereits einige Maßnahmen wie den Neubau und die Erweiterung von Betreuungseinrichtungen für Kinder beschlossen oder sie befinden sich derzeit in der Vorbereitung.

Die bestehenden Einrichtungen sind teilweise über die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan gesichert. Es bestehen aber bei Bedarf jederzeit Möglichkeiten, innerhalb von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen Kinderbetreuungsangebote, Krabbelgruppen oder ähnliches neu zu initiieren. Besondere zusätzliche Flächenausweisungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2035 sind deshalb nicht erforderlich.

69 Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Vechta bis zum Jahr 2035 mit dem Schwerpunkt Kinderbetreuung und Schulentwicklung, Büro für angewandte Systemwissenschaften - Dipl. Ing. Peter Kramer, 12.2017

70 ebenda

### 3.4.4 Bildung

Die Stadt Vechta übernimmt als Mittelzentrum wesentliche Versorgungsfunktionen für das Umland. In Vechta existieren derzeit nachfolgende Bildungseinrichtungen<sup>71</sup>:

**Bestand**

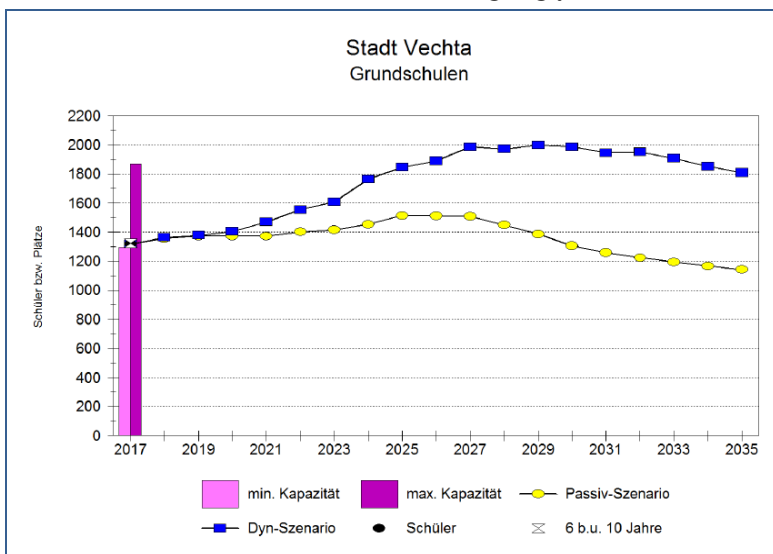
- acht Grundschulen,
- zwei Oberschulen,
- zwei Förderschulen,
- vier Gymnasien,
- sieben Berufs- und Fachschulen,
- Bildungswerk,
- Kreisvolkshochschule,
- DEKRA-Akademie,
- Niels-Stensen-Werk-Vechta,
- zwei Musikschulen,
- eine Malschule,
- Landeslehrstätte Pferdesport,
- Universität,
- private Hochschule für Wirtschaft und Technik (PHWT).

Die Verteilung der Grundschulen im Stadtgebiet liegt bedarfsgerecht vor. Die sonstigen Bildungseinrichtungen konzentrieren sich ganz wesentlich im Bereich der Innenstadt.

In dem von der Stadt Vechta in Auftrag gegebenen Bevölkerungsgutachten<sup>72</sup> werden die Schülerzahlen bis zum Jahr 2035 prognostiziert sowie mit den bestehenden Schulen bzw. mit den jeweiligen Aufnahmekapazitäten ins Verhältnis gesetzt. Dabei wird zwischen Grundschulen, der Sekundarstufe I und der Sekundarstufe II unterschieden.

**Entwicklung**

Abb. 34 Schüler an den Grundschulen der Stadt Vechta in den Szenarien sowie Aufnahmekapazitäten der Grundschulen im Ausgangsjahr<sup>73</sup>



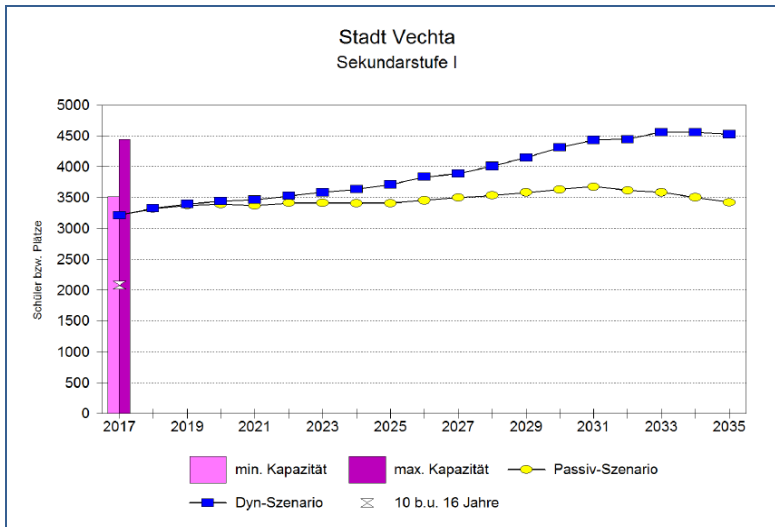
In Schuljahr 2017/2018 lag die Aufnahmekapazität der acht Grundschulen (maximal 18 Züge) bei bis zu 1.872 Schülern. Es wurden jedoch nur 16,5 Züge gebildet. Im Dyn-Szenario wird der Höchststand der Schülerzahlen im Jahr 2029 mit 2000 Schülern erreicht (2017: 1317 Schüler) und sinkt bis 2035 auf 1.810 Schüler. Damit wird die Aufnahmekapazität der Schulen voraussichtlich überschritten, es sind bis zu 21 Züge notwendig.

71 Schulen in Vechta – vechta.de/Kultur-Bildung – Stand 01.2017

72 Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Vechta bis zum Jahr 2035 mit dem Schwerpunkt Kinderbetreuung und Schulentwicklung, Büro für angewandte Systemwissenschaften - Dipl. Ing. Peter Kramer, 12.2017

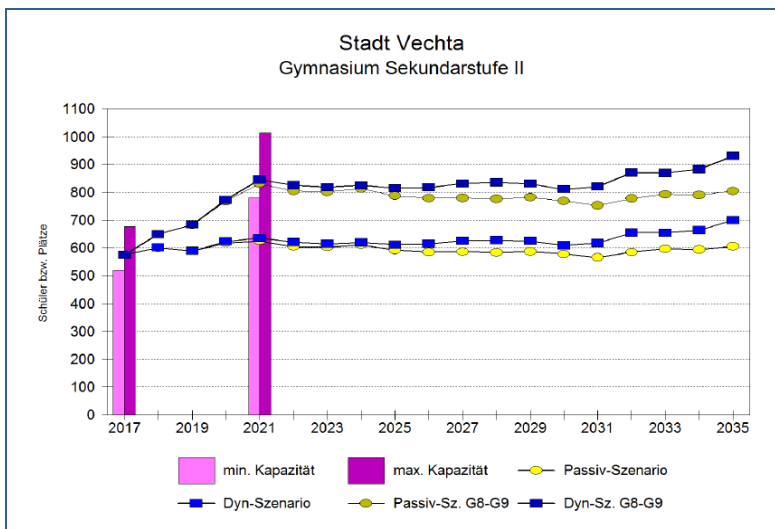
73 ebenda

Abb. 35 Schüler der Sekundarstufe I in den Szenarien sowie Aufnahmekapazität aller Schulen der Sekundarstufe I in der Stadt Vechta im Ausgangsjahr<sup>74</sup>



Werden alle Arten der Sekundarstufe I zusammengefasst, wurden im Schuljahr 2017/2018 3.215 Schüler unterrichtet, wovon 2.160 aus der Stadt Vechta kamen. Bis zum Jahr 2035 steigt die Schülerzahl im Dyn-Szenario auf 4.530. Damit wird langfristig die Kapazität um einen Zug überschritten, wenn auch weiterhin viele Schüler aus den umliegenden Städten die Vechtaer Schulen besuchen.

Abb. 36 Gymnasialschüler der Sekundarstufe II in den Szenarien sowie Aufnahmekapazität der Gymnasien<sup>75</sup>



Von den 598 Schülern der Sekundarstufe II im Schuljahr 2017/2018 wohnten etwa 270 in der Stadt Vechta. Wird G8 unverändert beibehalten, gäbe es kaum Veränderungen bei den Schülerzahlen. Bei einer Fortführung nach G9 sind ab 2021 rund 850 Schüler zu erwarten. Damit reichen die Kapazitäten voraussichtlich auch im Falle von G9 weiterhin aus.

Eine Gefährdung der Schulstandorte ist derzeit weder für die Grundschulen, noch Oberschulen, Gymnasien oder berufsbildenden Schulen zu erkennen. Zum Teil müssen die Kapazitäten in der Zukunft erweitert werden, um die zu erwartenden Schülerzahlen aufzunehmen.

Die für die Bildung erforderlichen Einrichtungen sind in aller Regel über die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan gesichert. Besondere zusätzliche Flächenausweisungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2035 werden nicht vorgenommen.

Insgesamt 4.089 Studierende in 12 Studiengängen sind an der Universität Vechta eingeschrieben<sup>76</sup>. Für die Universität von Vechta sieht der Hochschulentwicklungsplan<sup>77</sup> vor, das Lehrangebot, die Zahl der Studierenden sowie das Angebot an Zusatzleistungen in den kommenden Jahren deutlich zu erhöhen. Inwiefern dies eine weitere Flächeninanspruchnahme am Hochschulstandort mit sich führt, kann zurzeit im Rahmen des FNP nicht beantwortet werden. Insoweit wird der Universitätsstandort als Sonderbaufläche Hochschule gesichert.

74 Bevölkerung- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Vechta bis zum Jahr 2035 mit dem Schwerpunkt Kinderbetreuung und Schulentwicklung, Büro für angewandte Systemwissenschaften - Dipl. Ing. Peter Kramer, 12.2017  
 75 ebenda  
 76 uni-vechta.de, Stand 2023  
 77 Hochschulentwicklungsplan Universität Vechta – Stand 12.2018

### 3.4.5 Kirche

Die religiösen Gemeinschaften haben bekanntermaßen im Kreis Vechta eine hohe Bedeutung. Vechtas Bevölkerung ist überwiegend katholisch. Im Landkreis Vechta sind rd. 67,7 % der Bevölkerung katholisch und 19,3 % evangelisch (2011)<sup>78</sup>, womit die Konfessionszugehörigkeit weit von den Werten im Land Niedersachsen abweicht (2011: rd. 18,3 % katholisch, 51,5 % evangelisch). Für die Stadt Vechta selbst liegt der Anteil katholischer Bürger bei 55 % und damit niedriger als im Kreisdurchschnitt. Der Anteil evangelischer Bürger liegt mit 21 % etwas höher. Etwa 5 % der Bevölkerung in der Stadt gehören dem islamischen Glauben an<sup>79</sup>. Es sind viele unterschiedliche kirchliche Einrichtungen in Vechta ansässig, die bei Flächenplanungen zu berücksichtigen sind:

**Bestand**

Es existieren unter anderem folgende kirchliche Areale / religiöse Einrichtungen in der Stadt Vechta:

- Propsteikirche St. Georg,
  - Kirche Maria Frieden,
  - Kirche St. Marien (Oythe),
  - Kirche St. Laurentius (Langförden),
  - Dominikaner Vechta – Klosterkirche Füchtel,
  - Kirche am Campus,
  - Heilig-Geist-Kirche am Marienhain,
  - Offizialat Vechta,
  - Klosterkirche der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde,
  - evangelische Kirche in Langförden,
  - Neuapostolische Kirche (Vechta),
  - Christengemeinde-Vechta – *Robert-Bosch-Straße*,
  - Moschee (Türkisch islamischer Kultur Verein) – *Rombergstraße*,
  - Moschee (Ahmadiyya Muslim Jamaat, Deutschland) – *Gutenbergstraße*,
  - verschiedene Gebetshäuser.
- } katholische Kirchengemeinde St. Mariä Himmelfahrt

Friedhöfe in Vechta und Langförden:

- Katholischer Friedhof St. Georg (an der *Zitadelle*),
- Katholischer Friedhof St. Marien (*Oythe*),
- lutherischer Friedhof (*Welper Straße*),
- Waldfriedhof (*Welper Straße*),
- historischer Judenfriedhof (*Visbeker Damm*),
- Friedhof St. Laurentius (*Lange Straße* – Langförden).

Für die Friedhöfe sind trotz der demographischen Entwicklung keine zusätzlichen Flächenbedarfe absehbar, die im Rahmen des FNP neu zu berücksichtigen wären. Zwar werden zukünftig infolge der älter werdenden Gesellschaft mehr Sterbefälle verzeichnet, allerdings werden zurzeit durch alternative Bestattungsmethoden (z.B. Friedwald, Seebestattung) oder durch den Anstieg an Urnenbestattungen die Friedhöfe eher geringer genutzt. Die bislang vorhandenen Friedhofsflächen in Vechta dürften auch zukünftig ausreichen, es gibt keine anderslautenden Hinweise.

**Entwicklung**

<sup>78</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Mikrozensus 2011, Endgültige Ergebnisse, S. 42, sowie Tabelle S. 57

<sup>79</sup> Verwaltungsbericht der Stadt Vechta 2015, S. 10

### 3.4.6 Sport, Erholung, Freizeit, Kultur

Aufgrund der überwiegend dörflichen Strukturen der Vechtaer Region gibt es ein ausgeprägtes soziales Leben in den einzelnen Ortschaften und Ortsteilen. Ein wichtiges Indiz hierfür sind vor allem die zahlreichen Vereine in ganz unterschiedlichen gesellschaftlichen Tätigkeitsbereichen, die für viele Bewohner einen wichtigen Bestandteil der Lebensqualität in der Region Vechta darstellen.

**Bestand**

An Sporteinrichtungen sind flächenmäßig folgende Einrichtungen relevant:

- zahlreiche Sportanlagen in allen Ortsteilen – Turnhallen und Schwimmhallen,
- Freibad – Tonkuhle,
- Hallenwellenbad,
- Landeslehrstätte für Pferdesport.

Als öffentliche Freizeit- und Kultureinrichtungen sind insbesondere folgende Einrichtungen relevant:

- Museum im Zeughaus + Castrum Vechtense (*Zitadelle*),
- Metropoltheater (*Kolpingstraße*),
- Theater für Jedermann (*Langförden*),
- Kino Schauburg-Cineworld (*Neuer Markt*),
- Haus der Jugend, Jugend- und Kulturzentrum „Gulphaus“ (*Zitadelle*),
- Kreismusikschule,
- Jugendtreff Langförden,
- Bibliothek der Universität Vechta,
- Katholische Bibliotheken,
- Heimathaus Oythe,
- Stoppelmarkt (800.000 Gäste jährlich),
- Inklusionshaus Deindrup.

Ergänzt wird das Angebot an Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten aus dem privatwirtschaftlichen Bereich durch Fitnessstudios, Diskotheken, Gastronomie, usw.

Hinsichtlich der örtlichen Vereine entsteht für folgende Nutzungen ein Flächenbedarf im Stadtgebiet:

- Sport- und Schützenvereine (Zentrum, Langförden, Oythe, Hagen),
- Freiwillige Feuerwehren (Vechta, Langförden, Kapitel 3.4.7).

Die unterschiedlichen Einrichtungen sind in ihrem aktuell bekannten Flächenbedarf durch verschiedene Flächendarstellungen (Gemeinbedarf oder Grünflächen) gesichert worden. Für die Weiterentwicklung des VfL Oythe soll der Standort am Oyther Berg ausgebaut werden. Die hierfür erforderlichen Flächen werden entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt.

**Entwicklung**

### 3.4.7 Sicherheit, Stadttechnik

Es gibt mehrere Einrichtungen für die örtliche Sicherheit und Ordnung in Vechta, die teilweise einen erheblichen Flächenbedarf aufweisen. Für den Brandschutz sind vorhanden:

**Bestand**

- Freiwillige Feuerwehr Vechta (*Oldenburger Straße*) – neuer Standort,
- Freiwillige Feuerwehr Langförden (*Diekmanns Esch*),
- Feuerwehrleitstelle,
- Feuerwehrtechnische Zentrale.

Für die örtliche Sicherheit sorgen die

- Polizeiinspektion Cloppenburg / Vechta, Kommissariat (*Bahnhofstraße*),
- Justizvollzugsanstalt (JVA) (*Willohstraße*),
- Justizvollzugsanstalt (JVA) für Frauen (*An der Propstei, Zitadelle*),
- Justizvollzugsanstalt (JVA) Jugend (*Zitadelle*).

Als stadttechnische Infrastruktur sind in der Stadt Vechta die Anlagen zur Ver- und Entsorgung zu sehen, also die Anlagen der Wassergewinnung, der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, der Abfallentsorgung und der Stromversorgung. Es existieren folgende im FNP zu berücksichtigenden Anlagen:

- **Trinkwasser**
  - Wasserwerk Vechta (Holzhausen, Stadt Vechta) mit Einzugsgebiet Richtung Wildeshäuser Geest – Wasserschutzgebiet,
  - sechs Entnahmebrunnen.
- **Oberflächenentwässerung**
  - Fließgewässer II. Ordnung als Vorflut für die Stadtentwässerung (*Vechtaer Moorbach, Spredaer Bach, Hagener Bach, Füchteler Bach, Blohmlager Bach, Stukenborger Bach, Forbach, Ohebach, Brandkanal, die Gose- und die Sollebäke*),
  - 16 dezentrale Regenrückhaltebecken.
- **Abwasser**
  - Kläranlage Vechta (*Bokerner Damm*),
  - Trennwassersystem,
  - drei Hauptpumpwerke, 65 Zwischenpumpwerke, 63 Hauspumpwerke,
  - Nutzwassereinleitung in *Vechtaer Moorbach*.
- **Abfall**
  - Abfalldeponie, Entsorgungszentrum (Deponie *Tonnenmoor*, Abfallwirtschaft Vechta AWV),
  - Wertstoffsammelstelle Langförden.
- **Energie**
  - Umspannwerk (Vechta-Nord – *Vardeler Weg*; Vechta Süd – *Lohner Straße*),
  - Umschaltwerk (*Tonnenmoor*),
  - mehrere überregionale 110 kV-Leitungen.
- **Kommunikation / Funk**
  - Mehrere Richtfunkstrecken (Richtung Ahlhorn, Cloppenburg, Bakum, Dinkelage, Goldenstedt, Lohne),
  - Fernmeldeamt mit Antennenträger (*Ravensberger Straße*),
  - Funkmasten (u.a. *Ravensberger Straße, Stoppelmarkt*).

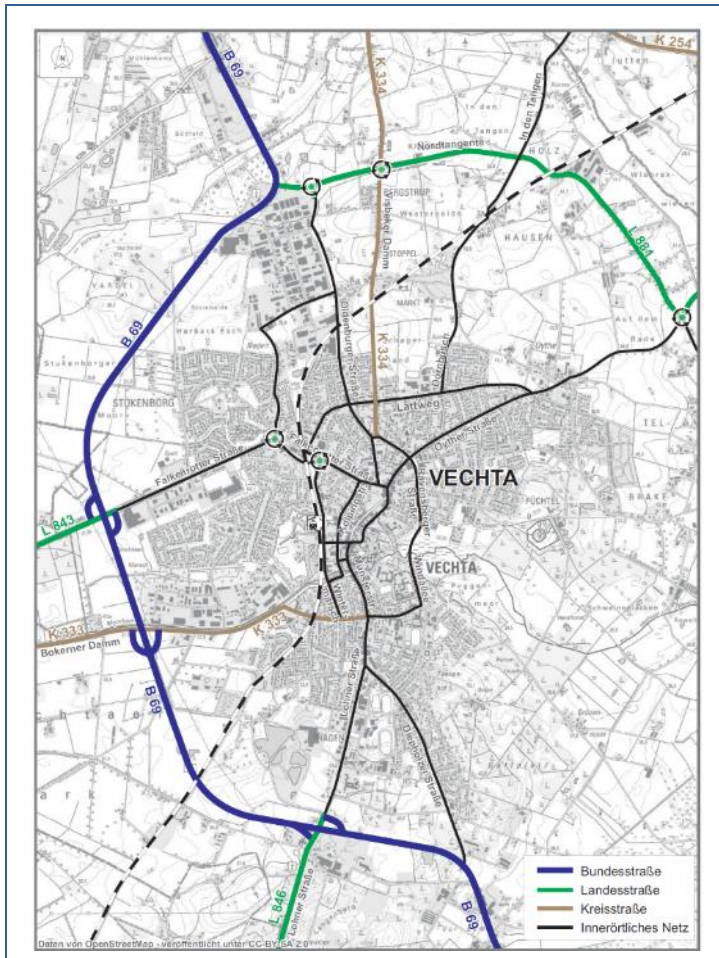
Die Flächen der oben aufgeführten Einrichtungen sind ebenfalls in aller Regel über die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan weiterhin gesichert. Besondere zusätzliche Flächenausweisungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind nicht erforderlich.

**Entwicklung**

### 3.4.8 Verkehr

Die überörtliche verkehrliche Erschließung Vechtas erfolgt für den Kraftfahrzeugverkehr durch die Bundesstraße 69, welche in Nord-Süd-Richtung westlich um Vechta herumführt. An das Autobahnnetz, BAB 1, ist Vechta indirekt über die B 69 erschlossen. Im Norden über die Anschlussstelle *Cloppenburg* sowie zentral über die *Falkenrotter / Vechtaer Straße* (L 843), Anschlussstelle *Vechta*.

**Straßenverkehr**

Abb. 37 Vorhandenes Straßennetz Vechta<sup>80</sup>


Der innerstädtische Verkehr Vechtas war jahrzehntelang – bis zur Umleitung der B 69 – durch die zentral durch die Innenstadt verlaufende Nord-Süd-Achse von der *Oldenburger Straße* bis zur *Diepholzer Straße* geprägt. Mit der Erstellung von zwei Kreisverkehren im Stadtzentrum an der *Falkenrotter Straße* im Zuge des Baus der Entlastungsstraße Vechta-West konnte maßgeblich zu einem geordneten Verkehrsfluss an stark frequentierten Knotenpunkten beigetragen werden.

Die Innenstadt bzw. das innerörtliche Netz ist ausschließlich für den PKW-Verkehr und den Lieferverkehr freigegeben. Die städtischen Wohnsiedlungen sind an Vechtas Hauptverkehrsnetz angebunden. Die Verkehrszählungen zeigen, dass das Verkehrsaufkommen auf den Straßen von Vechta in den vergangenen Jahrzehnten stark angewachsen ist.

Die Innenstadt mit dem zentralen Versorgungsbereich weist trotz anteiliger Entlastung durch die B 69 eine Verkehrsrate von 7.500 PKW/24 h auf (2012). In Betrachtung des Schwerverkehrs ist die durch die B 69 erzielte Entlastung deutlicher wahrnehmbar. Der außerstädtische Schwerverlastverkehr wird nahezu vollständig über die B 69 sowie die L 881 (Nordtangente) an der Kernstadt vorbeigeführt.

Die genauen Verkehrsbelastungen innerhalb des Stadtgebiets von Vechta sind in der Verkehrsprognose aus dem Jahr 2014<sup>81</sup> dargestellt.

Der Verkehrsentwicklungsplan 2014<sup>82</sup> geht davon aus, dass unter Berücksichtigung der prognostizierten Entwicklungspotentiale für die Wohn- und Gewerbeflächen in der Stadt Vechta bis 2025 insgesamt mit einer Verkehrszunahme von rd. 5.400 Kfz/24h (Wohnbauentwicklung) und rd. 11.400 Kfz/24h (Gewerbeentwicklung) gerechnet werden muss.

Mit der Fertigstellung der Nordtangente ist ein zu dreiviertel geschlossener Straßenring um die Kernstadt entstanden. Der Ring um die Stadt ermöglicht eine signifikante Entlastung des innerstädtischen Verkehrs. Überregionaler Verkehr, insbesondere gewerblicher Schwerverlastverkehr, kann somit an der Stadt vorbeigeleitet werden, ohne das innerörtliche Netz zu tangieren. Eine Zufahrt von der B 69 für den Gewerbe- und Industriepark Vechta-Nordwest wird als geplante Verkehrsfläche vorsorglich mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Neubau des Kreisverkehrs an der *Falkenrotter Straße / An der Gräfte* und an der *Theodor-Heuss-Straße / Falkenrotter Straße* in Verbindung mit der Bahnunterführung für die Strecke Bremen – Osnabrück trägt maßgeblich zur Optimierung des innerstädtischen Verkehrsflusses bei.

**Entwicklung**

80 PGT GmbH, Hannover, 2017

81 Verkehrsentwicklungsplan, PGT GmbH, Hannover, 10.2014

82 Verkehrsentwicklungsplan, PGT GmbH, Hannover, 10.2014

Der Verkehrsfluss auf der Haupteinkaufsstraße *Große Straße* soll weiter gedrosselt werden, um eine verkehrsberuhigte Innenstadtzone zu ermöglichen. Die Straßen *Klingenhagen*, *Burgstraße*, *Bahnhofsstraße* und *Kolpingstraße* bilden einen neuen umlaufenden Innenstadtring, auf dem der innerstädtische Verkehr geführt wird.

Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans sind Vechtas Verkehrsstraßen in Kategorien eingeteilt worden. In der Darstellung des Flächennutzungsplans werden alle regional bedeutsamen Verkehrsflächen berücksichtigt (Abb. 37).

Der Haltepunkt der Stadt Vechta befindet sich in zentraler Lage, östlich des *Zitadellenparks*. Vechta liegt an der Bahnstrecke Bremen – Osnabrück. Die nächstgelegenen Haltepunkte mit Personenverkehr befinden sich in Diepholz (IC-Anbindung), Lohne, Cloppenburg, Wildeshausen und Twistringen (Regionalverkehr auf der Strecke Bremen – Osnabrück).

**Bahn**

Die Bahnstrecke Vechta – Cloppenburg, vom gleichnamigen Bahnverband gegründet, wurde im Jahre 1965 eingestellt. Die Gleise sind abgebaut und somit können die Flächen den angrenzenden Nutzungen zugeschlagen werden. Eine direkte Bahnverbindung zwischen Vechta und dem Oberzentrum Oldenburg besteht demnach nicht mehr.

Ein Ausbau des Bahnverkehrs in Vechta sowohl für den Personen- als auch für den Güterverkehr ist aufgrund der größtenteils eingleisigen Strecke unwahrscheinlich. Die Wiederinbetriebnahme der Strecke Vechta – Cloppenburg ist nicht vorgesehen. Attraktionen für Touristen wie der Stoppelmarkt, die Einkaufsmeile sowie Vechta als Arbeitsstandort, bzw. als Quellverkehr für pendelnde Arbeitnehmer in Richtung Bremen oder Osnabrück machen den Haltepunkt zu einer unverzichtbaren Infrastruktureinrichtung. Die Bahnhaltestelle gilt als gesichert und wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

**Entwicklung**

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über Linien- sowie Stadtbusse der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Vechta (VGV). Direkte regelmäßige Busverbindungen bestehen zu den Städten Diepholz, Lohne, Damme und Cloppenburg. Zentrale Abfahrtsstelle der Busse ist der ZOB am Haltepunkt Vechta. Stadtbusse (Kleinbusse) auf insgesamt sieben Linien sind gefragte innerstädtische Transportmittel.

**ÖPNV**

Der demographische Wandel kann erhebliche Auswirkungen auf die zukünftige Gestaltung des ÖPNV, vor allem auf die Beförderungserfordernisse von Schülern haben. Langfristig gesehen kann ein Rückgang der Schülerzahlen in der Stadt Vechta nicht ausgeschlossen werden. Jedoch werden zunächst auch weiterhin stabile Schülerzahlen erwartet.

**Entwicklung**

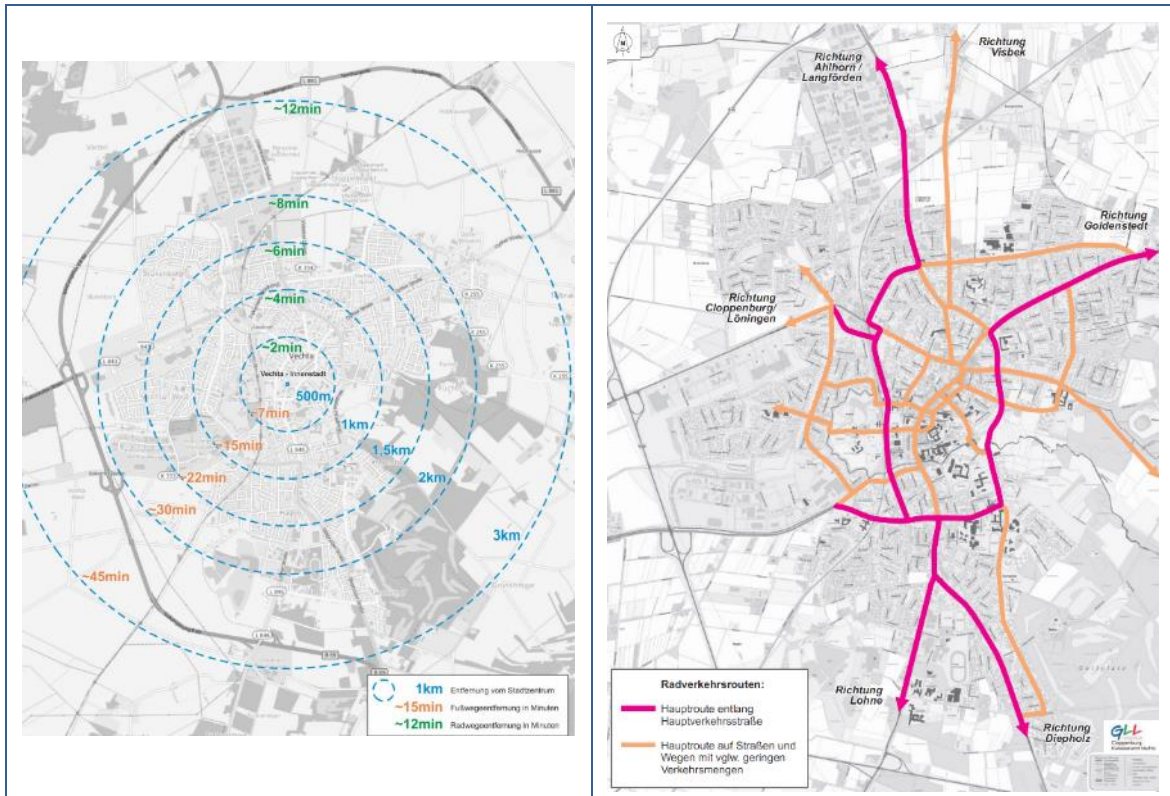
Es wird zum anderen aufgrund der immer älteren Einwohnerschaft erwartet, dass es ggf. immer weniger Führerscheinbesitzer bzw. -nutzer geben kann, womit sich die Anforderungen an den ÖPNV (u.a. barrierefrei, umsteigefrei, sicher, lesbar) deutlich verändern können.

Mit diesen Änderungen in der Bevölkerungsstruktur sind Auswirkungen auf die Einzugsbereiche von Haltestellen, die Erreichbarkeit übergeordneter Orte oder Streulagen, den Beförderungskomfort (Sitzplätze), Fahrzeugstandards und Haltestellenausstattungen verbunden.

Ein Großteil dieser Entwicklungen wird jedoch nur im überregionalen Verbund lösbar sein. Mit dem Konzept „MobilUmVechta“ hat sich das Regionalmanagement des Landkreises Vechta zum Ziel gesetzt, das ÖPNV-Angebot im Landkreis zu bündeln. Besondere Flächenanfordernisse auf Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanung für Vechta sind derzeit nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass sich alle zukünftigen Erfordernisse hinsichtlich der Linienführung oder die flächenmäßige Ausgestaltung von Haltestellen ohne gesonderte Darstellungen im Flächennutzungsplan regeln lassen.

Abb. 38 Distanzen in Vechta, ausgehend von der Innenstadt / Radverkehrsrueten<sup>83</sup>

NIV



Durch die kompakte Struktur der Stadt Vechta sind die wichtigsten Bereiche der Stadt ausgehend vom Stadtzentrum innerhalb von 1,5 km zu erreichen (Abb. 38). Zudem besitzt die Stadt für den sog. Nichtmotorisierten Individualverkehr (NIV) ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Fußwegen, die vor allem an den Hauptverkehrsstraßen durchgehend vorhanden sind.

Es gibt

- drei ausgewiesene Radfernwege (*Brücken-Weg, Boxenstopp-Route und Meerweg*), die überregional an Bremen, Cloppenburg, Osnabrück und Hannover angebunden sind,
- innerstädtische Radrundwege.

Eine kontinuierliche, aktive Entwicklung des vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes ist weiterer Bestandteil der städtischen Planungen. Langfristiges Ziel ist es, ein lückenloses, engmaschiges Radverkehrsnetz zu realisieren, welches sowohl den werktäglichen Innerortsverkehr als auch den innerörtlichen Freizeitverkehr sowie den Schülerverkehr zufriedenstellend bedient. Auch hier werden sich im Zuge der demographischen und wirtschaftlichen Veränderungen neue Anforderungen ergeben. Ein Rückgang des motorisierten Individualverkehrs aufgrund der alternden Gesellschaft sowie steigender Energiepreise kann hier auch neue Chancen der Gestaltung hervorbringen.

Entwicklung

Besondere Vorkehrungen oder Plandarstellungen im Flächennutzungsplan sind jedoch aufgrund der jeweils zu treffenden kleinräumigen Entscheidungen zum Radwege- und Fußwegenetz nicht erforderlich.

### 3.5 Wirtschaftsstruktur

#### 3.5.1 Gewerbe

Aufgrund der Funktion als Mittelzentrum im ländlichen Raum sind für die Wirtschaft der Stadt Vechta sowohl die Landwirtschaft (vor allem Tierhaltung) und die landwirtschaftliche Veredelungsindustrie als auch Agrardienstleistungen prägend. Spezialisierungen im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte haben Vechtas Profil auch im Bereich der Industrietechnik, insbesondere der Landwirtschafts-, Kunststoff- und Baustofftechnik, geschärft.

Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich Vechta zu einem höchst dynamischen Wirtschaftsstandort entwickelt. Durch die starke Diversifizierung der Wirtschaftsbereiche ist Vechta offensichtlich gegen konjunkturelle Schwankungen gut aufgestellt. Die breite Auffächerung der Gewerbefelder begründet sich auf der stetigen Weiterentwicklung des ehemals ausschließlich landwirtschaftlich geprägten Standorts. Über die Etablierung der Futtermittelherstellung, über Verpackungs- und Transportunternehmen bis hin zum Banken- und Versicherungsgewerbe haben sich immer mehr spezialisierte Betriebe in Vechta niedergelassen. Die Wirtschaftsstruktur bringt es mit sich, dass viele Betriebe gut miteinander vernetzt sein dürften, sodass wirtschaftsfördernde Kooperationen in Vechta häufig zustande kommen.

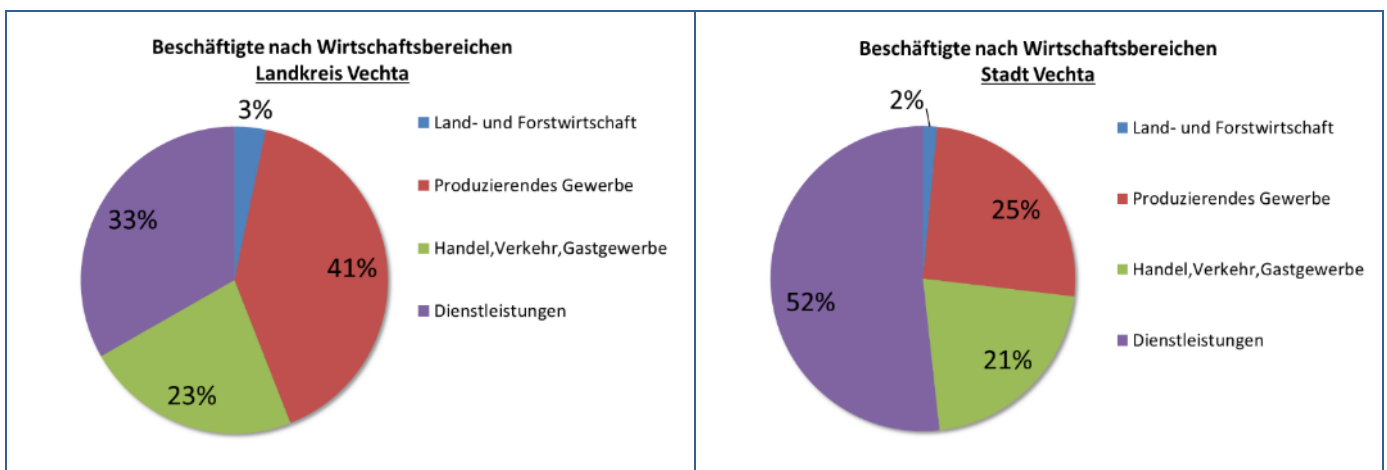
Durch den medizinischen Bereich (Kliniken) sowie den Bildungsbereich (Universität, PHWT) sind Entwicklungen im Dienstleistungssektor auch in Vechta außerordentlich stark vertreten.

Und schließlich verfügt die Stadt Vechta auch über umfangreiche Erdöl- und Erdgasvorkommen im Osten, Süden und Westen des Stadtgebiets. Die Förderung der fossilen Energieträger hat ab Mitte der 1960er Jahre einen weiteren wichtigen Wirtschaftszweig in Vechta entstehen lassen.

Bedeutende Wirtschaftszweige in Vechta sind u.a. der Hoch- und Tiefbau + Bautechnik, Landwirtschaftstechnik, Erdgas- und Erdölservice, Kunststoffverarbeitung und das Banken- und Versicherungsgewerbe. Ausgeprägt ist auch der Bereich der privaten und öffentlichen Dienstleistungen in Vechta (Finanzamt, Arbeitsagentur, Polizei, Landkreis, Gericht, JVA etc.) sowie der Groß- und Einzelhandel.<sup>84</sup>

**Wirtschafts-  
bereiche**

Abb. 39 Wirtschaftsbereiche in der Stadt Vechta und Kreis Vechta, 2020<sup>85</sup>



Im Jahr 2020 leben in der Stadt Vechta insgesamt 20.080 Beschäftigte. Zu diesem Zeitpunkt arbeiten 73 % der Beschäftigten im Dienstleistungs- und Handelssektor und 25 % im produzierenden Gewerbe (bspw. Stadt Lohne 45 % Beschäftigte im Bereich Dienstleistung / Handel und 48 % im produzierenden Gewerbe). Die Gesamtsituation im Landkreis weicht deutlich von diesen Werten ab, denn hier stehen insgesamt 56 % Beschäftigten im Handels- und Dienstleistungssektor immerhin noch 41 % aller Beschäftigten im produzierenden Gewerbe gegenüber.

**Beschäftigten-  
quote**

84 Wirtschaftsdaten Stadt Vechta; [moin-vechta.de/arbeiten/unternehmen](http://moin-vechta.de/arbeiten/unternehmen); 04.2017  
85 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle K70I5101, 2020

In 2020 hatte Vechta eine Beschäftigtenquote von 63,3 % und lag damit etwas unter dem Durchschnitt im Kreis Vechta (66,8 %) und etwas über dem Durchschnitt von Niedersachsen (60,7 %)⁸⁶. Bei einer gleichzeitig geringen Arbeitslosenquote sowie einer niedrigen Auspendlerquote bestätigt dies eine hohe unternehmerische Tätigkeit in der Stadt Vechta.

Die Arbeitslosenquote im Bereich des Geschäftsstellenbezirks Vechta der Agentur für Arbeit betrug im Dezember 2020 3,4 %⁸⁷. Im gleichen Zeitraum lag die Arbeitslosenquote im Land Niedersachsen-Bremen mit 5,4 % ungleich höher. Der äußerst positive Arbeitsmarkt im Landkreis zeigt sich auch im gleichen Zeitraum daran, dass die Unterbeschäftigtenquote im Landkreis mit 4,8 % ebenfalls deutlich niedriger liegt als im Landesdurchschnitt (7,5 %)⁸⁸. Die Statistiken heben die wirtschaftsstrukturelle Ausnahmestellung Vechtas im landesweiten Vergleich hervor.

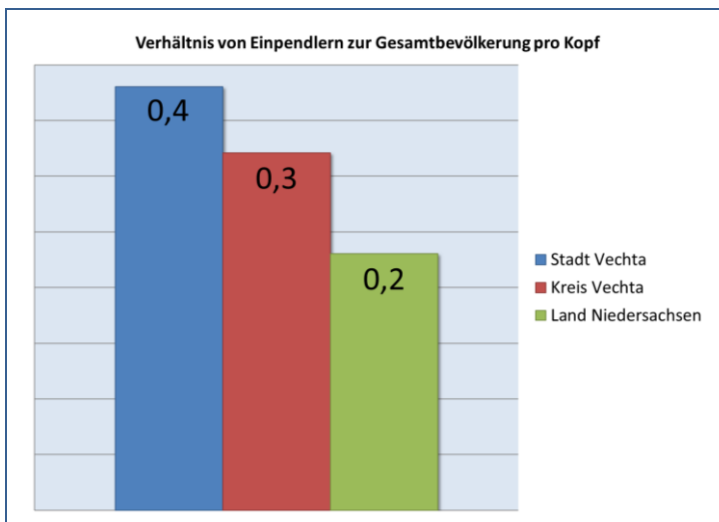
**Arbeitslosenquote**

Täglich pendeln rd. 12.525 ArbeitnehmerInnen in die Stadt, dem stehen lediglich rd. 6.830 Auspendler (Stand 06.2020)⁸⁹ gegenüber. Daraus ergibt sich für Vechta ein weit positiver Pendlersaldo von 5.695 Einpendlern.

**Pendler**

Für Pendler ist durch die B 69, die große Nähe zur A 1 sowie die Bahn eine hervorragende verkehrliche Anbindung gegeben, sodass Vechta auch zukünftig einen wichtigen Arbeitsstandort im gesamten Umland darstellen wird.

Abb. 40 Verhältnis von Einpendler zu Einwohner im Vergleich Stadt Vechta, Kreis Vechta, Land Niedersachsen 2020⁹⁰



Auch im Vergleich zeigt sich die herausragende Bedeutung von Vechta als Arbeitsstandort. Auf jeden Einwohner der Stadt Vechta kommen bereits 0,4 Einpendler (2020) (Abb. 40). Der Kreis Vechta weist hier – trotz guter Wirtschaftstätigkeit – nur den Faktor 0,3 auf. Gemessen am Landesdurchschnitt von Niedersachsen (Faktor 0,2) ist die Einpendlerquote der Stadt Vechta sogar doppelt so hoch.

Im Jahr 2019 konnten 287 Gewerbeanmeldungen verzeichnet werden. Das sind rd. 9 % mehr als im Durchschnitt des Landkreises (1.137 Anmeldungen) und sogar rd. 15 % mehr als im Landesdurchschnitt (59.600 Anmeldungen)⁹¹. Die Entwicklung der Gewerbeanmeldungen in der Stadt Vechta war in den letzten Jahren auf hohem Niveau.⁹²

**Gewerbeanmeldungen**

86 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle T0907005, 2020

87 Zahlen, Daten, Fakten: Strukturdaten und -indikatoren, Agentur für Arbeit, 2020

88 Zahlen, Daten, Fakten: Strukturdaten und -indikatoren, Agentur für Arbeit, 2020

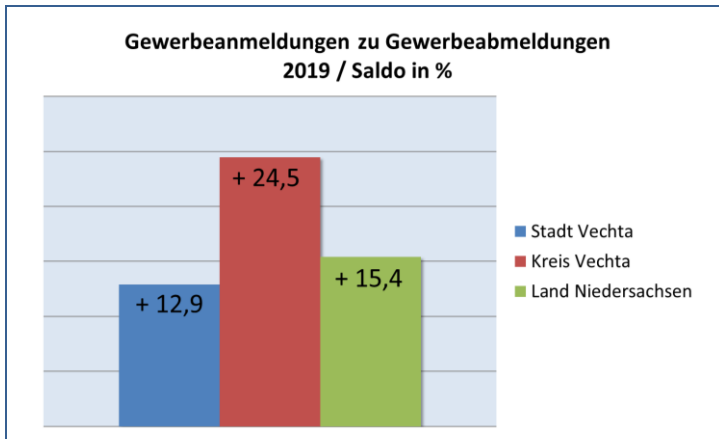
89 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle P70I5107; 2020

90 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle P70I5107, A100001G; 2020

91 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle K7900099, A100001G; 2019

92 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle K7900099: Gewerbeanmeldung 2019: 287, 2018: 331, 2017: 260, 2016:250, 2015: 326

Abb. 41 Gewerbeanmeldungen zu Gewerbeabmeldungen 2019 im Vergleich Stadt Vechta, Landkreis Vechta und Land Niedersachsen – Saldo in %<sup>93</sup>

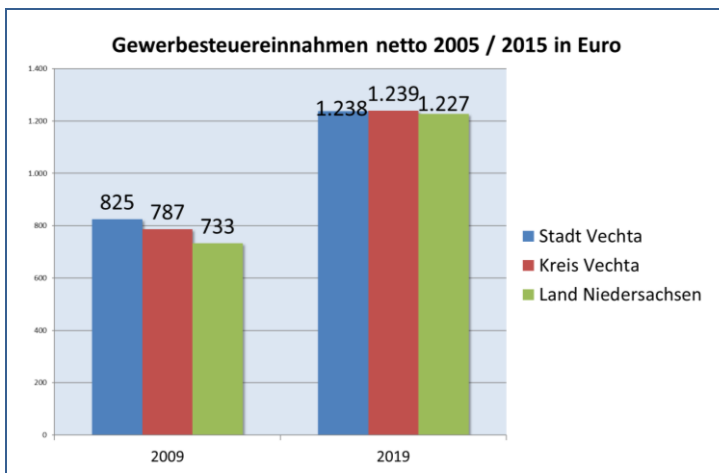


Demgegenüber waren im gleichen Zeitraum in der Stadt rd. 245 Gewerbeabmeldungen zu verzeichnen. Damit ist der verbleibende Saldo (Abb. 41) für die Stadt Vechta mit insgesamt 12,9 % Zuwächsen geringer als für den Kreis Vechta (24,5 % Zuwachs) oder das Land Niedersachsen (15,4 % Zuwachs).

Die positive wirtschaftliche Entwicklung von Vechta lässt sich am Beispiel der Gewerbesteuerentwicklung ablesen. Im Vergleich zum Jahr 2009 haben sich die Gewerbesteuererinnahmen bis 2019 um die Hälfte erhöht.

**Steuereinnahmen**

Abb. 42 Entwicklung der Gewerbesteuererinnahmen (netto) 2009 und 2019 im Vergleich Stadt Vechta, Landkreis Vechta und Land Niedersachsen – in Euro je Einwohner<sup>94</sup>



Die Gewerbesteuererinnahmen (netto) in Vechta betragen in 2019 1.238 € pro Einwohner, womit ähnliche Einnahmen wie im Kreis und im Land Niedersachsen erreicht werden (Abb. 42)<sup>95</sup>.

Im Stadtgebiet bestehen insgesamt 11 großflächige Gewerbegebiete. Die gewerblichen Bauflächen grenzen nördlich, westlich und südlich an die Kernstadt. Mittlere und kleinere Gewerbeflächen befinden sich in den im Stadt-Norden liegenden Ortsteilen und angrenzend. Trotz der teilweise verstreuten Lage sind alle Gewerbegebiete gut über Hauptstraßen an das innerstädtische sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden.

- Gewerbegebiet Langförden
- Gewerbegebiet Spreda
- Gewerbegebiet Calveslage
- Gewerbegebiet Holzhausen
- Gewerbegebiet Nord-West
- Gewerbegebiet Falkenrotter Straße
- Gewerbegebiet Petersburg
- Gewerbegebiet West (Alter Flugplatz)
- Gewerbegebiet Süd (Ziegelwerk) / Gewerbegebiet Lohner Straße (Zementwerk)
- Gewerbegebiet Balzweg / B 69

Einige der Gewerbegebiete haben sich über Jahre aus der direkten Verbindung zur Landwirtschaft weiterentwickelt und sind insoweit auch branchenmäßig weitgehend gegliedert.

93 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle K7900099, 2019

94 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle K9200001 2009 / 2019

95 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle K9200001; 11.2015

In Spreda haben sich vorwiegend Betriebe der Metallverarbeitung / Lebensmittelvertrieb etabliert, in Holzhausen findet sich metallverarbeitendes Gewerbe, im Gebiet *Alter Flugplatz* finden sich u.a. Baubetriebe, Metallbau, Service, an der *Falkenrotter Straße* hauptsächlich Kfz-relevante Betriebe sowie großteilige Handelsbetriebe und in Hagen befinden sich Ziegelei- und Zementwerke.

Für Vechta lässt sich nach Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung ein langfristig anhaltender Aufschwung-Prozess plausibel vermuten. Die optimalen Standortstrukturen sowie die vorherrschende konjunkturelle Dynamik sind Indikatoren für einen länger anhaltenden Entwicklungstrend. Es kann mit erheblichen Investitionen und einem damit einhergehenden sehr hohen Flächenbedarf für die nächsten 15 Jahre gerechnet werden. Es ist anzunehmen, dass begünstigende Synergieeffekte durch das Zusammenwirken der Branchen sowie Vechtas magnetisierende Gewerbepools, die gewerbliche Entwicklung in den nächsten 15 Jahren sogar signifikant beschleunigen werden.

**Entwicklung**

Für den Flächenbedarf setzen die beiden folgenden Ziele den Rahmen:

- **Gewerbebestandssicherung:** Die vorhandenen Betriebe sollen gesichert, gefördert und zukunftsfähig gehalten werden. Dazu gehört insbesondere, dass Nutzungskonflikte z.B. mit heranrückender Wohnbebauung in den Flächenplanungen nach Möglichkeit vermieden werden und/oder ggf. Flächen für aktive Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Zur Gewerbebestandssicherung gehört auch, dass den örtlichen Betrieben bei ungenügenden oder veralteten Standorten vor Ort ansprechende Verlagerungsmöglichkeiten geboten werden können.
- **Gewerbeneuentwicklungen:** Die Stadt Vechta hat als Mittelzentrum die raumordnerische Aufgabe, in angemessenem Umfang für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen auch für das Umland zu sorgen. Damit ist auch das Bemühen um die Neuansiedlung von Betrieben verbunden. Die Neuansiedlung ist umso wahrscheinlicher, je konkreter den unterschiedlichen Standortanforderungen von Betrieben entsprochen werden kann. Die Darstellung von Flächen in hervorragender verkehrlicher Anbindung entlang der Bundesstraße 69 sowie der Landesstraßen mit überörtlichem Verkehr in ausreichender Entfernung zu Wohngebieten oder sonstigen sensiblen Nutzungen (Naherholung) kann hier zielführend sein.

Im Jahre 2006 bestand gemäß Ergebnis der Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme „Vechta-Nordwest“<sup>96</sup> bereits der Bedarf von 50 ha neu auszuweisender Gewerbeflächen bis zum Jahre 2020.

**Flächen-  
bedarf**

Für Vechta lässt sich nach Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung ein langfristiger Aufschwungprozess voraussagen. Die optimalen Standortstrukturen sowie die vorherrschende konjunkturelle Dynamik sind Indikatoren für einen länger anhaltenden Entwicklungstrend. Es kann mit erheblichen Investitionen und einem damit einhergehenden hohen Flächenbedarf für die nächsten 15 Jahre gerechnet werden.

Für die Dekade von 2005 bis 2019 konnten rd. 340 Gewerbeanmeldungen jährlich verzeichnet werden<sup>97</sup>. Von 2011 bis 2018 nahm die Gewerbe- und Industriefläche in Vechta um rd. 45 ha zu<sup>98</sup>. Bei einer niveaugleichen Weiterentwicklung in den nächsten 15 Jahren beliefe sich der Gewerbeflächenbedarf auf rd. 84 ha neu ausgewiesener Flächen (5,6 ha/Jahr oder 56 ha/10 Jahre).

Unter den neuesten Gewerbeneuanmeldungen befinden sich insbesondere Betriebe mit großem Lagerbedarf sowie Transport- und Logistikunternehmen, welche in hohem Maß Gewerbeflächen beanspruchen. Diese Tendenzen deuten darauf hin, dass ein durchschnittlicher Zuwachs von 5,6 ha Gewerbefläche pro Jahr in naher Zukunft der Nachfrage und dem wirtschaftlichen Potential in Vechta nicht mehr gerecht wird. Ein durchschnittliches Wachstumspotential von 10 ha Gewerbefläche pro Jahr ist bis zum Jahre

96 Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme „Vechta-Nordwest“, Planquadrat Dortmund, Dortmund 2006

97 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle Z7900099, 2005-2019

98 Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle Z0000001, 2011-2018

2035 realistisch annehmbar. Damit ergäbe sich für diesen Zeitraum ein **Gewerbeflächenbedarf von 150 ha**.

Bei den Gewerbeflächendarstellungen betreibt die Stadt Vechta eine aktive Angebotsplanung. Auf weite Sicht ist nicht absehbar, welche Betriebe / Betriebsarten sich in Vechta neu ansiedeln wollen, bzw. großflächig erweitern wollen. Jedem ansiedlungswilligen Betrieb müssen Standortalternativen zur Verfügung stehen. Somit kann eine gewisse Kostenkontrolle seitens der Stadt gewährleistet werden, da bei Alternativangeboten die Stadt von Flächeneigentümern hinsichtlich der Verkaufspreise nicht übermäßig unter Druck gesetzt werden kann. Eine zu restriktive Flächendarstellungspolitik kann zu einer Überhöhung der Grundstückspreise führen, was alle Entwicklungsbemühungen der Stadt konterkarieren würde.

**Angebotsplanung**

Sich ausreichend Entwicklungsspielräume durch bewusst „großzügige“ Darstellungsmodalitäten zu erhalten, ist auch aus städtebaulicher Sicht dringlich geboten. So können durch Clusterbildungen Nutzungskonflikte innerhalb der Gewerbeparks verhindert werden. Durch eine gezielte Verteilung der Betriebe kann zudem größtmögliche Rücksicht auf benachbarte Nutzungen (insbesondere Wohnen) hinsichtlich möglicher Immissionsbelastungen genommen werden.

Ein weiterer wesentlicher Faktor, den es beim Gewerbeflächenangebot zu berücksichtigen gilt, ist die hohe Diversität der betrieblichen Anforderungsprofile. In Bezug auf Grundstückskosten, Lage und Verkehrsanbindung haben Gewerbebetriebe meist spezifischen Bedarf bzw. Möglichkeiten. Somit sind nicht alle freien Entwicklungsflächen für jeden zukünftigen Betrieb geeignet.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass von den freien Bauflächen ein signifikanter Anteil durch Stromleitungstrassen und/oder Gasleitungen, Abstandsflächen zu Erdgasbohrstellen (Sicherheitsradien) und zu emittierenden Tierhaltungsanlagen, sowie Flächen für Abstandsgrün und Retentionsräume für eine gewerblich nutzbare Bebauung nicht zur Verfügung steht.

Die Planungen sehen großflächige Erweiterungen der Gewerbegebiete im Westen, angrenzend an die B 69, vor. Zudem sollen geschlossene Gewerbebänder entlang der *Oldenburger Straße* zwischen Langförden und der Kernstadt sowie entlang der L 881 (Nordtangente) bis nach Bergstrup (weiter-)entwickelt werden. Somit entstehen städtebaulich sinnvolle Gewerbestränge entlang der stark belasteten Hauptstraßen zwischen den Ortsteilen mit direktem Anschluss an ein weiträumiges, zusammenhängendes Gewerbeareal im Stadtwesten. Die infrastrukturell hervorragende Lage an der B 69 sowie an den bereits erwähnten Hauptstraßen ist aufgrund der Verkehrsbelastung prädestiniert für gewerbliche Flächen, womit eine Nutzungskonkurrenz mit Wohnflächen ausgeschlossen werden kann. Die Flächenneuausweisungen führen zu einer städtebaulich klaren Gliederung der Gewerbeareale mit einer den Stadtwesten betonenden Gewerbekonzentration.

**Gewerbeflächenverteilung/ städtebauliche Struktur**

Die neue Plandarstellung beinhaltet, inklusive der bereits dargestellten freien Flächen, **174 ha freie gewerbliche Baufläche**. Die Ausweisung dieser Flächen erfolgt wie beschrieben auf Basis städtebaulicher Überlegungen und einer gewissen Angebotsbreite für Betriebe und Stadt sowie vor dem Hintergrund, genügend Entwicklungsraum zu besitzen, um möglichst das volle wirtschaftliche Potential Vechtas als Gewerbebestandort ausschöpfen zu können. Es entstehen zudem ausreichend Flächen, um örtlichen Betrieben mit ungenügenden oder veralteten Standorten Verlagerungsmöglichkeiten innerhalb der Stadt anbieten zu können. Die folgende Übersicht verdeutlicht die geplanten Veränderungen und Ergänzungen der gewerblichen Bauflächen in Vechta und stellt den möglichen Entwicklungsspielraum dar.

Abb. 43 Übersicht über die Lage der wesentlichen gewerblichen Bauflächen in Vechta / Vergleich Bestand (linke Abb.) zu Planung (rechte Abb.)<sup>99</sup>



### 3.5.2 Handel

In dem im Jahr 2014 aktualisierten Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)<sup>100</sup> ist der Zustand der Einzelhandelsstruktur Vechtas für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Insgesamt verfügt Vechta über 262 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 117.740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Bruttojahresumsatz der Geschäfte wird mit rd. 301,6 Mio. Euro beziffert (Stand Mai 2013).

**Bestand**

Der eindeutige Einzelhandelsschwerpunkt liegt in der Kernstadt mit dem Großteil aller Betriebe sowie der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Von den Einzelhandelsbetrieben liegen 44 % (114 Betriebe) in der Innenstadt von Vechta. Damit ist eine gute Versorgung des Zentrums verbunden, die sich auch in der Kundenzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum widerspiegelt.

Der innerhalb der Kernstadt, jedoch dezentral liegende Sonderstandort an der *Falkenrotter Straße* trägt u.a. mit seinen großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu einem wesentlichen Teil zur Versorgung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bei.

Zudem existieren verteilt über das Stadtgebiet Nahversorgungsbereiche zur Deckung des Grundbedarfs der angrenzenden Wohnlagen.

Im Rahmen des EEK wurde ein Standortkonzept vorgelegt. In diesem sind die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungslagen sowie die Sonderstandorte verzeichnet. Mit der Darstellung dieser Bereiche sollen zusätzliche Verkaufsflächenentwicklungen insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Randlagen außerhalb der zentralen Versor-

<sup>99</sup> Bildquelle: Luftbild BingMaps.com 10.2014

<sup>100</sup> Gutachten zum kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Köln, März 2014

gungsbereiche vermieden werden. Das Standortkonzept dient bei Neuplanungen und Erweiterungen im Bereich des Einzelhandels der Abstimmung mit der Innenstadtentwicklung sowie einem ausgewogenem Verkaufsflächenmanagement. In Verbindung mit der „Vechtaer Sortimentsliste“<sup>101</sup> dient es maßgeblich zur Stützung planerischer Entscheidungen. Mit dieser Liste liegt eine genaue Auflistung der Warensortimente speziell für die Stadt Vechta vor, die als zentrenrelevant einzustufen sind und die deshalb der Innenstadt, bzw. dem zentralen Versorgungsbereich vorbehalten sein sollten. Auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche wurden darin definiert.

Für die Entwicklung im Bereich des Einzelhandels gelten bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes folgende städtebauliche Ziele:

**Entwicklung**

- Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Vechta als Mittelzentrum durch Erhalt und sortimentspezifischem Ausbau des Einzelhandelsangebotes sowie der Schaffung von Investitionssicherheit.
- Der zentrale Versorgungsbereich (Innenstadt / *Große Straße*) muss geschützt und weiterentwickelt werden.
- Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Langförden muss gesichert werden.
- Eine wohnortbezogene Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf / Lebensmittel etc.) soll an den definierten Standorten gesichert und bei Bedarf ergänzt werden.
- Ergänzende Sonderstandorte und großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur ausgewogen und abgestimmt mit der Innenstadtentwicklung und den dort erforderlichen Sortimenten bereitgestellt werden.

Prognosen zu einem möglicherweise steigenden Verkaufsflächenbedarf werden im EEK nicht getätigt. Der Tendenz der letzten Jahre folgend ist ein leicht steigender Bedarf anzunehmen. Dem wirkt jedoch der Anstieg des Online-Handels entgegen. Zudem sind noch Entwicklungsflächen an einigen Standorten vorhanden.

Vorsorgeflächen für Handelssonderstandorte werden daher in den Planungen nicht vorgesehen. Ein potentieller Nahversorgungsstandort in Oythe ist aufgrund der dort eingetretenen Baulandentwicklung in den Planungen aufgenommen worden. Auch werden Einzelhandelsstandorte mit der Funktion Nahversorgung, die bislang als Mischgebiet dargestellt wurden, als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt.

### 3.5.3 Landwirtschaft

Mit rd. 54 % wird der größte Teil des Vechtaer Stadtgebietes landwirtschaftlich genutzt. Damit liegt die Stadt Vechta unter dem Durchschnitt des Landkreises (rd. 65 %) sowie benachbarter Mittelzentren wie Lohne und Damme (rd. 60 %, 65 %), entspricht aber mit seinem Anteil den Durchschnittswerten von Niedersachsen (Abb. 15, S. 23).

**Bestand**

Die insgesamt rd. 5.000 Hektar landwirtschaftlich genutzte Fläche werden von 138 landwirtschaftlichen Betrieben bestellt<sup>102</sup>:

- 14 Betriebe – Landwirtschaftsfläche von 50 bis 75 Hektar,
- 11 Betriebe – Landwirtschaftsfläche von 75 bis 100 Hektar,
- 11 Betriebe – Landwirtschaftsfläche mehr als 100 Hektar.

Dabei hat im letzten Jahrzehnt (2011 bis 2018) die landwirtschaftlich genutzte Fläche um rd. 3 % abgenommen. Diese Entwicklung lässt sich einerseits auf den Ausbau im Wohnbau- und Gewerbesektor zurückführen. Zu einem etwa gleichen Anteil tragen jedoch auch das Anle-

101 Gutachten zum kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Köln, März 2014, S. 62

102 Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landwirtschaftszählung 2010

gen von Grünanlagen sowie die Aufforstung landwirtschaftlicher Flächen (auf Kompensationsflächen) dazu bei. Die benachbarten Mittelzentren Lohne und Damme weisen bezüglich der Abnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche die gleiche Tendenz auf.

Die Anzahl der Höfe ging dabei überproportional stark um 32 % zurück, besonders stark im Bereich der kleinen und mittleren Hofstellen. Die Anzahl der Hofstellen mit über 100 Hektar nahm dagegen von 3 auf 11 Betriebe zu und hat sich fast vervierfacht<sup>103</sup>. Dieser Trend ist ebenso im gesamten Bundesland Niedersachsen auszumachen. Durch leer stehende Hofanlagen oder nur noch zu Wohnzwecken genutzte Hofstellen sind diese Entwicklungen auch im Ortsbild abzulesen.

Unter den Anbauarten dominiert der Silomais (1.081 ha), vor Weizen (702 ha) sowie Roggen (159 ha) und Triticale (121 ha). Weitere, in der Region übliche Feldfrüchte wie Gerste, Hafer, Raps, Kartoffeln und Zuckerrüben werden dagegen auf vergleichsweise sehr wenigen Flächen oder gar nicht angebaut<sup>104</sup>. Insbesondere der Silomais hat in den letzten Jahren aufgrund seiner bioenergetischen Nutzung stark an Bedeutung gewonnen und steht heute in großer Konkurrenz zu angebauten Nährpflanzen.

Nicht nur im Anbau, sondern auch in der Tierhaltung zeichnet sich ein Wandel in Vechtas Landwirtschaft ab. Hier ist analog zum Ackerbau ein zahlenmäßiger Rückgang der Betriebe bei gleichzeitigem Anstieg der Vieheinheiten zu beobachten. Im Jahr 2010 gab es in Vechta 53 Betriebe mit Rinderhaltung (13.986 Stk.), 54 Betriebe mit Schweinehaltung (66.838 Stk.) und 22 Betriebe mit Hühnerhaltung (710.364 Stk.)<sup>105</sup>. Im Vergleich zum Jahre 2007 bedeutet dies eine Abnahme der Betriebsanzahl um durchschnittlich rd. 12 %. Das Großvieh legt jedoch insgesamt um rd. 2.800 Einheiten zu. Ähnliche Tendenzen sind im gesamten Landkreis erkennbar.

Die Landwirtschaft mit ihren vielfältigen wirtschaftlichen, sozialen und landeskulturellen Funktionen soll gemäß den übergeordneten Zielvorgaben des Landkreises (RROP) als leistungsfähiger, existenzsichernder und wettbewerbsfähiger, bäuerlich strukturierter Wirtschaftszweig erhalten, gefördert und entwickelt werden. Die Ausweisung von neuen Wohngebieten in den agrarisch geprägten Ortsteilen darf dabei nicht die Lebens- und Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe beeinträchtigen. Dies gilt aber auch insbesondere für Dorf- und Streulagen mit landwirtschaftlichen Betrieben. Die Planungsgrundsätze des aktuellen RROP des Landkreises Vechta wurden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigt. Des Weiteren ist eine Entflechtung von Nutzungskonzepten anzustreben. Dies kann zu Verbesserungen der Produktions- und Arbeitsbedingungen sowie zu Neuordnungen aus naturschutzfachlicher Sicht führen<sup>106</sup>.

Mittelzentren haben in ihrem Versorgungsauftrag insbesondere die Fürsorge für angemessene Wohnverhältnisse und die Bereitstellung neuer Arbeitsplätze. Dies erfordert oft eine anteilige Wandlung agrardominierter Wirtschaftsfelder zu Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungssektoren, welches zu Änderungen der Flächennutzungen führt.

**Entwicklung**

### 3.5.4 Forstwirtschaft

Nach dem Niedersächsischen Waldgesetz ist Wald jedes mit Waldbäumen bestockte Grundstück (§ 2 NWaldLG). Zum Wald gehören dabei auch Waldstücke, die vorübergehend unbestockt sind (Blößen), Wege, Schneisen, Holzlagerplätze, Wildäcker und ähnliche unbestockte Grundstücke, die mit einem Wald verbunden sind und seiner Bewirtschaftung dienen, sowie Parkplätze, Spielplätze und Liegewiesen für die Besucher des Waldes, Moore, Heiden, sonstige ungenutzte Ländereien und Gewässer, die mit einem Wald zusammenhängen und natürliche Bestandteile der Waldlandschaft sind.

Der Landkreis Vechta ist mit rd. 12 % Waldanteil im Vergleich zum Niedersächsischen Landesdurchschnitt von 22 % unterdurchschnittlich bewaldet (Stand 2018). In der Stadt Vechta

**Bestand**

103 Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landwirtschaftszählung 2010  
104 Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landwirtschaftszählung 2010  
105 Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landwirtschaftszählung 2010  
106 vgl. RROP 2021, Kapitel 3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei, S.70

wird mit rd. 7 % Forstanteil der bereits unterdurchschnittliche Waldanteil des Landkreises nochmals unterschritten. Benachbarte Mittelzentren im Landkreis wie Lohne (rd. 10 %) und Damme (rd. 16 %) weisen ebenfalls einen höheren Waldanteil auf.

Die größten zusammenhängenden Waldflächen befinden sich im Süden und Südosten des Stadtgebietes und überdecken dort großflächig Mooregebiete. Ein Nadelmischwaldbestand im südlichen Tonnenmoor geht über in ein Mischwaldgebiet rund um Grünenmoor / Welpen, indem auch der Golfplatz Vechta-Welpen liegt. Das Vechtaer Moor begrenzt die Waldflächen im Südosten der Stadt. Weitere bedeutende Waldgebiete in Vechta stellen der Norden der Vechtaer Mark, der Große Bruch im Nordwesten sowie südöstlich davon das Vardeler Waldgebiet, geprägt von seinen vielen Teichen, dar.

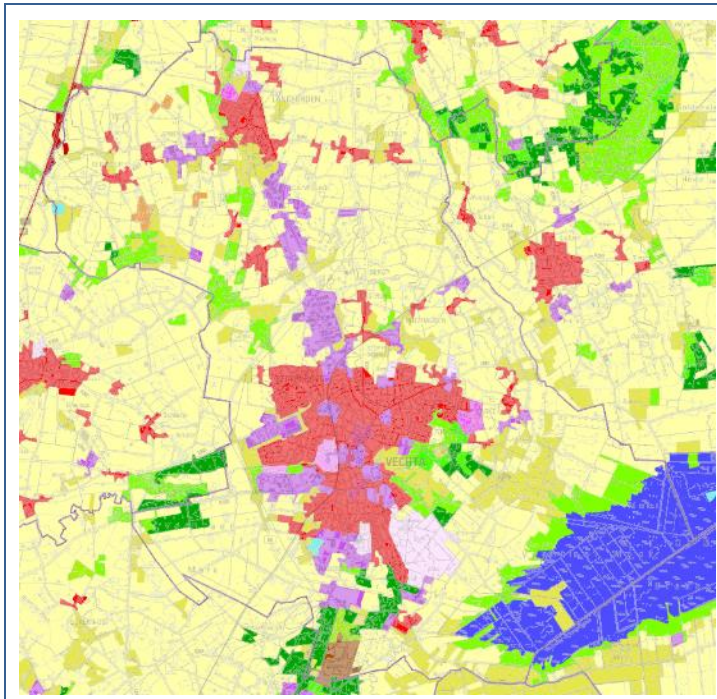
Der Wald ist auch in den übergeordneten raumordnerischen Zielen aufgrund der ständig wachsenden Bedeutung seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion in seiner vielfältigen Ausformung zu sichern und zu mehren<sup>107</sup>. Vechtas Waldflächen liegen zum überwiegenden Teil in Landschaftsschutzgebieten sowie in großflächig zusammenhängenden Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Durch Unterschutzstellung von Biotopen, Umsetzung von Kompensationsleistungen und weiteren forstwirtschaftlichen Maßnahmen hat der Waldbestand in Vechta seit dem Jahr 2000 um rd. 320 ha zugenommen. Im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzleistungen werden in den kommenden Jahren weitere Aufforstungen auf den Vorsorgeflächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden. So können größere, miteinander vernetzte Waldzonen entstehen, in denen die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes noch effektiver in Erscheinung treten.

**Entwicklung**

### 3.6 Umweltstruktur

#### 3.6.1 Naturräumliche Gliederung / Boden / Wasser / Klima

Abb. 44 Landbedeckung im Stadtgebiet von Vechta<sup>108</sup>



Über die allgemeine Umweltstruktur im Stadtgebiet von Vechta gibt die Landbedeckungskarte Auskunft. Für das Stadtgebiet zeigt sich eine sehr feinteilige Umweltstruktur mit zahlreichen bebauten Flächen in den Streulagen, eingestreuten kleineren Waldflächen und z.B. Feuchtflächen im Bereich des Vechtaer Moores. Während die allgemeine Versiegelungsrate der umliegenden kleineren Gemeinden nur bei rd. 13 – 18 % ihrer Gesamtflächen liegt, liegt dieser Anteil bei der Stadt Vechta mit rd. 28 % etwa doppelt so hoch.<sup>109</sup>

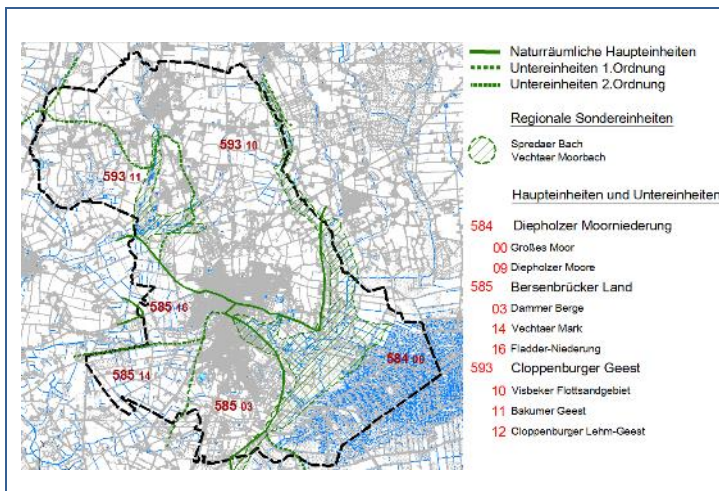
**Bestand**

Damit ist er vergleichbar mit den Versiegelungsanteilen beispielsweise der Stadtgebiete von Lohne (23 %) und Cloppenburg (30 %).

<sup>107</sup> RROP 1997, Teil A-4, RROP S. 1205

<sup>108</sup> LBEG, NIBIS Kartenserver, Landbedeckungskarte 2018

<sup>109</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen; Tabelle Z0000000, 2018

Abb. 45 Naturräumliche Einheiten<sup>110</sup>


Das Gebiet der Stadt Vechta wird der naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest zugeordnet. Den größten Teil dieser naturräumlichen Einheit nehmen sanftwellige, große Geestplatten ein. Das Stadtgebiet wird von drei naturräumlichen Haupteinheiten gebildet: die Cloppenburger Geest in der nördlichen Hälfte sowie das Bersenbrücker Land und die Diepholzer Moorniederung im Süden.

**Natur-  
räumliche  
Gliederung**

Hinsichtlich der **Bodengroßlandschaften** gehört die Stadt in ihrem nördlichen Bereich zu den Geestplatten und Endmoränen. Im südlichen Stadtgebiet prägen dagegen Talsandniederungen und Urstromtäler sowie Moore der Geest die Bodenlandschaft.<sup>111</sup>

**Boden**

Die **Bodentypen** auf dem Vechtaer Stadtgebiet variieren dagegen sehr stark, wie sich bereits aus der vorher dargestellten Einordnung des Stadtgebietes in verschiedene Naturräume erahnen lässt (siehe zu den Bodentypen den Umweltbericht).

Die Böden in Vechta besitzen eine äußerst unterschiedliche **Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)**<sup>112</sup>. Im Norden der Stadt, rund um Langförden, ist das Ertragspotential hoch bzw. sogar sehr hoch. Im südlichen Anschluss bis zur Kernstadt wird es als mittel eingestuft und ganz im Süden ist es gering, sehr gering bis äußerst gering.

Als Teil der Norddeutschen Tiefebene ist das **Klima** der Stadt gekennzeichnet durch eher milde Winter und niederschlagsreiche Sommer mit geringen Temperaturschwankungen. Der Wind kommt vorwiegend aus westlichen Richtungen, was einen häufigen Durchzug atlantischer Tiefdruckausläufer bedingt.

**Klima/Luft**

Das Stadtgebiet der Stadt Vechta wird klimarelevant durch die Moorbachniederung sowie das Vechtaer Moor geprägt. Die Moorklimatope sind großräumige Kalt-, Feucht- und Frischluftentstehungsgebiete. Alle größeren Waldbereiche weisen ein ausgeglichenes Bioklima mit Frischluftentstehung auf. Insbesondere die siedlungsnahen Waldzonen um Füchtel, Welpen und der Vechtaer Mark fungieren als Schadstofffilter und gleichen Temperaturschwankungen aus. Damit können lokale Beeinträchtigungen der Klima- und Luftqualität im sogenannten Siedlungsklima gemindert werden. Durch bodennah wirksame Immissionen durch den Kfz-Verkehr sind insbesondere Siedlungsbereiche in näherer Umgebung der B 69, der *Lohner* und der *Oyther Straße* beeinträchtigt. Die Verkehrsimmissionen sowie die Immissionen, bedingt durch Intensivtierhaltung, haben durch ihre Stickstoffimmissionen auch überregionale Auswirkungen auf die Vegetation zahlreicher Biotope. Insbesondere Waldbestände zeigen sich durch neuartige Waldschäden betroffen<sup>113</sup>.

Das Gebiet der Stadt Vechta wird durch drei **Gewässer 2. Ordnung** durchzogen. Diese sind der *Spredaer Bach* und der *Forbach*, welche in Nord-Süd Richtung verlaufen und einen Großteil der Gemarkung Vechta durchfließen bzw. streifen sowie der *Vechtaer Moorbach*, welcher in Ost-West-Richtung durch die Kernstadt verläuft. Wesentlich für die Umweltstruktur sind dabei auch die jeweils angrenzenden und schutzwürdigen Gewässerrandstreifen, die

**Gewässer/  
Grundwasser**

<sup>110</sup> Landschaftsplan Stadt Vechta 2005, Naturräumliche Einheiten

<sup>111</sup> LBEG, NIBIS Kartenserver, Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000, 2017

<sup>112</sup> LBEG, NIBIS Kartenserver, Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), 2019

<sup>113</sup> Umweltbundesamt, Umweltbelastende Stoffeinträge aus der Landwirtschaft Möglichkeiten und Maßnahmen zu ihrer Minderung in der konventionellen Landwirtschaft und im ökologischen Landbau, 2015

nicht nur für wasserrechtliche Belange beachtenswert sind, sondern auch naturschutzfachlich zumeist eine hohe Wertigkeit entfalten.

Nach den Darstellungen des LBEG-Niedersachsen<sup>114</sup> befindet sich im Vechtaer Stadtgebiet die **Grundwasser**oberfläche durchschnittlich 25 bis 45 Meter über NHN. Besonders in den Flussniederungen und der Vechtaer Mark ist die Grundwasserneubildung auf dem Vechtaer Gemeindegebiet mit 50 mm pro Jahr bis 100 mm p.a. deutlich niedriger als in den anderen Bereichen der Stadt. Im südlichen Stadtgebiet werden dagegen sogar Grundwasserneubildungswerte von 350 bis 400 mm p.a. erreicht. Das Schutzzpotential der überdeckenden Schichten ist im Westen von Langförden und nördlich der Kernstadt der Stadt sowie im Bereich des Vechtaer Moores besonders hoch. Im übrigen Stadtgebiet gilt das Schutzzpotential als mittel bis gering.

Es existiert ein großflächiges **Trinkwasserschutzgebiet** im nordöstlichen Stadtgebiet. Für die Gewinnung und Bereitstellung von Trinkwasser sind das Wasserwerk Vechta in Holzhausen sowie der OOWV für den Ortsteil Langförden zuständig.

### 3.6.2 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in Vechta ist geprägt durch weite Freiflächen, in welche sich das Stadtgebiet eingliedert. Nach Westen ist die Kernstadt durch die Bundesstraße B 69 begrenzt. Die B 69 verläuft von Norden nach Süden durch das gesamte Stadtgebiet und bildet zusammen mit der L 881 einen nahezu geschlossenen Verkehrsring in Abgrenzung zur freien Landschaft.

Zu den Bereichen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild zählen in Vechta die von Laubwäldern geprägten Landschaftsräume im Großen Bruch und am *Spredaer Bach* sowie an den Gütern Bomhof, Vardel, Füchtel und Immentun. Landschaftsbildprägend sind auch die Wälder der oberen Moorbachniederung, welche sich allerdings zum überwiegenden Teil auf Goldenstedter Seite befinden. Ebenso von hoher Bedeutung sind die kleinräumig und vielfältig strukturierten Niederungsbereiche der Fließgewässer mit naturraumtypischen Gehölzen und extensiver Grünlandnutzung. Die Moorlandschaft am Rande des Vechtaer Stadtgebietes sowie strukturreiche Dorfbereiche mit älteren Bauernhöfen, Hofgehölzen, Obstwiesen und Wallhecken zählen ebenfalls zu den prägenden Landschaftsbildelementen Vechtas. Auch bauliche Anlagen, wie die Langfördener Kirche oder die Zitadelle in Vechta, tragen als Orientierungselemente im traditionellen Ortsbild zur Eigenart und Schönheit Vechtas in hohem Maße bei.

**Hohe  
Bedeutung  
für das Land-  
schaftsbild**

Bereiche von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild zeichnen sich durch einzelne noch vorhandene natürlich wirkende Biotope und ansonsten deutlicher Überprägung durch menschliche Nutzung aus. In Vechta sind dies die von Nadelforst geprägten Flächen im Süden der Stadt, insbesondere Tonnenmoor, der Golfplatz in Welpen sowie die durch Hecken und andere Gehölze strukturierte Ackerlandschaften etwa südlich von Spreda, östlich von Langförden oder die Vechtaer Mark. Zu dieser Kategorie zählen auch die durch Plaggeneschwirtschaft entstandenen leicht aufgewölbten, kaum strukturierten und ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Eschflächen, welche sich in unmittelbarer Nähe der meisten Ortschaften befinden. Die größte zusammenhängende Eschfläche befand sich zwischen der Kernstadt und Telbrake im Osten.

**Mittlere  
Bedeutung  
für das Land-  
schaftsbild**

Geringe Bedeutung für das Landschaftsbild haben in Vechta insbesondere die intensiv genutzten Ackerlandschaften vor allem im Norden und Westen der Stadt, sowie gewerblich genutzte Areale und strukturarme Ortsränder mit hartem Übergang in die freie Landschaft. Hinzu kommen stark beeinträchtigte Bereiche, wie etwa die Mülldeponie im Tonnenmoor oder Stromtrassen.

**Geringe  
Bedeutung  
für das Land-  
schaftsbild**

Die Planungen sehen vor, insbesondere die Bereiche von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild gezielt zu schützen und beispielsweise durch Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Flussniederungen zu bewahren oder gar zu vergrößern. Innerhalb dieser Flächen werden

**Entwicklungen**

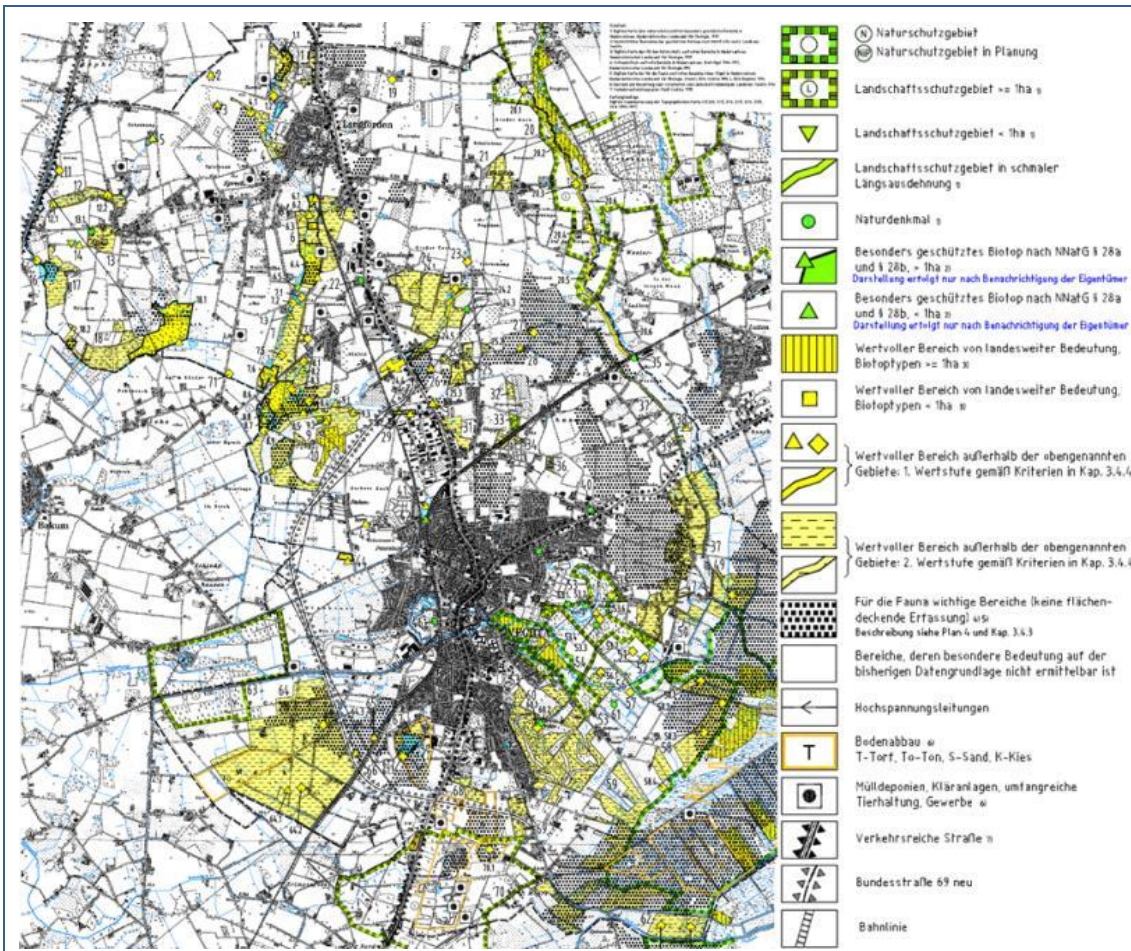
außerdem die Kompensationsflächenpools dargestellt, die für etwaige Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Gewerbliche Entwicklungen sind nur in Anknüpfung bereits vorhandener Gewerbefläche und entlang stark belasteter Verkehrsstrassen vorgesehen. Ähnliches gilt für neue Wohnsiedlungsflächen. Hier kann gezielt Rücksicht auf weiche Übergänge in die freie Landschaft genommen werden, wodurch Ortsränder eine deutliche Aufwertung erfahren. Landschaftsschutzgebiete oder geplante Naturschutzgebiete sowie Restriktionsflächen, wie Überschwemmungsgebiete, sind von der gewerblichen und siedlungstechnischen Entwicklung flächenmäßig nicht betroffen. Die gliedernde Funktion der Flächennutzungsplanung trägt im Gegenteil zur starken räumlichen Vernetzung der besonders schutzwürdigen Landschaftsräume bei. So können ausladende Korridore im gesamten Stadtgebiet entstehen, welche der Vegetationsvielfalt, der Vernetzung von Fauna-Habitaten sowie der Klimabegünstigung in höchstem Maße förderlich sind.

### 3.6.3 Flora / Fauna / Geschützte Bereiche

Für die Flora und Fauna (Pflanzen- und Tierwelt) gibt es in Vechta zahlreiche wertvolle und geschützte Bereiche. Gemäß den Ergebnissen des Landschaftsplanes finden sich in Vechta insbesondere im südlichen und südöstlichen Stadtgebiet im Bereich des Welper Forsts und des Vechtaer Moores großflächig Biotopbereiche mit sehr hoher Bedeutung und sind im Rahmen des Flurbereinigerungsverfahrens Vechta/Lutten als Naturschutzgebiet in Planung gekennzeichnet.

Abb. 46 Arten und Lebensgemeinschaften / wichtige Bereiche und Schutzgebiete / Belastungen und Gefährdungen<sup>115</sup>

Flora/Fauna



Die Flussniederungen vom *Spredaer Bach* und vom *Vechtaer Moorbach* werden zu großen Teilen als Biotopbereich mit hoher Bedeutung auch im regionalen Zusammenhang bewertet.

Entsprechend der vorfindlichen hohen Wertigkeiten sind auch größere Bereiche des Stadtgebietes naturschutzfachlich bereits geschützt. Im Stadtgebiet finden sich viele, auf der Roten Liste gefährdeter Arten stehende Pflanzen und Tiere. Aber auch die innenstadtnahen Flächen (Zitadellenpark, Hagener Tonkuhlen, Moorbach / Mühlenteich, Bahnflächen) bieten der Flora und Fauna diversifizierte Siedlungsmöglichkeiten.

- **FFH-Gebiete:** – keine vorhanden – (FFH-Gebiet „Goldenstedter Moor“ grenzt an das Vechtaer Moor)
- **EU-Vogelschutzgebiet:** – keine vorhanden –
- **Naturschutzgebiete (NSG):** – keine vorhanden –
- **Landschaftsschutzgebiete (LSG):** LSG VEC 003 „Freesenholz, Stubbenkamp, Wetschenholz, Holtershagen, Buchholz, Breitenbruch, Herrenholz, Arkeburg und Buchhorst“ im Nordosten im Bereich der Moorbachniederung (75 ha); LSG VEC 030 „Hufeisenförmiger Teich bei Gut Vardel“ (0,15 ha); LSG VEC 031 „Bruchbusch“ (0,5 ha); LSG VEC 032 „Teich im Deindruper Esch“ (1,2 ha); LSG VEC 033 „Mühlenteich in Spreda“ (1,2 ha); LSG VEC 037 „Waldbestand des Gutes Daren“ (53 ha); LSG VEC 041 „Waldungen bei den Gütern Welppe und Füchtel“ (93 ha); LSG VEC 045 „Wuchsort des Sprossenden Bärlapps“ (2 ha); LSG VEC 047 „Moorbachknie“ (0,4 ha); LSG VEC 072 „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ (201 ha)
- **Naturdenkmale:** Zahlreich vorhanden und über das Stadtgebiet verteilt. Besonders häufig in den Landschaftsschutzgebieten „Waldbestand des Gutes Daren“ und „Waldungen bei den Gütern Welppe und Füchtel“ vorhanden
- **Wertvolle Landschaftsbestandteile:** Als wertvoll gelten insbesondere die Laubwälder am Großen Bruch und am Vardeler Gut sowie Teile des Vechtaer Moores und des Moorbachtales. Außerdem sind im Stadtgebiet (Kernstadt und Moor ausgenommen) mehrere Wallhecken verzeichnet. Wallhecken sind nach § 22 NNatSchG geschützt.
- **Gesetzlich geschützte Biotope:** Zahlreich vorhanden und über das Stadtgebiet verteilt.

Neben diesen sehr wertvollen Bereichen hinsichtlich der Biotopstrukturen gibt es aber auch größere Areale im Stadtgebiet, die von vielen Artenvorkommen gemieden werden. Ein solcher Bereich ist rund um Holzhausen zu finden. Zwar ist der Bereich auch landschaftsprägend, aber hier überwiegen die technischen Merkmale wie die weit sichtbaren Windenergieanlagen (Bergstrup) und die zahlreichen Erdöl- und Erdgasförderstationen sowie die großflächigen Landwirtschaftsbetriebe mit Intensivtierhaltung.

Die Stadt Vechta strebt grundsätzlich an, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Schönheit des Landschaftsbildes weiterhin zu bewahren und nach Möglichkeit auch weiter zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind dabei angesichts der Wertigkeiten wichtig:

**Entwicklung**

- Die Förderung einer extensiven, ressourcenschonenden und umweltverträglichen **Grünland**bewirtschaftung.
- Die Schaffung und den weiteren Ausbau von naturnahen **Fließ- und Stillgewässer**biotopen sowie damit verbunden die Förderung des Biotopverbundes und die Aufwertung des Landschaftsbildes. Großflächige Vorsorgeflächen für Kompensationsleistungen sind entlang der Flussniederungen vorgesehen.
- Die Erhöhung des **Wald**anteils im Stadtgebiet mit standortheimischen Laubmischwäldern sowie die Gestaltung der Waldränder mit lückigen Strauchgürteln und eingestreuten Einzelbäumen. Am Beispiel des Großen Bruchs ist zu erkennen, dass auch im Rahmen der Aufforstung großflächige Vorsorgeflächen für Kompensationsleistungen vorgesehen sind.

## 4 Entwicklungsziele

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes findet in Vechta keine grundsätzliche Neuorientierung in der Planung der baulichen Entwicklung statt. In vielen Bereichen haben sich die bisherigen Planungsgrundsätze außerordentlich bewährt und es haben sich im Laufe der Jahre positive Entwicklungen für das Stadtgebiet eingestellt.

Dennoch erfordern die in Kapitel 3 aufgezeigten Rahmenbedingungen eine Modifikation und Weiterentwicklung bisheriger Planungsansätze, teilweise auch eine Korrektur bisheriger Vorstellungen, um den Herausforderungen auch zukünftig begegnen zu können.

### 4.1 Allgemeine Entwicklungsziele

Die Stadt und auch der Landkreis Vechta haben sich gemeinschaftlich auf folgende allgemeine Leitziele bis 2030 geeinigt. Im Landkreis Vechta werden wir bis 2030 gemeinsam<sup>116</sup>

- einen Lebens- und Arbeitsraum geschaffen haben, in dem sich alle Generationen wohl fühlen, gern leben, sich mit ihm identifizieren und für ihn engagieren. Der Landkreis überzeugt durch ein ausgeprägt positives Wir-Gefühl zwischen den Generationen und Kulturen;
- Menschen in allen familiären Gemeinschaften nachhaltig unterstützen, wo Generationen füreinander auf Dauer angelegte Verantwortung übernommen haben. Wo familiäre Strukturen nicht greifen, werden familienähnliche Solidarnetzwerke tragfähig wirken;
- ein familienfreundliches Klima gestaltet haben, das Menschen verlässlich unterstützt, damit sie sich gern für Kinder entscheiden;
- dafür Sorge getragen haben, dass jedes Kind einen qualifizierten Schulabschluss erhält und seinen Talenten entsprechend individuell gefördert wird;
- die Potentiale des freiwilligen Engagements generationsübergreifend geschöpft, wertgeschätzt, gefördert und qualifiziert haben;
- dafür Sorge getragen haben, dass alle Generationen entlang Ihrer Lebenslinie Bildungsangebote wahrnehmen können. Ziel ist es, so früh wie möglich und so lang wie nötig Lernen zu ermöglichen;
- dafür Sorge getragen haben, dass Menschen generationsübergreifend auf bedarfsgerechte Betreuungsangebote zurückgreifen können, damit auch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf in jeder Lebensphase gelingt;
- ausreichenden Wohnraum geschaffen haben, der Menschen in jeder Alters- und Generationsphase ein selbstbestimmtes sowie bezahlbares Leben und Wohnen ermöglicht;
- eine barrierearme, altersgerechte sowie generationsorientierte Infrastruktur in unseren Städten und Gemeinden geschaffen haben, die allen Generationen ermöglicht, dort mobil zu bleiben;
- dafür Sorge getragen haben, dass die medizinischen Einrichtungen und Dienstleistungen ausreichend und bedarfsgerecht vorhanden sind. Ziel ist es, alle Bürger zu motivieren, für ihre eigene Gesundheit vorbeugend aktiv zu werden;
- eine Willkommenskultur etabliert haben, die alle Menschen, die ihre Talente in unserem Landkreis einbringen möchten, als Bereicherung betrachtet. Wir unterstützen Menschen, die aus dem Ausland zu uns kommen, selbstverständlich beim Erlernen der deutschen Sprache;
- einen attraktiven, finanzstarken Standort für wirtschaftliche Unternehmungen gestaltet haben, dessen Umfeld dazu nachhaltig beiträgt, die notwendigen Fachkräfte zu binden und zu gewinnen.

### 4.1.1 Entwicklungsziele des ILEK

Das Integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK)<sup>117</sup> ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gemeinden Bakum, Goldenstedt, Visbek und der Stadt Vechta. Die Ziele und Projekte im Rahmen des ILEK sollen interkommunal angelegt sein und dabei eine überregionale Wirkung entfalten. Die Ziele in den fünf Handlungsfeldern des ILEK sind maßgeblich für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Vechta:

- Ziele im Handlungsfeld „Wirtschaft, Landwirtschaft und Wissenschaft“:
  - 1 Unterstützung der Innovationskraft und Betriebsansiedlung im Bereich der Agrar- und Ernährungswirtschaft
  - 2 Wirtschaftskooperationen und Absatzförderung schaffen
  - 3 Stärkung der wirtschaftsnahen Infrastruktur
  - 4 Sonstige Maßnahmen zur Cluster-Stärkung (Energie, Landwirtschaftskreislauf, Image, Raumnutzung, Pferdewirtschaft)
- Ziele im Handlungsfeld „Dorfentwicklung, Versorgung und Infrastruktur“:
  - 1 Erhaltung und Entwicklung zukunftsfähiger Ortszentren
  - 2 Bewahrung des „Historischen Siedlungserbes“
  - 3 Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- Ziele im Handlungsfeld „Landschaft und Umwelt, Tourismus und Erholung“:
  - 1 Entwicklung einer Naturerlebnisregion
  - 2 Entwicklung räumlich zusammenhängender Maßnahmen zur Förderung von Natur und Landschaft
  - 3 Stärkung und Ausbau des Erholungs- und Tourismusprofils
  - 4 Unterstützung der touristischen Betriebe in der Region
  - 5 Imageverbesserung durch Tourismus- und Erholungsangebote
- Ziele im Handlungsfeld „Soziales, Demografie und Zukunft“:
  - 1 Mehr Angebote für Familien, Kinder und Jugendliche
  - 2 Verbesserung der Lebensqualität für ältere MitbürgerInnen
  - 3 Verbesserung der Versorgung und Betreuung von Kranken und Behinderten
  - 4 Angebotsförderung für AussiedlerInnen und MigrantInnen
- Ziele im Handlungsfeld „Bildung und Kultur“:
  - 1 Verstärkte Vernetzung der Bildungseinrichtungen
  - 2 Förderung und Unterstützung der Jugend bei Berufsvorbereitung
  - 3 Erhaltung und Erweiterung des Kulturangebots
  - 4 Bewahrung, Förderung und verbesserte Präsentation des kulturellen Erbes

Die Umsetzung der formulierten Entwicklungsziele wurde vom Regionalmanagement im Landkreis Vechta bis April 2015 begleitet. Durch die Beteiligung aller zehn Städte und Gemeinden im Landkreis Vechta am Regionalmanagement konnten die Entwicklungsziele optimal in Gang gesetzt und zur Verwirklichung gebracht werden.

### 4.1.2 Entwicklungsziele des REK

In der neuen EU-Förderperiode haben sich alle zehn Städte und Gemeinden des Landkreises Vechta gemeinsam mit dem Landkreis Vechta zusammengeschlossen und ein Entwicklungskonzept erstellt, welches ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) im Rahmen von LEADER und ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) im Rahmen von ILE beinhaltet. Folgende Ziele wurden in den entsprechenden Handlungsfeldern festgeschrieben:

117 Siehe 2.3.2

#### ■ Handlungsfeld Demografie und Soziales

- 1 Ausreichend bedarfsgerechte Mobilitätsangebote schaffen.
- 2 Alle Menschen in der Region sollen sich wohlfühlen und mit gleichen Chancen am Leben teilhaben können.
- 3 Flächendeckende, wohnortnahe Versorgung in allen Lebensbereichen für alle bereitstellen.
- 4 Kulturregion Oldenburger Münsterland bewahrt ihr kulturelles Erbe und ihre Identität, präsentiert sich nach innen und außen mit einem vielfältigen Kulturangebot.
- 5 Ermöglichung eines gesunden Lebens bis ins hohe Alter.
- 6 Vielfältige Bildungslandschaft für alle Menschen in allen Lebensbereichen schaffen.
- 7 Bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen in einem lebenswerten Umfeld ermöglichen / schaffen.
- 8 Leben in vielfältigen Beziehungen und Gemeinschaften vor Ort ermöglichen.
- 9 Unterstützung, Förderung und Schutz von Familien und Lebensgemeinschaften (auch von alleinerziehenden Müttern / Vätern).

#### ■ Handlungsfeld Umwelt- und Ressourcenschutz

- 1 Effiziente Flächeninanspruchnahme für Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur und Landwirtschaft implementieren.
- 2 Quantität und Qualität von Oberflächen-, Grund- und Abwasser verbessern.
- 3 Erneuerbare Energien effizienter nutzen, Verbrauchsreduzierung der Energie in allen Bereichen (Gewerbe, Industrie, private Haushalte) erreichen und CO<sub>2</sub>-Reduzierung.
- 4 Aufhalten des Verlustes an biologischer Vielfalt und der Verschlechterung der Ökosystemdienstleistungen sowie die Vielfältigkeit der Landschaft verbessern.

#### ■ Handlungsfeld Regionale Wirtschaftsentwicklung / Arbeit und Innovation

- 1 Die Sicherstellung der Nahversorgung und eine Minimierung des Leerstands in den Ortszentren.
- 2 Ein innovatives Wirtschaftswachstum forcieren, „Boom-Region“ bleiben und gleichzeitig eine intelligente und innovative Flächennutzung herstellen.
- 3 Die regionseigene Vermarktung der Produkte realisieren.
- 4 Den lokalen Ausbildungsmarkt überwinden.
- 5 Die Nutzung der Ressource Bildung / „Kopf“ und die Ausschöpfung der vorhandenen Arbeitskräftepotentiale optimieren sowie die Rückkehrquote von fortgezogenen Personen (bzgl. Ausbildung / Hochschullaufbahn) aus dem Landkreis Vechta erhöhen.
- 6 Den Ausbau und Erhalt touristischer Infrastruktur fördern.
- 7 Den Stellenwert des Tourismus im Landkreis Vechta erhöhen und als Wirtschaftszweig etablieren und das Binnenmarketing ausbauen.
- 8 Die Themen und Potentiale „Rad“ und „Pferd“ für den Tourismus und das Image im Landkreis stärker nutzen.
- 9 Die Entwicklung von Agrarstandards für das Oldenburger Münsterland forcieren und damit eine möglichst umweltverträgliche Landwirtschaft sicherstellen und gleichzeitig die positiven Aspekte der industriellen Landwirtschaft besser kommunizieren.

Durch Siedlungsarrondierungen, Verdichtung und Konzentration im Innenbereich, Clusterbildung durch Gewerbeflächen, Optimierung und verstärkte Ausnutzung der Infrastruktureinrichtungen sowie ein größtmöglicher Schutz für naturschutzfachlich hochwertige Gebiete werden die Leitlinien der Entwicklungskonzepte in den Darstellungen des FNP 2040 repräsentiert.

### 4.1.3 Entwicklungsziele des Klimaschutzes

Der Klimawandel ist eine der zentralen Herausforderungen in der Stadtentwicklung. Von diesen Entwicklungen bleibt auch die Stadt Vechta nicht verschont, die ersten Anzeichen des Klimawandels sind schon jetzt deutlich zu spüren. Daher gilt es diese bereits bestehenden Belastungen, wie Hitze, Trockenheit, Extremwetterereignisse und Emissionen, zu reduzieren bzw. die Auswirkungen abzufedern. Daher ergeben sich vor diesem Hintergrund zukünftig erhöhte Anforderungen an die Energienutzung, den Ressourcenschutz sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Hauptziel ist es, die Stadtentwicklung energieeffizient, ressourcenschonend, (möglichst) emissionsfrei und an den Klimawandel angepasst zu gestalten. Um dieses Ziel zu erreichen, gilt es, die folgenden Grundprinzipien bei allen Planungen mit zu berücksichtigen:

- 1. Minderung des Energieverbrauchs. Damit geht einher, dass durch einen verringerten Energieverbrauch auch der Ausstoß an Treibhausgasen reduziert wird. Dieses Prinzip beinhaltet vor allem die Steigerung der Energieeffizienz, aber auch die Nutzung von Einsparpotentialen.
- 2. Ausbau erneuerbarer Energien. Hier sollen zukünftig die Potentiale zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien ausgeschöpft werden. Ein Hauptaugenmerk muss dabei auf dem Ausbau von Großanlagen für Windkraft und Photovoltaik liegen. Aber auch die energieeffiziente Sanierung des Gebäudebestandes bzw. die Nutzung der Potentiale im Bereich Neubau müssen berücksichtigt werden.
- 3. Klimaanpassung. Hier geht es darum, alle Planungen optimal an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die notwendige Anpassung an den Klimawandel stellt sowohl Anforderungen an die Ausweisung neuer Baugebiete als auch an den Umgang mit Bestandsgebieten. Das heißt, dass zum einen der Bestand durch Anpassungsmaßnahmen geschützt wird und zum anderen neue Strukturen so gestaltet werden, dass sie positiv auf das (Mikro-)Klima wirken. Folgende Punkte sind bei allen Planungen bzgl. der Klimaanpassung zu berücksichtigen:
  - CO<sub>2</sub>-Senken  
CO<sub>2</sub>-Senken spielen eine entscheidende Rolle im Kampf gegen den Klimawandel. Sie sind Gebiete, in denen Kohlenstoffdioxid aus der Atmosphäre durch biochemische Prozesse absorbiert und gespeichert wird. Durch die Ausweisung von Gebieten als CO<sub>2</sub>-Senken kann die Stadt ihre CO<sub>2</sub>-Bilanz verbessern und somit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. CO<sub>2</sub>-Senken können beispielsweise durch die Anlage bzw. den Erhalt von Grünflächen, Parks, Wäldern und Moorflächen entstehen.
  - Minderung der Folgen von Hitze durch grüne Strukturen in der Stadt  
Grüne Strukturen im urbanen Raum erfüllen vielfältige Aufgaben und Funktionen, um sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen: Sie spenden Schatten, kühlen und befeuchten die Luft, Grünflächen bieten Retentionsbereiche für Starkregen und sind ein Refugium für die Artenvielfalt. Insbesondere vor dem Hintergrund eines steigenden Nutzungsdrucks in urbanen Gebieten sind Grün- und Freiflächen unter klimatischen und sozialen Aspekten der notwendige Ausgleich von Dichte und Nutzungsmischung.

Um lokalen Hitzeinseln in Wohngebieten vorzubeugen, sollte durch Bäume und Bepflanzung für Verschattung und Transpiration gesorgt werden. So kann die Oberflächenaufheizung vermindert und die Lufttemperatur reduziert werden.

- Minderung der Folgen von Trockenheit: Das Konzept Schwammstadt  
Eine Schwammstadt ist eine Stadtplanungskonzeption, die darauf abzielt, die Entwässerungssysteme der Stadt zu verbessern und gleichzeitig die Auswirkungen von Starkregenereignissen auf die Umwelt zu minimieren. Das Konzept basiert auf

der Idee, dass die Stadt wie ein Schwamm funktioniert, der Regenwasser aufnimmt und speichert, bevor es in die Kanalisation gelangt. Dies wird durch die Schaffung von Grünflächen, Parks und anderen vegetationsreichen Gebieten erreicht, die das Regenwasser aufnehmen und filtern können. Die Schwammstadt kann dazu beitragen, Überschwemmungen zu vermeiden, die Wasserversorgung zu verbessern und die Stadt insgesamt widerstandsfähiger gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels zu machen. Daher ist die Schwammstadt ein wichtiges Konzept für die Planung von Stadtf lächen und sollte in die planerischen Prozesse einbezogen werden.

- **Frischlufschneisen**

Eine Frischlufschneise ist ein Bereich innerhalb der Stadt, der für einen ungestörten Luftaustausch sorgt und so für eine gute Luftqualität sorgt. Dies wird erreicht, indem Gebäude und andere Strukturen so platziert werden, dass der Luftstrom nicht blockiert wird und somit für eine bessere Belüftung sorgt. Frischlufschneisen können zum einen dazu beitragen, Luftverschmutzung und -belastung zu reduzieren sowie bei Hitzeereignissen für Kühlung sorgen, was sich beides positiv auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung auswirken kann. Daher ist es wichtig, bei der Planung von Stadtf lächen darauf zu achten, dass ausreichende Frischlufschneisen vorhanden sind, um eine gute Luftqualität zu gewährleisten.

- **4. Reduzierung der Neuversiegelung von Böden.** Um weiterhin ausreichend Grünflächen zur Verfügung zu haben, die als Frischlufschneisen, CO<sub>2</sub>-Senken und zur Minderung von Hitzefolgen dienen können, sollte die Neuversiegelung von Böden reduziert werden. Eine Alternative wäre auch die Entsiegelung, Renaturierung oder die Überlassung einer natürlichen Entwicklung, so würden bisher versiegelte Flächen wieder als offene Böden zur Verfügung stehen. Dieses Ziel entspricht auch § 1a Absatz 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG).

Die vorliegende Planung erscheint flächenmäßig zunächst großzügig. Zu beachten ist allerdings, dass neu ausgewiesene Bauflächen nicht zwingend einer Versiegelung und Bebauung zugeführt werden. Die Darstellungen sollen eine gewisse Flexibilität bei der Entwicklung neuer Baugebiete ermöglichen. Das Ziel des § 1a Abs. 1 NNatSchG die Neuversiegelung von Böden bis 2030 auf maximal 3 ha zu reduzieren bezieht sich zudem auf das Land Niedersachsen. Für Städte bestehen keine konkreten Vorgaben. Da die Stadt Vechta sich als Ballungsraum mit erweiterter Aufgabenstellung darstellt, ist davon auszugehen, dass hier im Vergleich zu anderen Kommunen ein höherer Flächenbedarf gegeben ist. Um dem Anspruch eines sparsamen Umgangs mit Fläche und Boden gerecht zu werden, wurden die Flächen gegenüber dem Vorentwurf nochmals streng geprüft und reduziert.

## 4.2 Räumliche Entwicklungsziele

Die Stadt Vechta stellt ein eigenständiges Mittelzentrum im stark ländlich geprägten Raum des nördlichen Teils des Vechtaer Landkreises dar und befindet sich auf keiner von den Oberzentren Bremen, Osnabrück oder Oldenburg ausgehenden Entwicklungsachsen.

Für die Stadt Vechta ist der Gedanke Konzentration von Siedlungsflächen und Infrastruktureinrichtungen der Entwicklungsplanung zugrunde zu legen. D.h. es soll eine Ergänzung und Sicherung der Siedlungs- und Infrastruktur im Wesentlichen in der Kernstadt des Mittelzentrums Vechta erfolgen und nicht großflächig in den Randlagen. In den Ortsteilen, die nicht direkt an das Zentrum anschließen (Spreda, Deindrup, Holtrup und Calveslage), wird planerische Zurückhaltung geübt. Die Darstellung eines eigenen zentralen Versorgungsbereichs für Langförden sowie bedarfsgerechte Siedlungsentwicklungen werden für die städtebauliche Entwicklung des Stadt-Nordens berücksichtigt.

Zwischen Kernstadt und Stadt-Norden verbleiben gliedernde Freiräume, die im regionalen Maßstab zu betrachten sind, aber auch auf lokaler Ebene werden an geeigneten Stellen

Freiflächen gesichert. Damit wird die Qualität der Stadt Vechta als Wohnstandort mit starkem Kernzentrum und lokal bedeutsamem Langförderer Zentrum im Umfeld eines stark ländlich geprägten Raumes gesichert.

Der Umfang der dargestellten Baulandreserven orientiert sich am prognostizierten Bedarf im Falle der Wohnbauflächen. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen entspricht dem abschätzbaren Bedarf, der in Kenntnis der Eigenentwicklung von ansässigen Betrieben und mit ergänzenden Neuansiedlungen sowie mit dem Ziel einer Nutzung von Standortvorteilen zu begründen ist.

#### 4.2.1 Leitlinien – Umsetzung im Plan

- Neue Wohngebiete werden in der Regel nur in Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen in zentraler Lage entwickelt.
- Besondere Streulagen werden nur dann als größere Siedlungseinheit bewertet und hinsichtlich einer Bauflächendarstellung (für den Bestand) überprüft, wenn sie mindestens 20 Wohnhäuser (Groberfassung) umfassen und z.B. an bereits dargestellte Siedlungen anschließen.
- Die Ortschaften erhalten angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für die Eigenentwicklung und für potentielle neue Arbeitnehmer der anliegenden Betriebe. Möglichkeiten im Bestand sollen bevorzugt genutzt werden.

**Wohnen**

- Gemischte Bauflächen werden insbesondere in den Bereichen vorgesehen, die aktuell und voraussichtlich auch zukünftig durch eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Gewerbe und/oder landwirtschaftlichen Betrieben geprägt sind. Die Darstellung als gemischte Baufläche dient in besonderer Weise dazu, den Schutzanspruch von Kleingewerbe und Hofstellen gegenüber allgemeiner Wohnbebauung zu stärken.
- Gemischte Bauflächen werden des Weiteren entlang der Hauptverkehrsstraßen in der zentralen Ortslage dargestellt, um zukünftige Entwicklungen einer Versorgung bzw. Nutzungskonflikte mit einem zunehmenden Verkehrsaufkommen (geringere Schutzansprüche) auf den Hauptachsen der Stadt zu vermeiden.
- Aktive landwirtschaftliche Betriebe erhalten eine Darstellung als gemischte Baufläche soweit sie im größeren Siedlungszusammenhang liegen. Liegen sie außerhalb größerer Siedlungsbereiche erhalten sie keine Bauflächendarstellungen.

**Gemischte  
Bauflächen**

- Die Lage und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben folgt tendenziell dem Verlauf der B 69. Auch für die neu ausgebaute Nordspange (L 881) ist ein straßenbegleitendes Gewerbeband vorgesehen. Alle Gewerbebetriebe im Stadtbereich sind somit infrastrukturell optimal erschlossen und dienen gleichzeitig als Pufferraum für verkehrslärmbedingte Immissionen in Abgrenzung zu den Wohnsiedlungen. Die straßenbegleitenden Gewerbebänder stellen einen überwiegend geschlossenen Gewerbeverbund dar, welches sich positiv auf kooperierende Unternehmensformen auswirkt und zudem für einen stärkeren Verbund der einzelnen Ortsteile sorgt.
- Neuer, zentrenrelevanter Einzelhandel soll im Regelfall nur noch im Stadtkern Vechtas sowie im Zentrum Langfördens zugelassen werden. Diese beiden Areale sind gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept im Flächennutzungsplan als Zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

**Gewerbe**

- Es werden möglichst große zusammenhängende Areale aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes von Bebauungen freigehalten. Ziel ist die Entwicklung einer Gewerbeachse, um das Stadtzentrum, bzw. die Kopplung des Stadtzentrums mit dem Zentrum Langfördens und damit eine konzentrierte Stadtentwicklung im Innenbereich mit weiträumigen, vernetzten Natur- und Freiräumen im umliegenden Außenbereich.
- Großflächige und zusammenhängende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Flussniederungen sowie im Bereich des Großen Bruchs werden im Plan dargestellt und sichern in Ergänzung zu den dargestellten Waldflächen und Schutzgebieten ein zusammenhängendes, stadtübergreifendes Biotopenetzwerk, welches neben dem Schutz und der Förderung von Flora und Fauna auch positive Auswirkungen für das städtische Mikroklima

**Natur und  
Umwelt**

mit sich bringt sowie diverse, gut zugängliche Erholungsmöglichkeiten offeriert. Innerhalb dieser Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden außerdem Kompensationspoolflächen dargestellt. Insgesamt werden **rd. 817 ha Vorsorgeflächen**, abzüglich der Flächen mit bereits dargestellten Kompensationsmaßnahmen sowie geschützte Biotope und Landschaftsschutzgebiete, für den naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehen.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele für verschiedene Bereiche der Stadt erläutert. Es wird differenziert in:

**Kernstadt** – mit Detailausschnitten Nord, Ost, Süd, West, Zentrum

**Stadt-Norden** – mit Detailausschnitten OT Langförden, OT Deindrup und Spreda und OT Calveslage und Bergstrup

#### 4.2.2 Entwicklungsziel Kernstadt

Ortsteile wie Oythe, Vechta-West, Stukenborg und Hagen sind im Laufe der vergangenen Jahrzehnte durch fortwährende Entwicklungen mit dem Innenstadtbereich zusammengewachsen und ergeben nun einen zentralen „Ballungsraum“, der forthin als Kernstadt beschrieben wird. Der überwiegende Teil der Vechtaer Wohnsiedlungen befindet sich in der Kernstadt. Die Kernstadt ist zudem geprägt von Gewerbegebieten mit teilweise großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Stadtrandlage entlang der Hauptverkehrsstraßen und einer diversifizierten Dienstleistungsstruktur, welche in einer vertikalen Achse im Zentrum der Stadt verläuft. Verwaltungsgebäude, Schulen, Krankenhäuser und weitere Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind östlich und westlich dieser Achse angeordnet. Das grüne Herz der Stadt bildet der zentral und direkt am Haltepunkt Vechta gelegene Zitadellenpark. Des Weiteren sind diverse Sonderbauflächen mit unterschiedlichen Nutzungen sowie öffentliche Grünanlagen im Bereich der Kernstadt verteilt.

Für die Kernstadt der Stadt Vechta bestehen folgende Entwicklungsziele:

- **Vermeidung von Nutzungskonflikten:** Bis auf den Süd-Osten sind teilweise großflächige Entwicklungen in allen Kernstadtrandlagen vorgesehen. Die primäre Wohnbauflächenentwicklung vollzieht sich im Osten, Westen und Südwesten der Stadt. Gewerbeentwicklungen sind hingegen fast ausschließlich im Norden und Westen der Kernstadt vorzufinden. In Gebieten, in denen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen beieinander liegen, sind abgrenzende Grünanlagen vorgesehen, die das nutzungsbedingte Konfliktpotential auf ein Minimum reduzieren sollen. Die Anordnung der gewerblichen und gemischten Bauflächen entlang der Hauptverkehrsachsen ist neben einer strukturierenden und gliedernden, auch eine städtebaulich geplante Maßnahme zur Schallimmissionsminimierung.
- **Wohnbauentwicklung:** Für die künftige Wohngebietsentwicklung werden, aufgrund der dynamischen Entwicklung des Arbeitsstandorts Vechta sowie der hohen Attraktivität für junge Familien und dem dementsprechend verzögerten demographischen Wandelprozess, in großem Umfang neue Flächenentwicklungen vorgesehen. Diese sind insbesondere im Osten der Stadt, im Ortsteil Oythe sowie im Südwesten der Stadt in Stukenborg angedacht. Insgesamt werden im Bereich der Kernstadt rd. 110 ha Wohnbauflächendarstellungen für die Entwicklung vorgehalten, welche allesamt an vorhandene Siedlungsstrukturen anschließen und somit zur Stabilität des Infrastrukturnetzes beitragen. Die Erschließung kann sukzessive und bedarfsorientiert erfolgen, sodass keine weiten Baulücken bzw. unbebaute Grundstücksflächen entstehen. Ansonsten ist es das Ziel, verstärkt Baulücken im Bestand zu nutzen bzw. freiwerdende Wohnbausubstanz wieder neu und möglichst energetisch umgerüstet, zu verwenden. Ein aktuelles Baulückenkataster ist in der Stadt Vechta vorhanden.
- **Nutzung von Lagevorteilen und Sicherung ausreichender gewerblicher Flächen für Ansiedlungen:** Ziel ist die Verwertung neuer Standortvorteile infolge der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur. Insgesamt werden rd. 174 ha gewerbliche Bauflächen bzw. auch Vorratsflächen für gewerbliche Ansiedlungen für die Entwicklung vorgehalten.

Sie sollen am Rande der Stadt, in unmittelbarer Nähe zu bereits bestehenden Gewerbegebieten, neu impliziert werden. Hierfür bieten sich vorrangig die Flächen entlang der B 69 im westlichen Siedlungsbereich sowie die Flächen entlang der Nordspange im Norden der Kernstadt an. Dieses Flächenmanagement soll auch ggf. zukünftig erforderliche Umsiedlungen von Betrieben innerhalb des Stadtgebietes an geeigneteren Standorten erleichtern.

- **Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion der Stadtmitte:** Durch Sonderbauflächen wird die Lage von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Innenstadt gezielt so gesteuert und auch begrenzt, dass sich keine Konkurrenzen zur Entwicklung des Innenstadtbereichs als zentralem Versorgungsschwerpunkt der Stadt ergeben können. Die Umgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist dem Einzelhandelsentwicklungskonzept<sup>118</sup> entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.
- **Natur und Umwelt – Ausgleichsflächen:** Ein großflächiger Bereich im Osten der Kernstadt ist als Vorsorgefläche für die Kompensation zukünftiger Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen. Die Kompensationsflächen umfassen die Niederungen des *Vechtaer Moorbachs* und das geplante Naturschutzgebiet *Vechtaer Moorbachtal*. Zudem bilden sie mit angrenzenden Waldflächen und dem *Vechtaer Moor* einen naturschutzfachlich hoch wertvollen Biotopenverbund.
- **Klimaschutz:** Photovoltaik-Anlagen und Windenergieanlagen sind vorgesehen bzw. flächenmäßig im Plan dargestellt. Das *Vechtaer Moor* ist als Teil des Moorschutzprogramms sowie als ein in Planung befindliches Naturschutzgebiet ein besonders geschützter Bereich. Insbesondere im Bereich des *Vechtaer Moorbachs* gibt es große Grünflächen sowie geschützte Biotope. Darüber hinaus befinden sich in den Bereichen *Zitadellenpark* und *Hochzeitswald* stadtnahe Grünflächen. Dadurch wird dem Entwicklungsziel Klimaschutz in den Bereichen CO<sub>2</sub>-Senken, Minderung der Folgen von Hitze durch grüne Strukturen in der Stadt, Minderung der Folgen von Trockenheit und Frischluftschneisen nachgekommen.

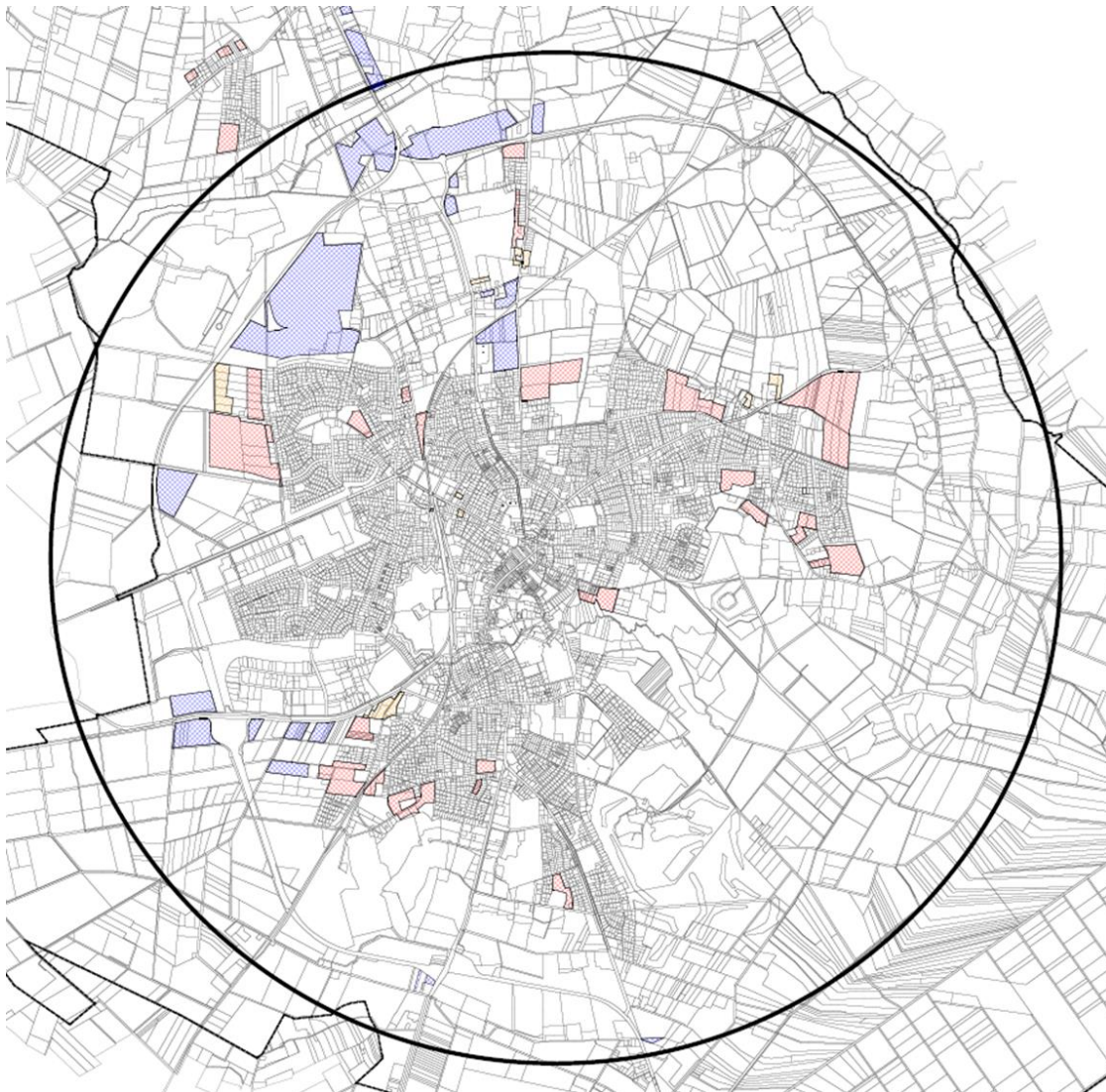
Nachfolgend ist die Übersicht der Entwicklungsflächen in der Kernstadt dargelegt. Entsprechend den dargelegten städtebaulichen und politischen Zielsetzungen sollen im Wesentlichen die Kernstadt von Vechta, aber auch Langförden für die Zukunft gestärkt werden. Der größte Teil der neu dargestellten Entwicklungsbereiche befinden sich in der Kernstadt.

- **Gesamtprofil – Kernstadt von Vechta**

Abb. 47 Gesamtübersicht Flächenentwicklungen – Kernstadt

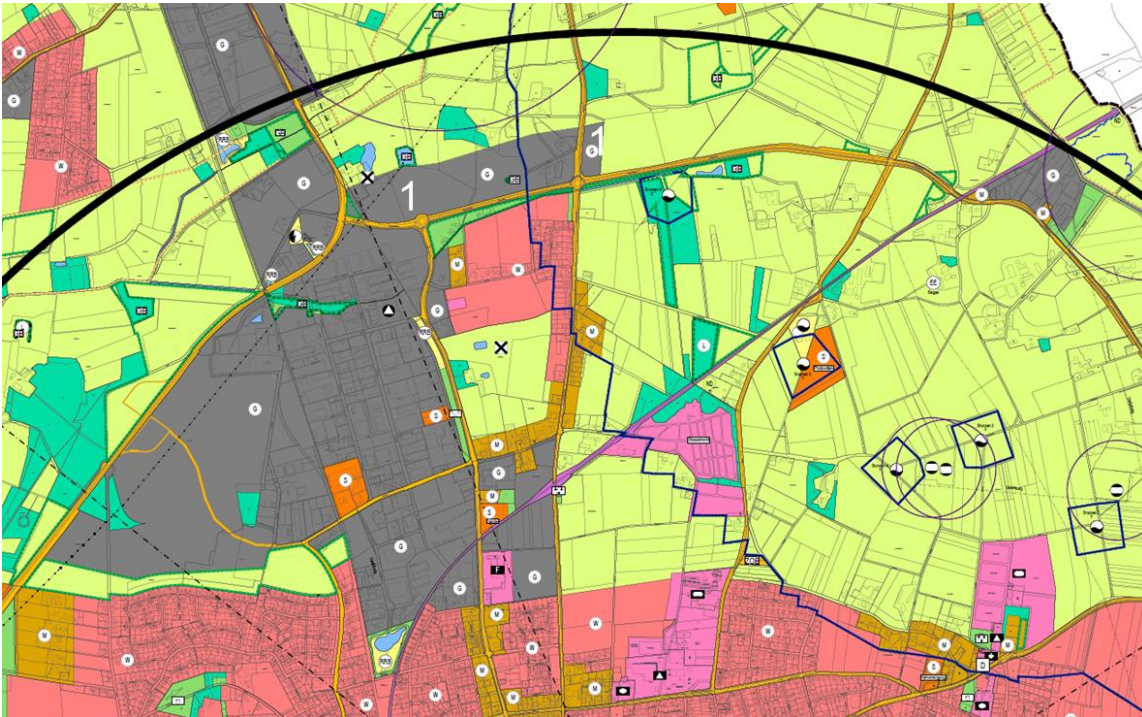


Abb. 48 Gesamtübersicht freie Entwicklungsflächen (Wohnen / Gemischt / Gewerbe) – Kernstadt



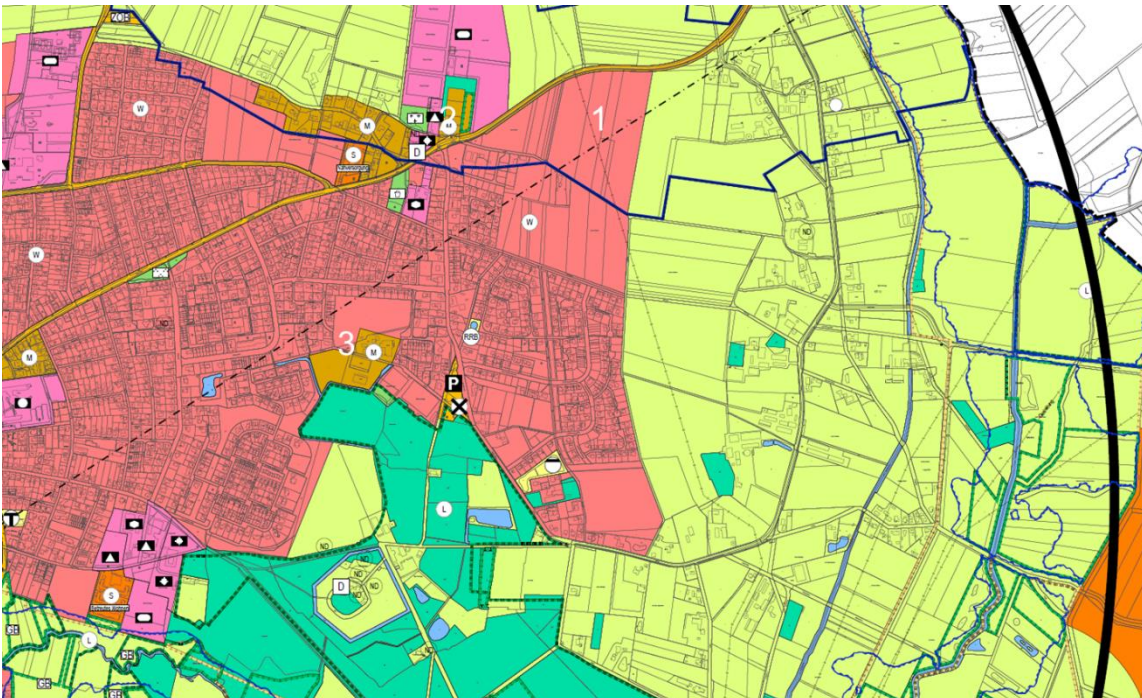
Bauflächen	Gesamt	Davon noch frei	Entspricht ~ % Anteil am Entwicklungspotential der Stadt
Wohnbauflächen (rot)	688 ha	90 ha	80 %
Gemischte Bauflächen (gelb)	101 ha	9 ha	46 %
Gewerbliche Bauflächen (blau)	396 ha	128 ha	74 %

- **Detail – Kernstadt Nord**



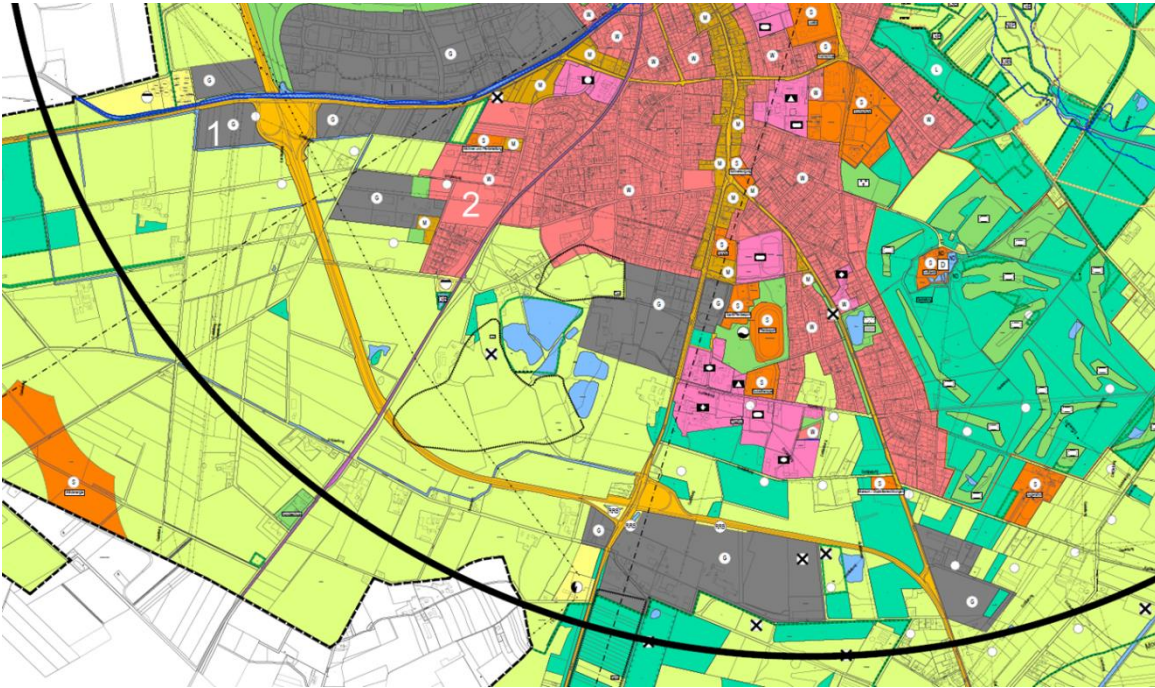
- Entwicklung von rd. 16 ha Gewerbeflächen entlang der Nordtangente (1)

- **Detail – Kernstadt Ost**



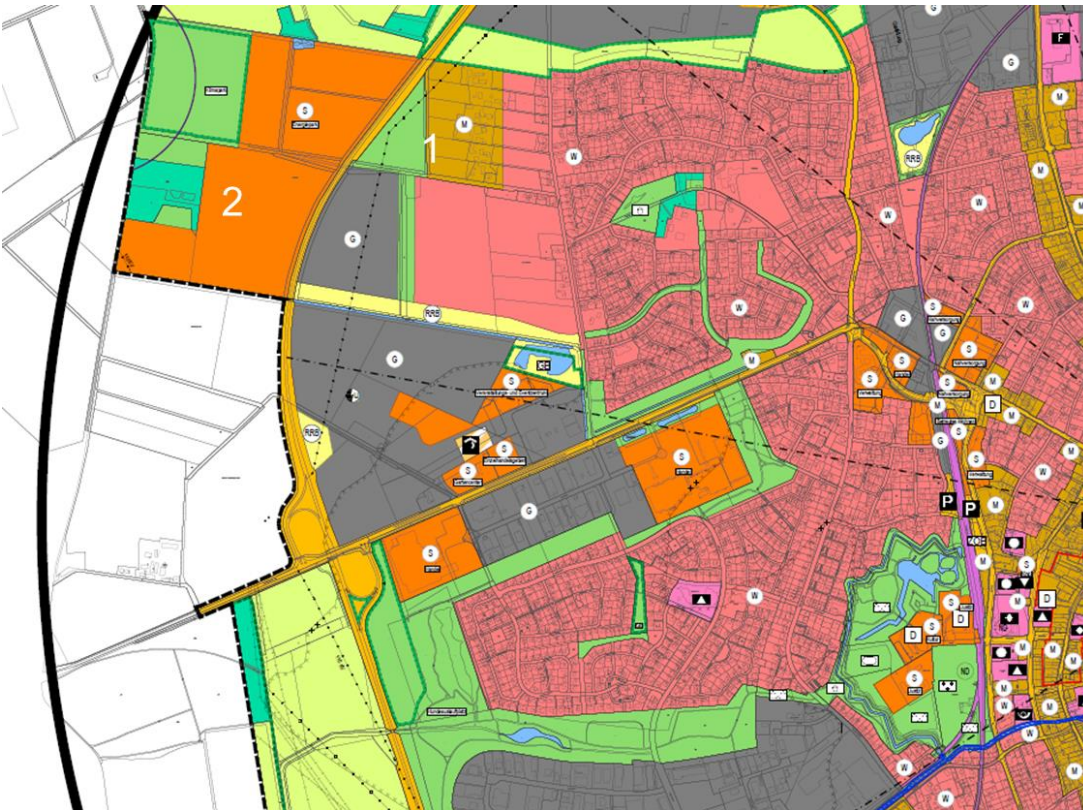
- Entwicklung von zusätzlichen 24 ha Wohnbaufläche im Ortsteil Oythe (1)
- Kleinflächige Erweiterung der gemischten Bauflächen „Im Kühl“ (2)
- Darstellung des Reiterhofs am Jagdweg als gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen (3)

- **Detail – Kernstadt Süd**



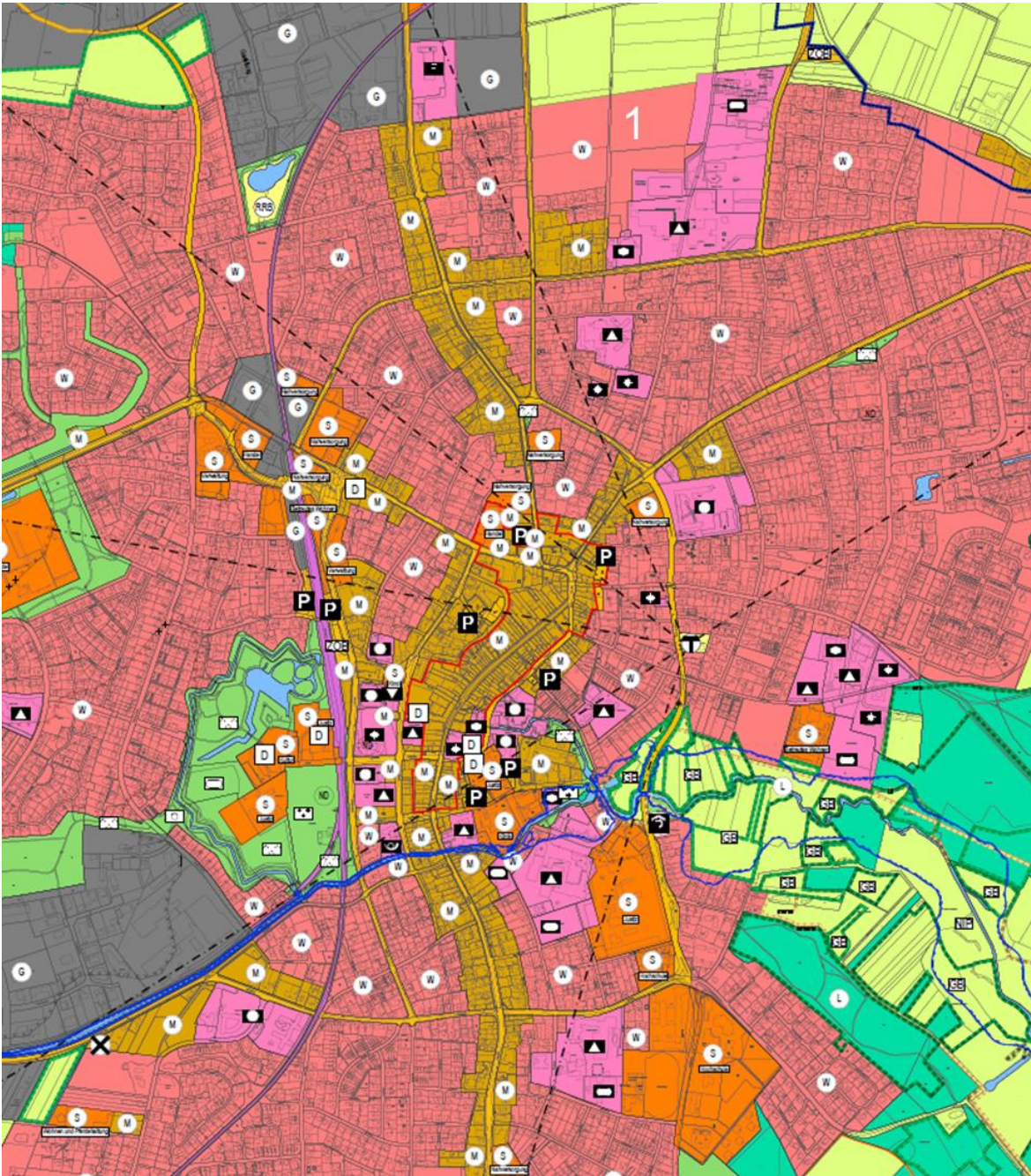
- Erweiterung alter Gewerbestandort sowie Neuausweisung südlich / nördlich Bokerner Damm (rd. 16 ha) (1)
- Erweiterung Wohnbauflächen im Ortsteil Hagen (rd. 13 ha) (2)

- **Detail – Kernstadt West**



- Darstellung der Gemengelage („Sechs Apostel“) als gemischte Bauflächen sowie südlich angrenzend als Wohnbaufläche (1)
- Darstellung eines Sondergebiets „Energiepark“ für erneuerbare Energien sowie einer Grünfläche „Klimapark“ (2)

- **Detail – Kernstadt Zentrum**



- Erweiterung Wohnbauflächen am *Visbeker Damm* (rd. 8 ha) (1)
- Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs
- Keine Darstellung der „*Großen Straße*“ als Hauptverkehrsstraße
- Neuordnung der Sonderbauflächen

### 4.2.3 Entwicklungsziel Stadt-Norden

Der Stadt-Norden setzt sich aus dem gewachsenen Ort Langförden mit den Ortsteilen Spreda, Deindrup, Holtrup, Bergstrup und Calveslage zusammen. Das Nahversorgungszentrum für diesen Bereich bildet der Ortskern von Langförden. Ziel ist es, durch Erweiterungen bestehender Siedlungsflächen, der Nachfrage nach Wohnraum auch in diesem Stadtbereich gerecht zu werden. Die Siedlungserweiterungen dienen der Zusammenführung einzelner Siedlungslagen und sorgen für einen Ausbau und Sicherung des lokalen Infrastrukturnetzes. Eine weitere städtebauliche Zielsetzung ist der Ausbau der Gewerbeachse entlang der *Oldenburger Straße* als Bindeglied zwischen dem Stadt-Norden und der Kernstadt.

Für den Norden der Stadt Vechta bestehen folgende Entwicklungsziele:

- **Vermeidung von Nutzungskonflikten:** In Langförden mit den Ortsteilen Deindrup, Calveslage und Bergstrup sind teilweise großflächige Entwicklungen vorgesehen. Die primäre Wohnbauflächenentwicklung vollzieht sich in Langförden und Deindrup. Gewerbeentwicklungen sind hingegen vorrangig entlang der *Oldenburger Straße* (B 69) vorzufinden. In Gebieten, in denen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen beieinander liegen, sind abgrenzende Grünanlagen vorgesehen, die das nutzungsbedingte Konfliktpotential auf ein Minimum reduzieren. Des Weiteren sind insbesondere im Kernbereich Langfördens großflächig gemischte Bauflächen als Pufferzone zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen sowie als Siedlungsarrondierung dargestellt.
- **Wohnbauentwicklung:** Für die künftige Wohngebietsentwicklung werden, aufgrund der dynamischen Entwicklung des Arbeitsstandorts Vechta sowie der hohen Attraktivität für junge Familien und dem dementsprechend verzögerten demographischen Wandelprozess, in größerem Umfang neue Flächenentwicklungen vorgesehen. Die Nähe zum Arbeitsstandort Stadt-Norden mit einer Vielzahl an Gewerbebetrieben oder auch sozialen Einrichtungen, wie der Sonnenhof, macht diesen Stadtbereich für zukünftige Bauherren attraktiv. Die neuen Wohnbauflächen befinden sich in Deindrup sowie in Langförden und Calveslage. Insgesamt werden im Bereich des Stadt-Nordens rd. 22 ha neuer Wohnbauflächen als Entwicklungsflächenpotential vorgesehen. Die neuen Wohnbauflächen schließen allesamt an vorhandene Siedlungsstrukturen an und tragen somit zur Stabilität des Infrastrukturnetzes bei. Eine bereits genehmigte Wohnbaufläche in Spreda, nördlich des *Spelgenweges* wird als landwirtschaftliche Fläche überplant. Dies geht einher mit der Planung einer moderaten und behutsamen Siedlungsentwicklung der Ortslagen. Die Erschließung kann sukzessiv und bedarfsorientiert erfolgen, sodass keine weiteren Baulücken bzw. unbebaute Grundstücksflächen entstehen. Ansonsten ist es das Ziel, verstärkt Baulücken im Bestand zu nutzen bzw. freiwerdende Wohnbausubstanz wieder neu und möglichst energetisch umgerüstet zu verwenden. Die Planung sieht die Stärkung der Ortskerne, Erweiterungen durch Siedlungsarrondierungen und den Verzicht auf Neudarstellungen im Außenbereich vor, womit sie konform mit den wesentlichen Inhalten der Dorferneuerungskonzepte für Deindrup, Spreda und Langförden ist.
- **Nutzung von Lagevorteilen und Sicherung ausreichender gewerblicher Flächen für Ansiedlungen:** Ziel ist die Verwertung neuer Standortvorteile infolge der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur. Gewerbliche Bauflächen bzw. auch Vorratsflächen für gewerbliche Ansiedlungen sollen am Rande der Stadt, in unmittelbarer Nähe zu bereits bestehenden Gewerbegebieten, neu impliziert werden. Hierfür bieten sich vorrangig die Flächen entlang der B 69 zwischen Langförden und dem Norden der Kernstadt an. Die bereits vorhandenen Gewerbebestände werden durch die neuen gewerblichen Bauflächen zu einer durchgängigen Gewerbeachse verbunden, welche auch den Anschluss an die Kernstadt fördern soll. Dieses Flächenmanagement soll auch ggf. zukünftig erforderliche Umsiedlungen von Betrieben innerhalb des Stadtgebietes an geeignetere Standorte erleichtern. Darüber hinaus werden Flächenreserven an den bestehenden Gewerbebeständen für Neudarstellungen genutzt bzw. optimiert.

- **Sicherung der Nahversorgung im Zentrum Langfördens:** Die Umgrenzung des Nahversorgungszentrums in Langfördens ist als zentraler Versorgungsbereich, dem Einzelhandelsentwicklungskonzept<sup>119</sup> entsprechend, im Flächennutzungsplan dargestellt.
- **Natur und Umwelt – Ausgleichsflächen:** Großflächige Bereiche im Stadt-Norden sind als Vorsorgeflächen für die Kompensation zukünftiger Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen. Ziel ist die Vernetzung von Biotopräumen entlang des *Spredaer Bachs* (Flussniederungen), dem Großen Bruch (Ausgleichs- und Kompensationsflächenpool Stadt Vechta) und einem Grünzug zwischen den Gewerbestandorten des Stadt-Nordens und der Kernstadt entlang des *Forbachs*.
- **Klimaschutz:** Windenergieanlagen sind vorgesehen bzw. flächenmäßig im Plan dargestellt. Im Bereich Großes Bruch und Spredaer Bach befinden sich viele Waldflächen sowie geschützte Biotope. Durch die lockere Bebauung und Kleinteiligkeit des Gebietes befinden sich viele Grün- und Freiflächen zwischen den Siedlungsflächen. Dadurch wird dem Entwicklungsziel Klimaschutz in den Bereichen CO<sub>2</sub>-Senken, Minderung der Folgen von Hitze durch grüne Strukturen in der Stadt, Minderung der Folgen von Trockenheit und Frischluftschneisen nachgekommen.

Nachfolgend ist die Übersicht der Entwicklungsflächen im Stadt-Norden dargelegt. Des Weiteren werden Detailpläne zur Verdeutlichung der Entwicklung in einzelnen Ortsteilen abgebildet.

119 Gutachten zum kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Köln, März 2014

- **Gesamtprofil – Stadt-Norden**

Abb. 49 Gesamtübersicht Flächenentwicklungen – Stadt-Norden

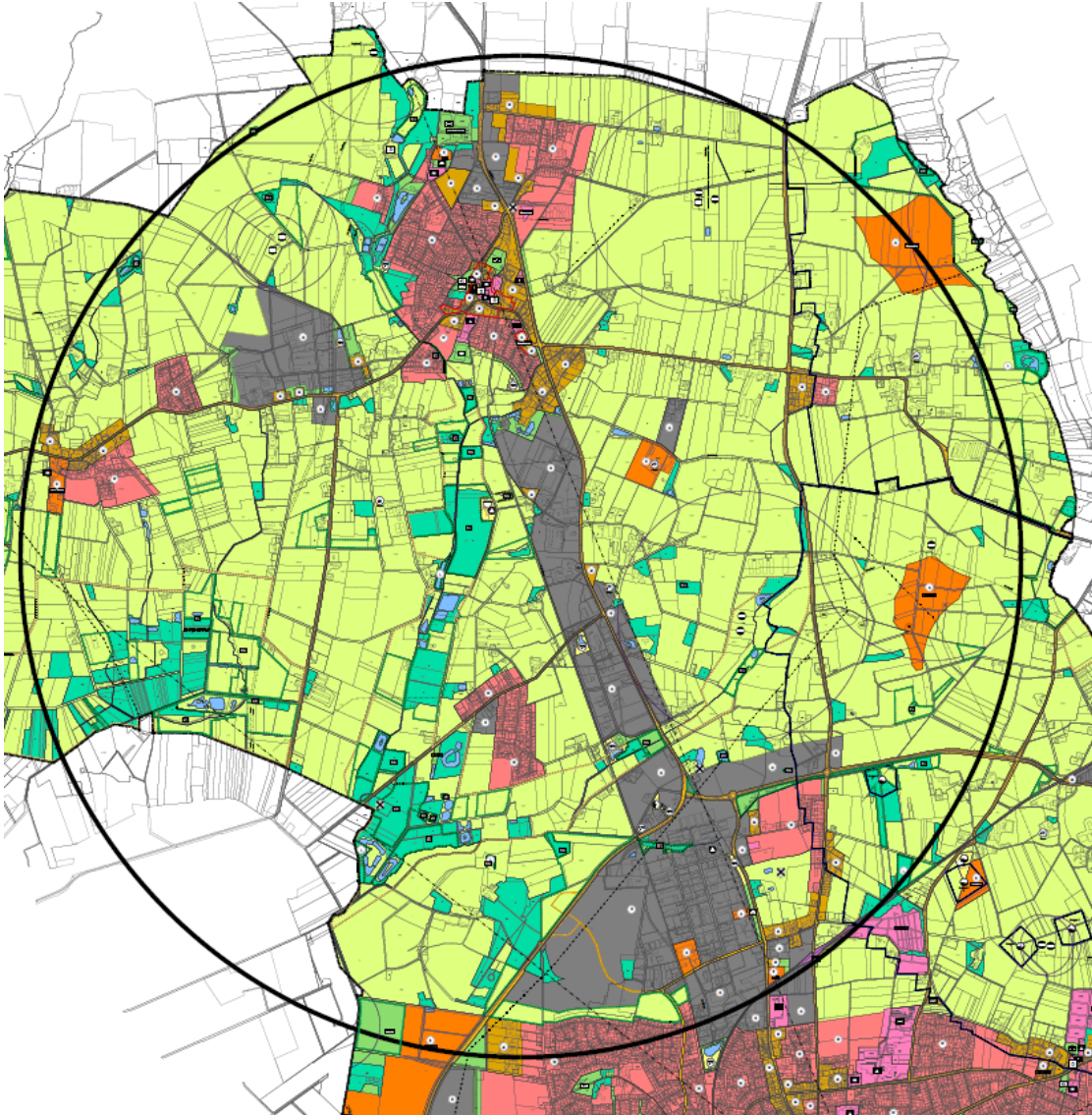
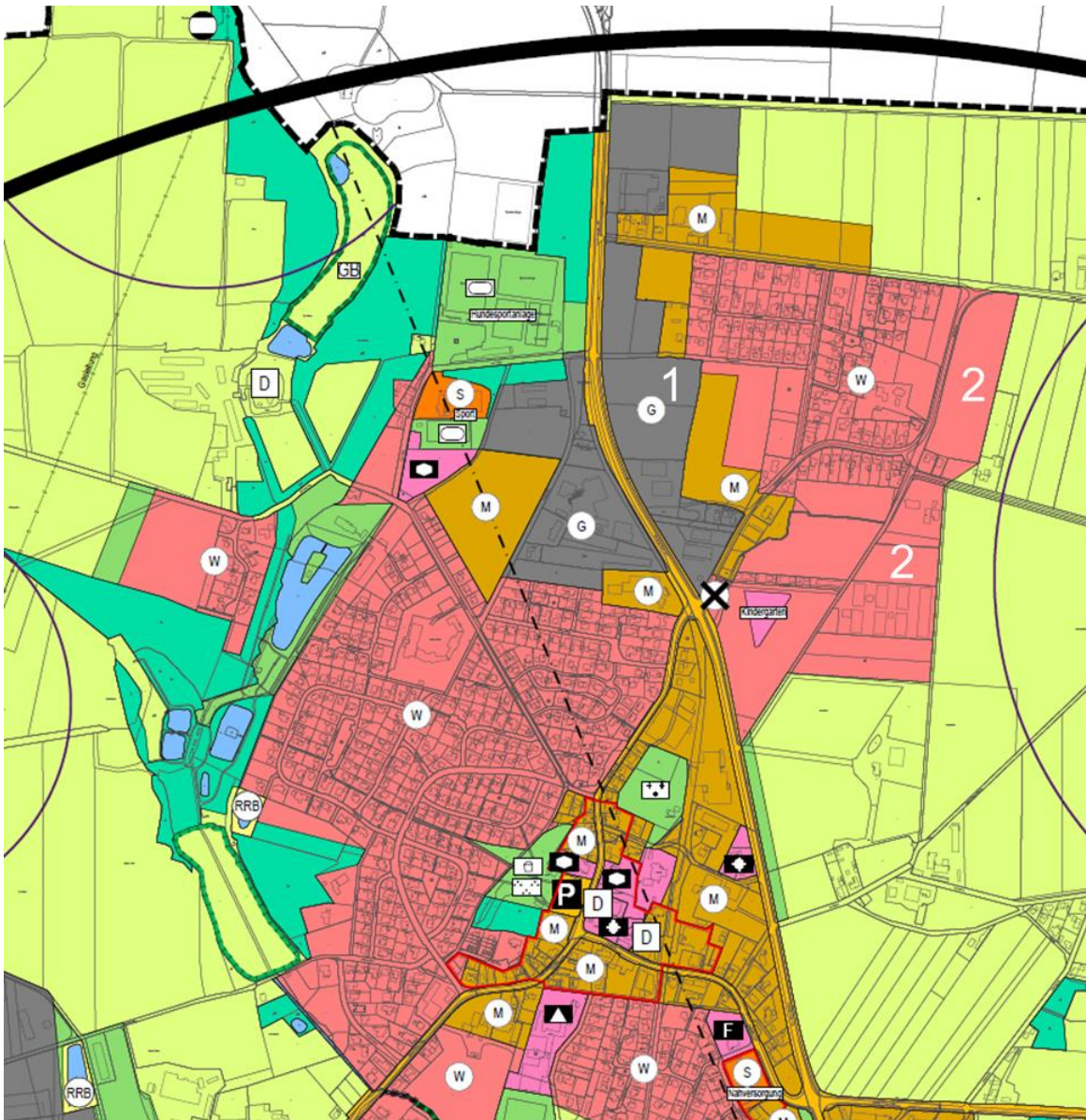


Abb. 50 Gesamtübersicht freie Entwicklungsflächen (Wohnen / Gemischt / Gewerbe) – Stadt-Norden



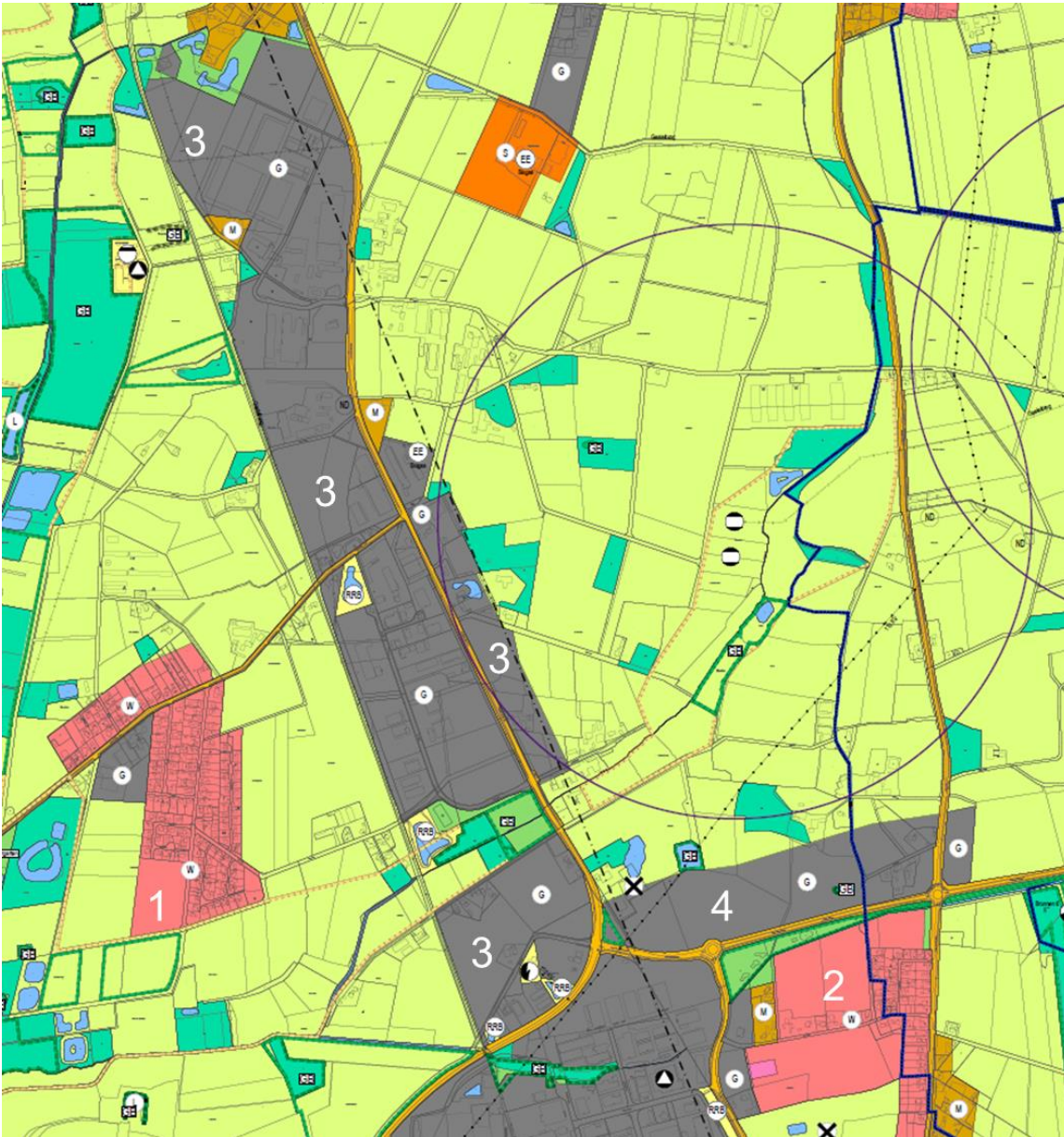
Bauflächen	Gesamt	Davon noch frei:	Entspricht ~ % Anteil am Entwicklungspotential der Stadt
Wohnbauflächen (rot)	169 ha	23 ha	20 %
Gemischte Bauflächen (gelb)	53 ha	10 ha	54 %
Gewerbliche Bauflächen (blau)	148 ha	45 ha	26 %

- Detail – Stadt-Norden – Langförden



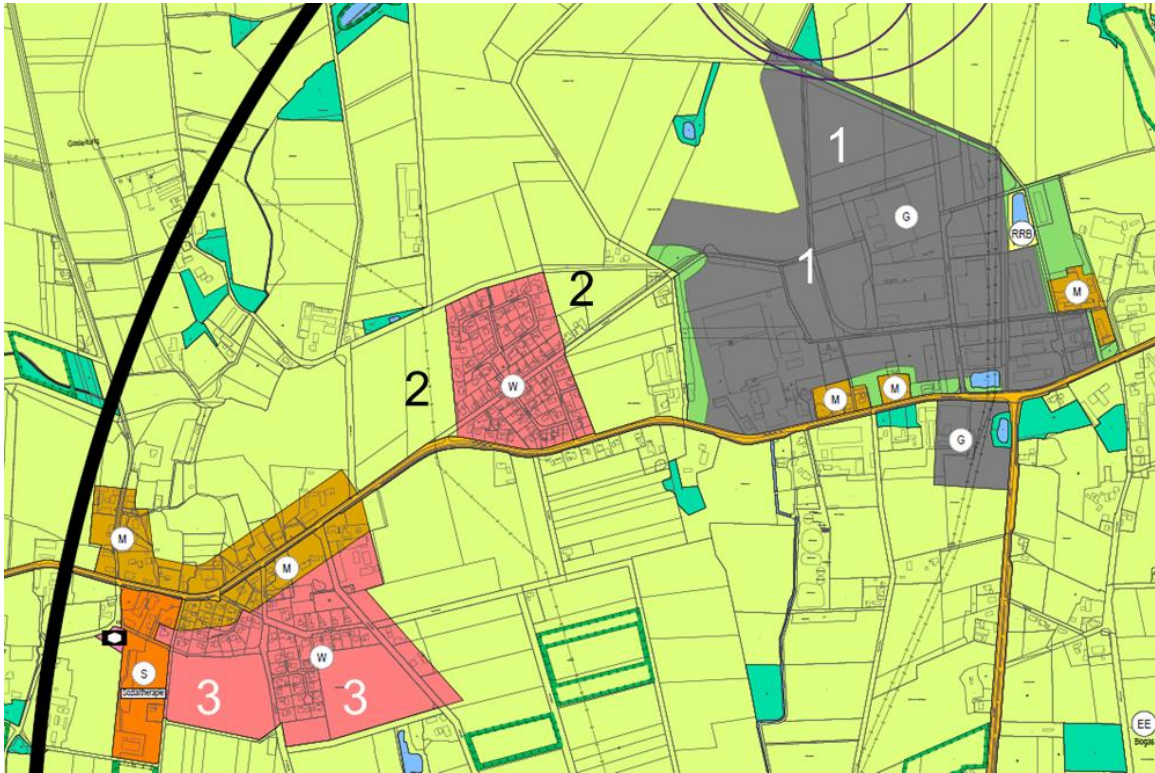
- Erweiterung und Neudarstellung gewerblicher Bauflächen östlich der *Oldenburger Straße* (rd. 7 ha) (1)
- Erweiterung der Wohnbauflächen östlich der *Oldenburger Straße* (rd. 7 ha) (2)
- Darstellung des Zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Langförden
- Überplanung der stillgelegten Bahntrasse

- **Detail – Stadt-Norden – Calveslage und Bergstrup**



- Erweiterung der Wohnsiedlung um rd. 3 ha Wohnbaufläche (1)
- Wohnbauflächenentwicklung von rd. 14 ha südlich der Nordtangente (2)
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen entlang der B 69 um rd. 35 ha (3)
- Entwicklung von rd. 15 ha Gewerbeflächen entlang der Nordtangente (4)

- **Detail – Stadt-Norden – Deindrup und Spreda**



- Nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets Mittelwand in Spreda mit rd. 10 ha (1)
- Überplanung Wohnbauentwicklungsflächen am Spelgenweg – Landwirtschaft (2)
- Neudarstellung von rd. 7 ha Wohnbauflächen in Deindrup im Anschluss an die vorhandene Wohnsiedlung südlich der Schwichtelerstraße (3)

## 5 Darstellungen im FNP

Die Darstellungen im FNP beinhalten zum einen die Aktualisierung der Plandarstellungen des Flächennutzungsplans '84 mitsamt seinen zahlreichen Änderungen im Laufe der Jahre.

Sie enthalten auch die aktuellen städtischen Entwicklungsziele. Entsprechend den vorgelegten Abschätzungen zum zukünftigen Bauflächenbedarf der Stadt wurden die Flächen-darstellungen getroffen.

Und schließlich enthalten sie auch nachrichtlich alle wesentlichen übergeordneten Planungsziele (Landesraumordnungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm – nicht mehr gültig) oder Fachplanungen (Leitungsträger, Wasserbehörde etc.) mit denen die städtischen Ziele und Flächenentwicklungen abgeglichen wurden.

Im Folgenden werden die wesentlichen Neuerungen des FNP der Stadt Vechta nach Themen geordnet aufgezeigt. Es wird dargelegt, welche wesentlichen Flächenentwicklungen für Wohnbauflächen, für gewerbliche Bauflächen und für gemischte Bauflächen angestrebt werden. Nachfolgend findet sich eine Übersicht, was in den beabsichtigten Baugebieten für Nutzungen möglich wären.

Abb. 51 Übersicht über die Nutzungsmöglichkeiten der dargestellten Baugebiete

Allgemeine Art der Nutzung (Flächennutzungsplan)	Besondere Art der Nutzung (Bebauungsplan)	Zweck und Bedeutung des Gebietstypus
W Wohnbauflächen	WS Kleinsiedlungsgebiete	WS dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden sowie den Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets.
	WR Reine Wohngebiete	WR dienen ausschließlich dem Wohnen. Ergänzende Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
	WA Allgemeine Wohngebiete	WA dienen vorwiegend dem Wohnen einschließlich der Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets wie Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen usw. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich mit dem Wohnen vereinbaren lassen.
	WB Besondere Wohngebiete	Als WB werden in erster Linie Altbaugemeinden mit vielfältigen Nutzungen festgesetzt, die aber vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.
M Gemischte Bauflächen	MD Dorfgebiete	MD dienen vorrangig der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.
	MI Mischgebiete	MI dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
	MU Urbane Gebiete	MU dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
	MK Kerngebiete	MK dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen des städtischen Lebens. In der Regel handelt es sich dabei um Stadt- und Ortsteilzentren.
G Gewerbliche Bauflächen	GE Gewerbegebiete	GE dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.
	GI Industriegebiete	GI dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten wegen ihres Störpotentials unzulässig sind.
S Sonderbauflächen	SO Sondergebiete, die der Erholung dienen	Hierbei handelt es sich vorrangig um Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie Campingplatzgebiete.
	SO Sonstige Sondergebiete	Hierunter sind Gebiete zu verstehen, in denen bestimmte Nutzungen dominieren und die sich von allen anderen Gebietstypen unterscheiden, z.B. Einkaufszentren, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, usw.

## 5.1 Wohnbauflächen

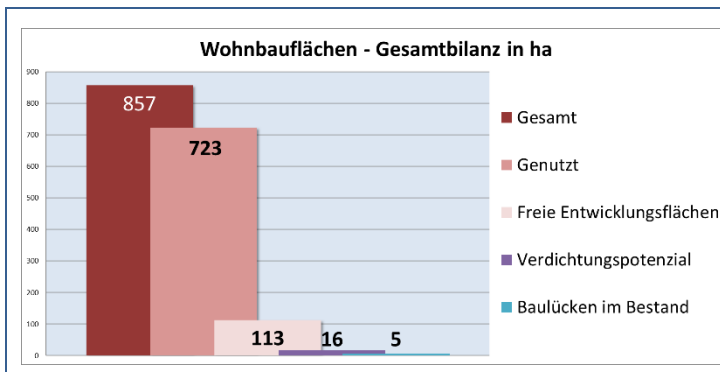
Der Flächennutzungsplan stellt für das Stadtgebiet Lage und Umfang aller bis 2040 erforderlichen Wohnbauflächen dar, die infolge der beschriebenen demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung für die Stadt Vechta sinnvoll bzw. erforderlich sind. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt innerhalb der Kernstadt. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Potentialflächen östlich der Wohnbebauung in *Oythe* sowie westlich der Wohnbebauung in *Stukenborg*.

In den nördlich gelegenen Ortsteilen von Vechta erfolgen ebenfalls Erweiterungen und Arrondierungen vorhandener Strukturen. Ziel ist dabei insbesondere die Sicherung des vorhandenen guten Infrastrukturnetzes in den einzelnen Ortsteilen.

Abb. 52 Wohnbauflächen der Stadt Vechta – Gesamtübersicht Bestand (dunkel) und Entwicklung (hell)



Abb. 53 Wohnbauflächen im FNP der Stadt Vechta – Gesamtbilanz

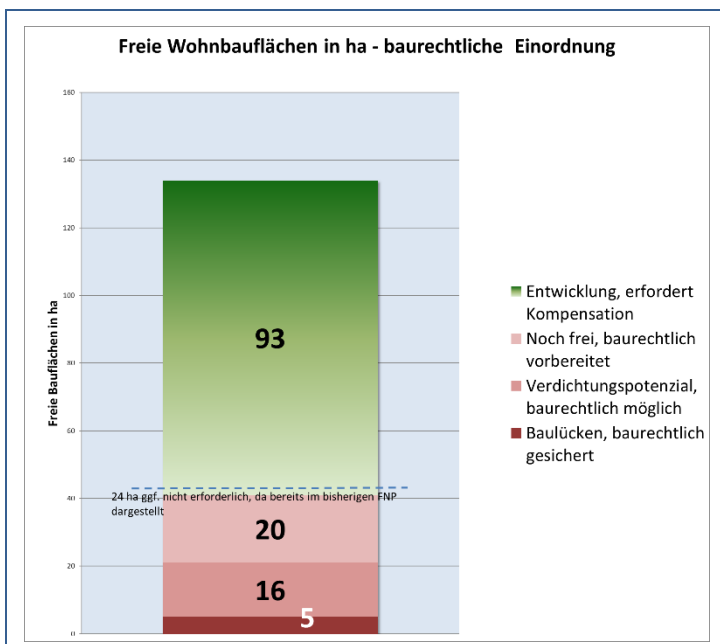


In der Bilanz sind in den Flächen-darstellungen des FNP noch ins-gesamt rd. 113 ha unbebaute Wohnbauflächen enthalten (Abb. 53).

Sie stehen einem plausibel ab-geschätzten rein rechnerischen Bedarf bis 2035 von 137 bis 144 ha gegenüber (siehe Kapitel 3.3).

Die Stadt hat vorausschauend geplant und seit Fertigstellung der Wohnungsmarktanalyse und -prognose 2020 großflächig Neubauegebiete ausgewiesen, die ungefähr der Differenz zwischen Bedarfsprognose und jetzt ausgewiesenen Flächen entsprechen. Zudem handelt es sich seitens der Stadt um eine zurückhaltende Planung, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Außerdem liegt dieser Berechnung die Annahme zugrunde, dass über 50% der neuen Haushalte in Einfamilienhäusern leben werden. In Zukunft könnte der Fokus jedoch mehr auf verdichtete Bauformen gelegt werden, die einen deutlich geringeren Flächenbedarf aufweisen. Es ist also davon auszugehen, dass die derzeit freien Entwicklungsflächen für die nächsten Jahre ausreichend Potenzial zur Verfügung stellen.

Abb. 54 Freie Wohnbauflächen im FNP der Stadt Vechta – baurechtliche Einordnung



Die rd. 134 ha freien Wohnbau-flächen sind in insgesamt vier Ka-tegorien aufzuteilen:

Bis zu 5 ha<sup>120</sup> Flächen entfallen auf reine **Baulücken** im Bestand. Aktuell zur Verfügung gestellt werden können bei weitem nicht alle Flächen. Es gibt viele Gründe, warum nicht alle Baulü-cken auf dem Markt erscheinen. Erbschwierigkeiten, eigene Gar-tennutzungen, Spekulationsflä-chen, all das sind regelmäßig Gründe, warum Baulücken vo-raussichtlich auch in den nächs-ten Jahren nicht zur Verfügung gestellt werden.

Zu den Baulücken hinzu kommen rd. 16 ha **Verdichtungsmöglichkeiten** im Bestand<sup>121</sup>. Hier muss allerdings berücksichtigt werden, dass Verdichtungsmöglichkeiten auf Hintergrundstü-cken zwar baurechtlich bestehen, aber praktisch nur in wenigen Fällen oder nur bei Freiwer-den des Gesamtgrundstücks auch genutzt werden können. Insoweit muss dieser Verdich-tungsumfang zwar offengelegt werden, er trägt aber zu einer Befriedigung von aktuellen Wohnbaulandengpässen in einer Stadt jeweils nur bedingt bei.

120 Ausgewertet wurde das Baulückenkataster der Stadt. Bereinigt wurde das Ergebnis auf rd. 5 ha für 2021.

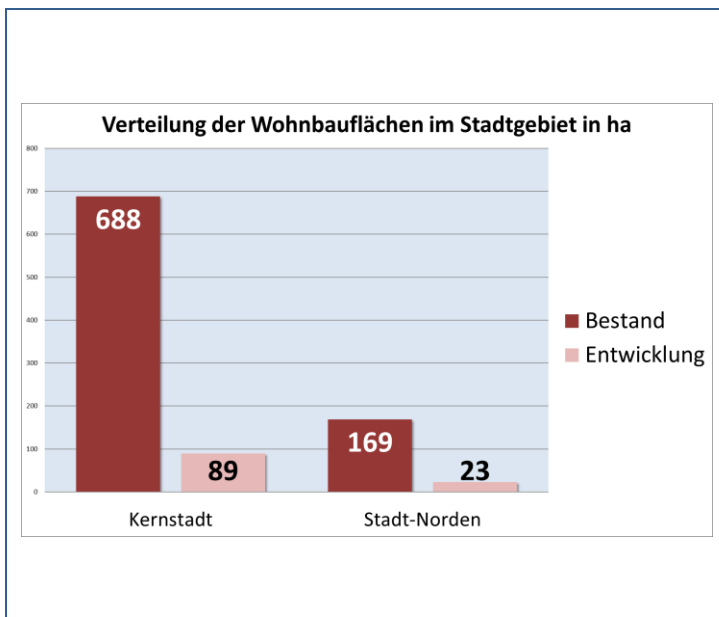
121 Ausgewertet wurde auch hier das Baulückenkataster, 16 ha Flächen auf Hintergrundstücken gerundet.

Neben Baulücken und Verdichtungsmöglichkeiten verfügt die Stadt Vechta noch über rd. 20 ha größere **Erweiterungsflächen im Bestand, die auch bereits im bisherigen FNP vorgesehen waren**, und die aus unterschiedlichen Gründen (Eigentumsfragen, Nachbarentwicklungen etc.) noch nicht umgesetzt wurden.

Und schließlich besteht das Flächenpotential der Stadt aus rd. 93 ha **neuen Wohnbau-Erweiterungsflächen**, die zur Entwicklung vorgesehen werden.

Realistisch betrachtet wird damit einem errechneten plausiblen Bedarf von rd. 137 ha bis 144 ha Wohnbaufläche in den nächsten Jahren ein Flächenpotential von rd. 113 ha bis 134 ha in der Stadt Vechta gegenübergestellt. Da die Stadt Vechta vorausschauend mehrere Neubaugebiete geplant und teilweise bereits umgesetzt hat, tauchen diese Flächen nicht mehr als freie Flächen auf. Das übrige Flächenpotential wird also voraussichtlich für die nächsten Jahre ausreichen.

Abb. 55 Wohnbauflächen – Bilanz für die einzelnen Ortsteile von Vechta



Betrachtet man die **Verteilung** der freien, für die Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen auf die unterschiedlichen **Siedlungsbereiche** der Stadt, so zeigt sich eine ausgewogene Verteilung zwischen Kernstadt und nördlichem Stadtgebiet. Auch der Stadt-Norden weist mit rd. 23 ha Entwicklungsflächen ausreichend Spielräume für eine weitere Eigenentwicklung Langfördens und der Ortsteile Spreda, Deindrup, Bergstrup und Calveslage auf (Abb. 55). Teilweise ist bereits eine Entwicklung erfolgt, insbesondere in Langfördens und Deindrup.

Gemessen an der Gesamtfläche des Bestandes ist der Anteil der Entwicklungsflächen (ohne Baulücken) im Stadt-Norden mit rd. 13 % etwa gleich wie in der Kernstadt, wo der Anteil ebenfalls bei rd. 13 % liegt.

## • Wohnbauflächen – Zusammenstellung der wesentlichen Ziele

### Stadt-Norden

#### Langförden

Die Siedlungsbereiche Langfördens werden in der Neudarstellung des FNP arrondiert.

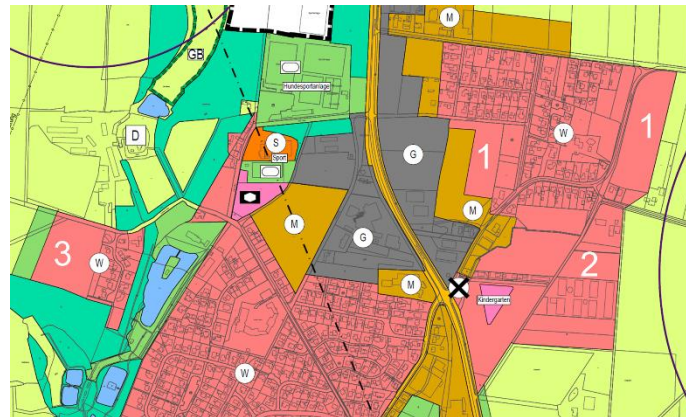
Westlich und östlich des *Mühlendamms* befinden sich rd. 3,9 ha freie Entwicklungsflächen (1).

Entlang der *Oldenburger Straße* (B 69) wird die größte Entwicklungsfläche im Stadt-Norden vorgesehen (rd. 1,0 ha), wobei ein Großteil bereits beplant ist (2).

Südlich des *Bomhoferwegs* sind 2,5 ha dargestellt (3).

Rd. 78 Wohnbaugrundstücke

**Hinweis:** Die Errechnung von möglichen Grundstücken dient allein der Veranschaulichung. Als Rechengröße für die Grundstücke wurde ein Bruttoflächenwert (inkl. Erschließung, Grün) von 950 m<sup>2</sup> pro Grundstück zugrunde gelegt.



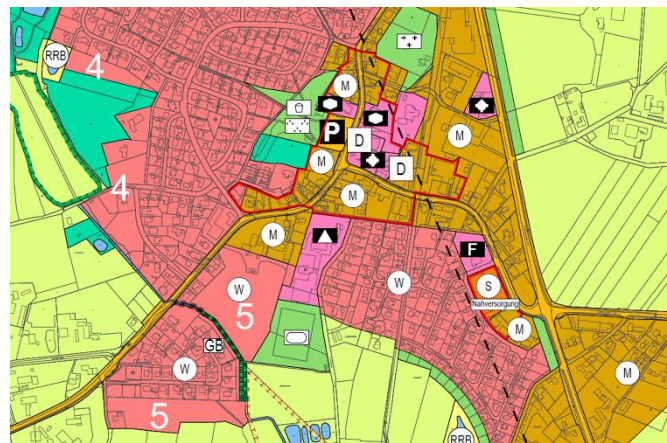
### Stadt-Norden

#### Langförden

Südlich der *Tizianstraße* befindet sich Entwicklungsflächen mit insgesamt rd. 1,8 ha. Sie arrondieren den Hauptsiedlungsbereich von Langförden. In diesem Bereich kann eine Immissionsproblematik durch tierhaltende Betriebe bestehen (4).

Hinzu kommen Flächen südöstlich der *Spredaer Straße*, die teils bereits im alten FNP dargestellt waren oder die eine geringe Erweiterung nach Süden darstellen, mit zusammen 3,7 ha (5).

Rd. 58 Wohnbaugrundstücke



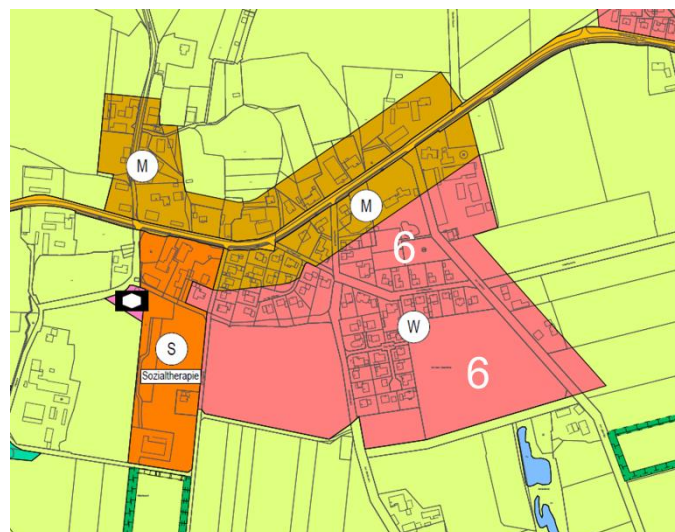
### Stadt-Norden

#### Deindrup / Spreda

Das Wohngebiet *Am Wiehbusch* wird östlich und westlich erweitert und nach Süden ausgedehnt.

Östlich bzw. südlich des Wohngebiets in *Deindrup*: rd. 4,0 ha und 0,8 ha freie Baufläche (6).

Rd. 51 Wohnbaugrundstücke



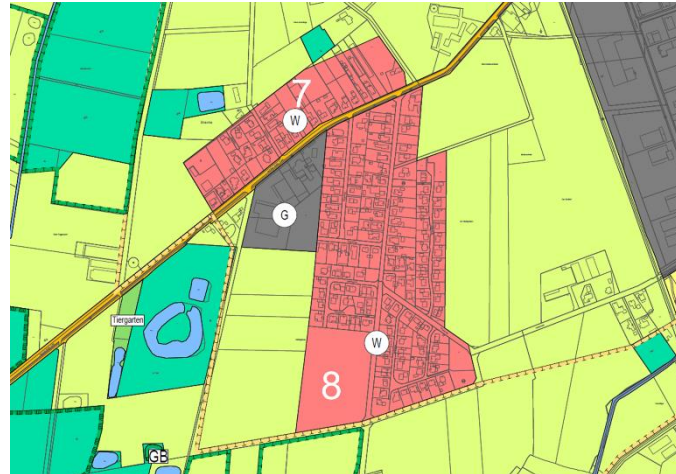
**Stadt-Norden**
**Calveslage**

Die Siedlungsflächen nördlich und südlich der *Bakumer Straße* werden als Wohnbauflächen dargestellt. Es handelt sich nur teilweise um Arrondierungen. Eine große Entwicklungsfläche wird neu dargestellt. Insgesamt verfügt Calveslage damit über 4,2 ha freie Bauflächen.

Nördlich der *Bakumer Straße*: rd. 1,4 ha freie Bauflächen. In diesem Bereich kann eine Immissionsproblematik durch tierhaltende Betriebe bestehen (**7**).

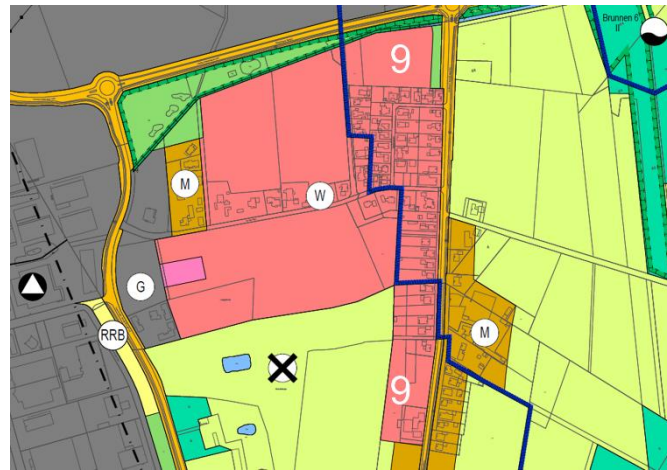
Südlich der *Bakumer Straße*: rd. 2,7 ha freie Bauflächen (**8**).

Rd. 44 Wohnbaugrundstücke


**Stadt-Norden**
**Bergstrup**

Nördlich und südlich der Straße *An der Ohe*: rd. 3 ha freie Bauflächen (**9**).

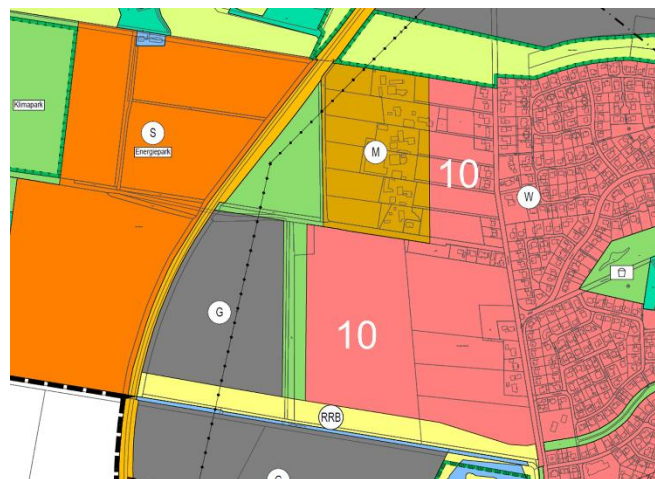
Rd. 32 Wohnbaugrundstücke


**Kernstadt**
**Stukenborg**

Im Westen von Stukenborg in Arrondierung und Erweiterung des Stadtrands werden rd. 21,7 ha Bauflächen dargestellt (**10**).

Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist vorgesehen.

Rd. 228 Wohnbaugrundstücke

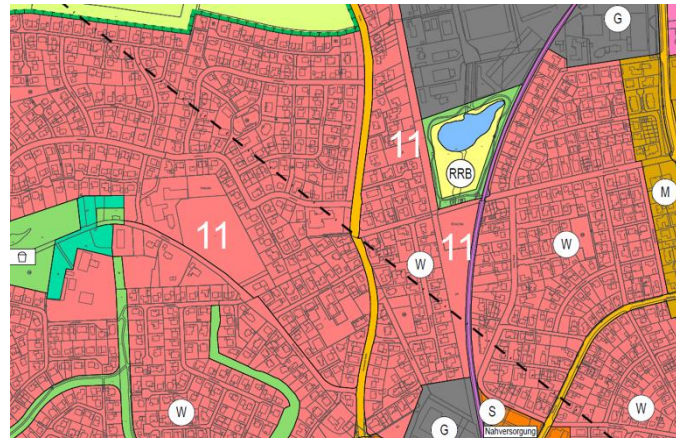


**Kernstadt**

Stukenborg

Im Gebietsbestand sind noch kleinere Teilflächen in einer Größe von insgesamt rd. 3,6 ha für den Wohnungsbau verfügbar (11).

Rd. 38 Wohnbaugrundstücke

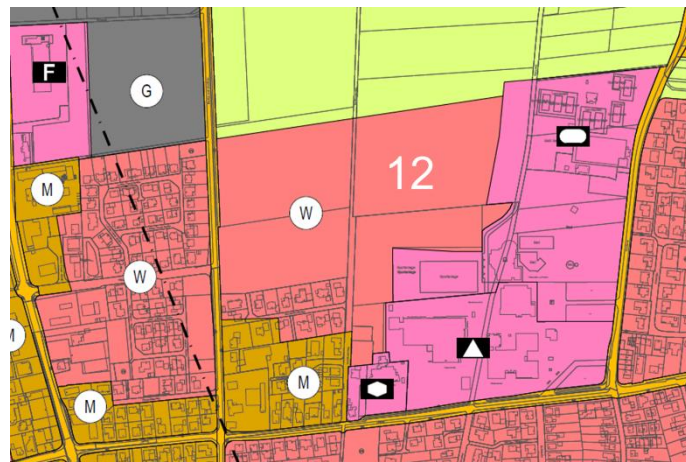

**Kernstadt**

Stoppelmarkt

Visbeker Damm südlich des Stoppelmarkts: rd. 8,3 ha freie Bauflächen (12). Zum Teil werden bisherige Flächen für den Gemeinbedarf (Sportplatz) und gemischte Bauflächen den Wohnbauflächen zugeschlagen.

Die direkt an den Stoppelmarkt angrenzenden Flächen, die bisher als Wohnbauflächen dargestellt waren, aber nicht entwickelt wurden, werden aufgrund der Immissionsproblematik des Stoppelmarktes bis zu einem Abstand von rd. 220 m nicht mehr für eine bauliche Nutzung vorgesehen und als landwirtschaftliche Fläche rückgewidmet.

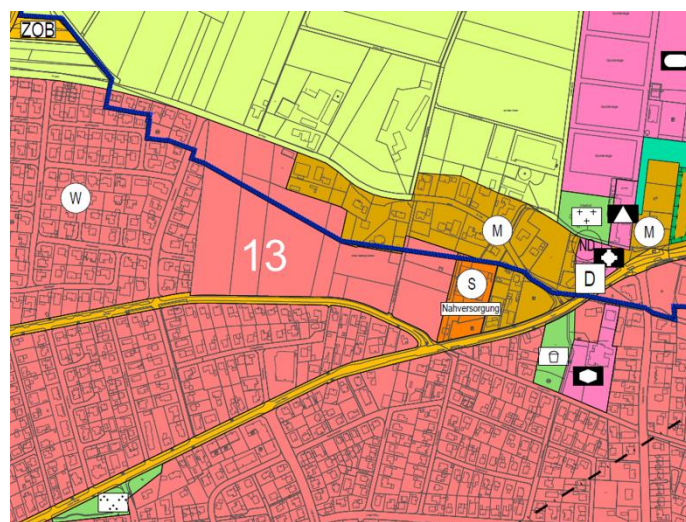
Rd. 87 Wohnbaugrundstücke


**Kernstadt**

Oythe

Südlich der Straße *Im Kühl* sowie nördlich *Lattweg* befinden sich rd. 7,3 ha freie Bauflächen. In diesem Bereich kann eine Immissionsproblematik durch tierhaltende Betriebe bestehen (13).

Rd. 77 Wohnbaugrundstücke



**Kernstadt**
**Oythe**

Am Jagdweg befinden sich zwei freie Wohnbaufläche von rd. 4,4 ha (**14**).

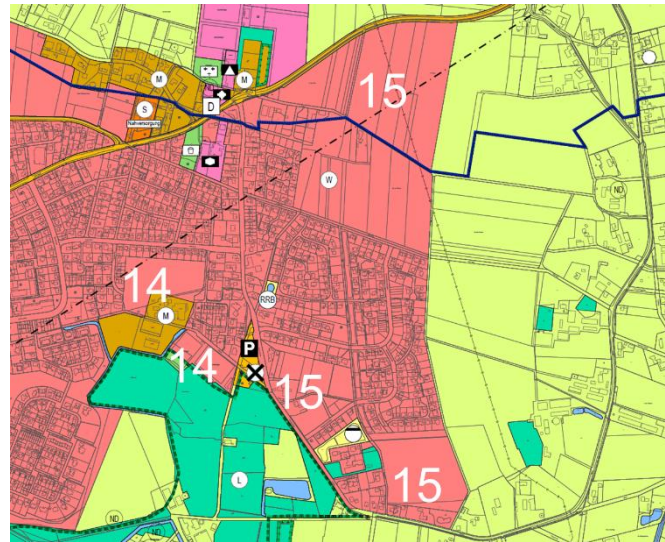
Rd. 46 Wohnbaugrundstücke

Darüber hinaus werden am östlichen Siedlungsrand großflächig neue Wohnbauflächen dargestellt.

Südlich Oythe: rd. 31,1 ha freie Bauflächen (**15**).

Die Errichtung eines Kindergartens ist geplant.

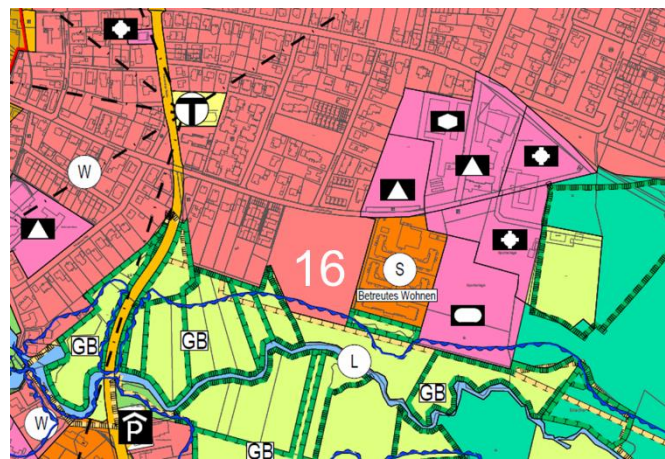
Rd. 327 Wohnbaugrundstücke


**Kernstadt**
**Zentrum**

Im Stadtzentrum, östlich der Innenstadt, befinden sich insgesamt noch rd. 2,7 ha freie Bauflächen im Bereich des Dominikanerwegs (**16**). Südlich grenzt das Überschwemmungsgebiet des Vechtaer Moorbachs an.

Die Errichtung eines Kindergartens ist geplant.

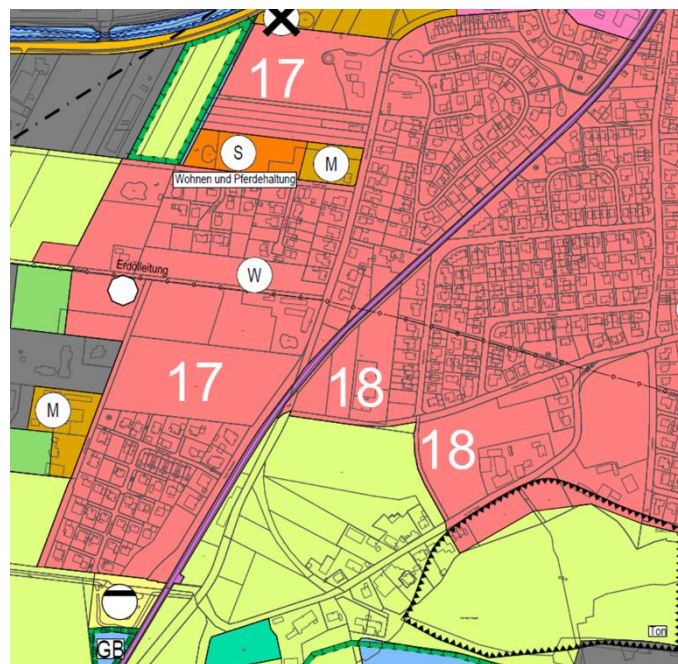
Rd. 28 Wohnbaugrundstücke


**Kernstadt**
**Hagen**

In diesem Bereich werden großflächig gemischte Bauflächen sowie landwirtschaftliche Flächen als Wohnbauflächen überplant.

Östlich und westlich Hagen-Ring-Straße: rd. 13,3 ha freie Bauflächen (**17 + 18**).

Rd. 140 Wohnbaugrundstücke

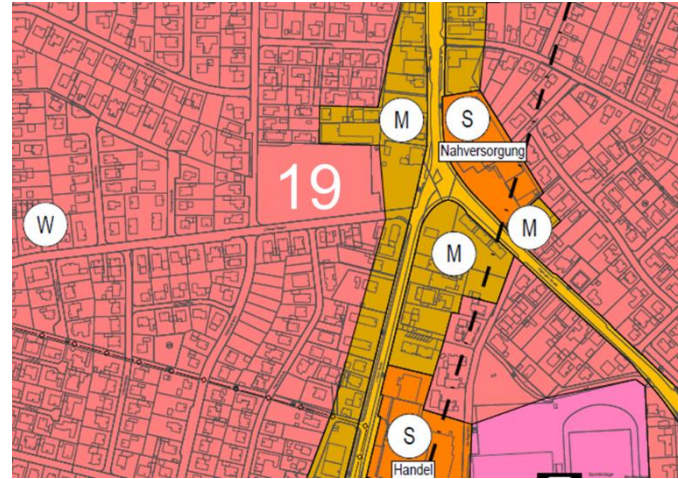


**Kernstadt**

Hagen

 Westlich *Lohner Straße*: rd. 1,5 ha freie  
Bauflächen (**19**).

Rd. 16 Wohnbaugrundstücke



## 5.2 Gewerbliche Bauflächen

Vechta stellt einen äußerst dynamischen Wirtschaftsstandort in der Region dar. Entsprechend umfangreich waren auch die erforderlichen Flächenentwicklungen in den letzten Jahren.

In Vechta bestehen mehrere größere Gewerbegebiete, die im Rahmen der Flächendarstellungen bestätigt und entsprechend dem möglichen Bedarf auch durch Flächenneudarstellungen erweitert werden sollen. Jedes dieser Gebiete weist einen eigenen Charakter (Betriebsstruktur, Flächenstruktur) auf, was wiederum zu besonderen Flächenerfordernissen an den jeweiligen Standorten führt.

Die Flächendarstellung an den unterschiedlichen Standorten orientiert sich an folgenden Zielen:

- Ziel – Bestandssicherung bestehender Betriebe an vorhandenen Standorten

Die vorhandenen Gewerbegebiete in der Stadt Vechta haben jeweils hinsichtlich ihrer Lage, ihrer Flächengröße, ihrer Betriebsstruktur einen eigenen Charakter. Diesen Charakter gilt es zu stützen und weiterzuentwickeln. Die Bestandssicherung von Betrieben an ihren bestehenden geeigneten Standorten soll durch eine vorausschauende Entwicklungsflächenpolitik gestützt werden.

- Ziel – Standortoptimierung vorhandener Betriebe

Die zukünftigen Anforderungen an Betriebe, an Produktion und insbesondere Logistik können für ansässige Betriebe auch kurzfristig zu einem erhöhten Flächenbedarf führen, der am bisherigen Standort in der Stadt ggf. nicht mehr erfüllt werden kann.

Bei umfassenden erforderlichen Neuinvestitionen stellen die Betriebe ihre Standorte meist insgesamt auf den Prüfstand und hinterfragen deren Zukunftsfähigkeit. Je nach Entwicklungen im Umfeld (ebenfalls florierende flächenintensive Nachbarbetriebe, heranrückende Wohnnutzungen, Naturschutz) können die Betriebe zur Einschätzung gelangen, dass umfängliche Neuinvestitionen am Standort nicht getätigt werden sollten. Die Stadt Vechta will hier vorausschauend in ihrem Flächenangebot daran mitwirken, dass weder wirtschaftliche Hemmnisse für die Betriebe entstehen, noch dass für Verlagerungen an entwicklungsfähige Standorte innerhalb des Stadtgebietes keine geeigneten Flächen vorhanden wären.

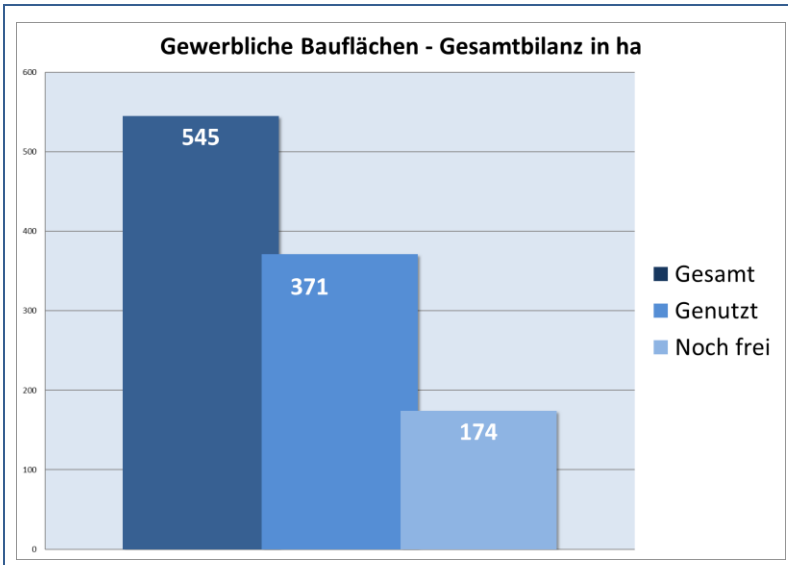
■ Ziel – Schaffung neuer Standorte für regional orientiertes und vernetztes Gewerbe

Die Stadt Vechta hat als Mittelzentrum auch die Aufgabe, für ein innovatives und dauerhaftes Arbeitsplatzangebot Sorge zu tragen. So muss zum einen Raum für Betriebsneugründungen vorhanden sein, die sich aus den bestehenden Wirtschaftsstrukturen der Stadt heraus ergeben. Es müssen aber auch Angebote geschaffen werden, damit Anfragen ansiedlungswilliger Unternehmen von außerhalb mit optimierten Flächenangeboten versorgt werden können. Nur so können gut funktionierende vorhandene vernetzte Wirtschaftsstrukturen der Stadt gestützt und weiter ausgebaut werden.

Abb. 56 Gewerbliche Bauflächen der Stadt Vechta – Gesamtübersicht Bestand (grau) und Entwicklung (blau)

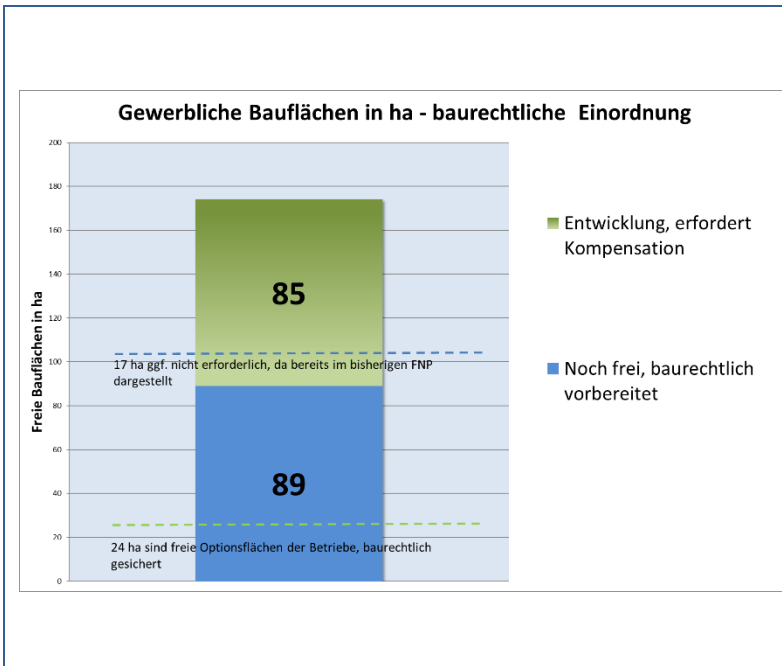


Abb. 57 Gewerbliche Bauflächen im FNP der Stadt Vechta – Gesamtbilanz (freie Flächen)



In der Bilanz sind in den Flächendarstellungen des FNP bei insgesamt rd. 545 ha gewerblichen Bauflächen noch insgesamt rd. 174 ha unbebaute gewerbliche Bauflächen vorgesehen (Abb. 57).

Abb. 58 Freie gewerbliche Bauflächen im FNP der Stadt Vechta – baurechtliche Einordnung



Die rd. 174 ha insgesamt vorhandenen freien gewerblichen Bauflächen sind mit rd. 89 ha bereits baurechtlich zumindest auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert und keine Neuplanungen (Abb. 58).

Rd. 24 ha entfallen davon auf Optionsflächen vorhandener Betriebe. Es sind Flächen, die bei Bedarf allein als Erweiterungsflächen der vorhandenen Betriebe am Standort zu sehen sind. Sie werden entsprechend für die Bestandspflege eingeordnet.

Rd. 17 ha sind im bisherigen FNP dargestellt und erfordern deshalb ggf. keine Kompensation mehr. Insgesamt 85 ha der Flächendarstellungen wären bei verbindlicher Bauleitplanung als Neuplanung und damit im naturschutzfachlichen Sinn auch als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Für diese Flächen wären dann Kompensationsleistungen erforderlich.

Die unterschiedlichen Erweiterungen sowie Neudarstellungen von gewerblichen Bauflächen erfolgen aufgrund der dauerhaft anhaltenden dynamischen Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Vechta und sind insoweit eine Fortschreibung der bisherigen Entwicklung. Aus städtebaulicher sowie logistischer Sicht dienen die neuen gewerblichen Bauflächen der Bildung von Gewerbeachsen, der Optimierung und Förderung des Gewerbenetzwerks sowie der Verbindung der Kernstadt mit dem Stadt-Norden. Ziel der Stadt Vechta ist es, nicht nur ihre städtebaulichen Potentiale und die verkehrliche Lage optimal für eine wirtschaftliche Entwicklung zu nutzen, um bei Bedarf möglichst vielfältige und passende Flächen anbieten zu können.

Anders als bei Wohnbauflächendarstellungen sind exakt abgeleitete Bedarfszahlen im Rahmen der gewerblichen Entwicklung selten möglich. Selbst aufwändige Marktanalysen mit „Investitionsszenarien“ je nach Branche führen nicht unbedingt zu handfesten Ergebnissen hinsichtlich eines Flächenbedarfs.

Die Einschätzung der Akteure vor Ort hinsichtlich der Umsetzungsbedingungen, die Erfahrungen der örtlichen Politik sowie die Hinweise und Ziele der Gewerbetreibenden und die Darlegung städtebaulich sinnvoller, möglicher gewerblicher Entwicklungsareale vermeidet auch zukünftig Nutzungskonflikte, da frühzeitig die Optionen für andere Belange (Landwirtschaft, Naturschutz, Erholung) offengelegt sind.

Der Umfang der Neudarstellungen hat auch zum Ziel, dass die Stadt insbesondere im gewerblichen Bereich weitgehend unabhängig von den Flächeneigentümer-Interessen handeln kann und vor allem flexibel auf die Belange der Landwirtschaft (Bewirtschaftungserfordernisse etc.) eingehen kann. Je nach Lage der Gewerbeflächenneudarstellungen ist absehbar, dass die Umsetzung einer Entwicklung nur in einem längeren Zeitraum erfolgen kann.

Folgende Flächendarstellungen im Bereich gewerblicher Bauflächen werden im Einzelnen vorgenommen (alle nachfolgend genannten Flächengrößen sind gerundet, alle Luftbilder sind <https://www.geobasis.niedersachsen.de/> entnommen):

**Stadt-Norden**

Gewerbegebiet Langförden Nord

**Lage/Erschließung:** Ein Gebiet am *Heideweg*, eines an der *Industriestraße* und eines am *Wacholderweg*

**Planungsrecht:** B-Pläne Nr. 9 L, 22 L

**Alter/Flächengrößen:** Gewachsene, ältere Gebiete mit lokaler Erweiterung (*Heideweg* und *Mühlendamm*). Infolge des Alters und der Lage eher kleinteilige Flächen.

**Entwicklung:** In den genutzten Bereichen sind keine weiteren Flächenentwicklungen möglich. Am *Heideweg* war ursprünglich Mischbaufläche dargestellt. Hier erfolgt eine Umwidmung und Erweiterung um 2,6 ha (1). Westlich der *Industriestraße* bestehen Reserven von 1,2 ha freier Fläche. Östlich der *Oldenburger Straße* (B 69) werden neue Entwicklungsflächen vorgesehen (rd. 4,5 ha) (2). Gewerblicher Verkehr kann ohne wesentliche Belastung von Wohngebieten auf das überregionale Verkehrsnetz (auch BAB) geführt werden. Wichtige Standorte im Bereich landwirtschaftlicher Dienstleistungen.

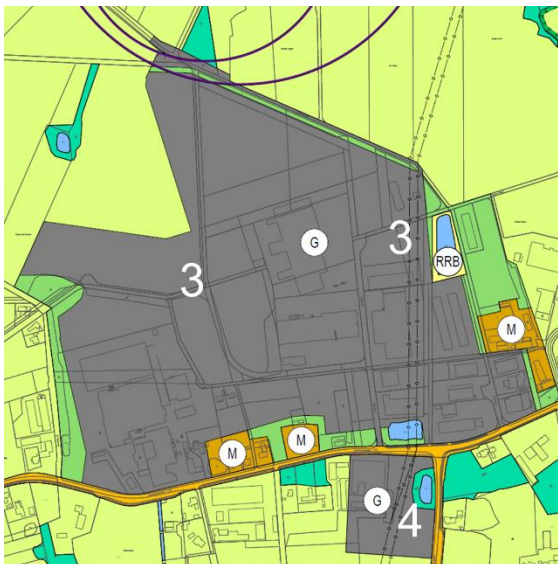
**Branchenbesatz:** Dienstleistungen, Großhandel, Landwirtschaft – Mühlenbetrieb, Montage, Baubranche, Agrargewerbe

**Größe:** 18,2 ha / Erweiterungsfläche 8,3 ha

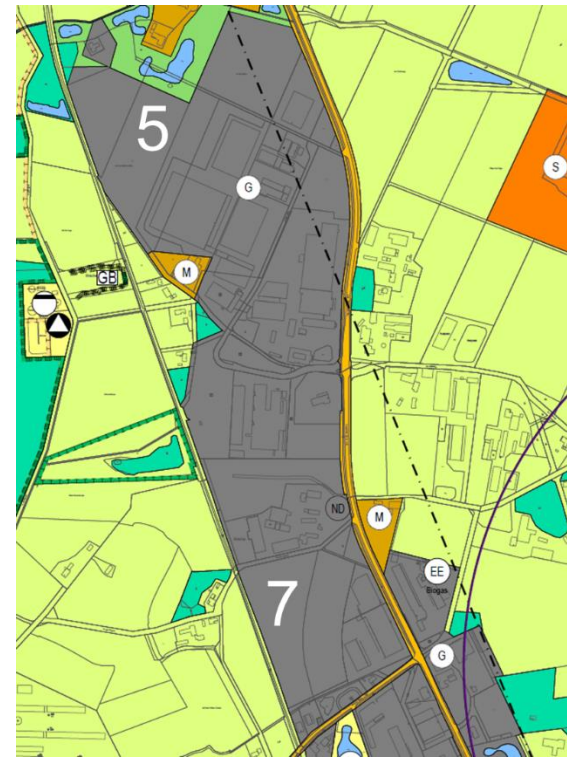

**Stadt-Norden**

Gewerbegebiet Mittelwand und Loher Straße (Spreda)

<p><b>Lage/Erschließung:</b> Nördlich und südlich <i>Schwichtelerstraße</i> (K 257)</p>	<p><b>Entwicklung:</b> Der nördliche Teil wird dominiert von mehreren sehr großen, flächenintensiven Betrieben. In seinem Norden liegen, bereits z.T. durch einen Bebauungsplan gesichert und z.T. als Neudarstellung, noch rd. 10,6 ha freie Entwicklungsflächen. Davon werden rd. 1,8 ha neu dargestellt. Insgesamt liegen sie jedoch eher im rückwärtigen Bereich der Gewerbeflächen und sind teilweise bereits an ein ansässiges Unternehmen verkauft. Zudem sind noch rund 0,8 ha Optionsflächen für ansässige Betriebe verfügbar, wobei hier z.T. Änderungen der bestehenden B-Pläne notwendig sind (3). Der südliche Teil überplant einen durch landwirtschaftliche Anlagen vorgeprägten Bereich, es werden hier Entwicklungsflächen von rd. 2,6 ha dargestellt (4).</p>
<p><b>Planungsrecht:</b> B-Pläne Nr. 31 L / 20 L / 20a L / 55 L</p>	
<p><b>Alter/Flächengrößen:</b> Nördlich zum großen Teil gewachsenes Gebiet aus den 90er Jahren. Südlich Nachnutzung von gewerblicher Tierhaltung und Erweiterung. Größere, gute Flächenzuschnitte.</p>	<p><b>Größe:</b> 44,2 ha / Erweiterungsfläche 14,0 ha</p>
<p><b>Branchenbesatz:</b> Lebensmittelbranche, Großmarkt, Metallbau, Handwerk</p>	



<p><b>Stadt-Norden</b></p>	
<p><i>Gewerbegebiet Schürenstätte und Gewerbegebiet Calveslage (West)</i></p>	
<p><b>Lage/Erschließung:</b> Westlich der <i>Oldenburger</i> und nördlich der <i>Bakumer Straße</i> (B 69)</p>	<p><b>Entwicklung:</b> In der verkehrlich hervorragenden Lage an der B 69 und bei geringen Nutzungskonflikten zum Umfeld (Wohnen, Naturschutz) können hier erforderliche Erweiterungsflächen in der Planung berücksichtigt worden. Sie werden aktuell bereits stark von den Betrieben nachgefragt und bestätigen die herausragende Lage für wirtschaftliche Erfordernisse.</p> <p>Durch Arrondierung können im nördlichen (5) und südlichen Bereich (7) noch Flächen angebunden bzw. Entwicklungsflächen bestätigt werden. Im südlichen Bereich kann eine Immissionsproblematik durch tierhaltende Betriebe bestehen.</p>
<p><b>Planungsrecht:</b> B-Pläne Nr. 42 L / 18 L</p>	
<p><b>Alter/Flächengrößen:</b> Sehr unterschiedliche Alters- und Flächenstrukturen. Mehrheitlich handelt es sich eher um große Flächenzuschnitte.</p>	<p><b>Größe:</b> 46,1 ha / Erweiterungsfläche 17,8 ha</p>
<p><b>Branchenbesatz:</b> Landwirtschaftliche Dienstleistungen (Stalleinrichtungsunternehmen etc.), Genossenschaft</p>	



**Stadt-Norden**

Gewerbegebiet Nordkämpe

**Lage/Erschließung:** Im Bereich Nordkämpe / Holtruper Straße K 254

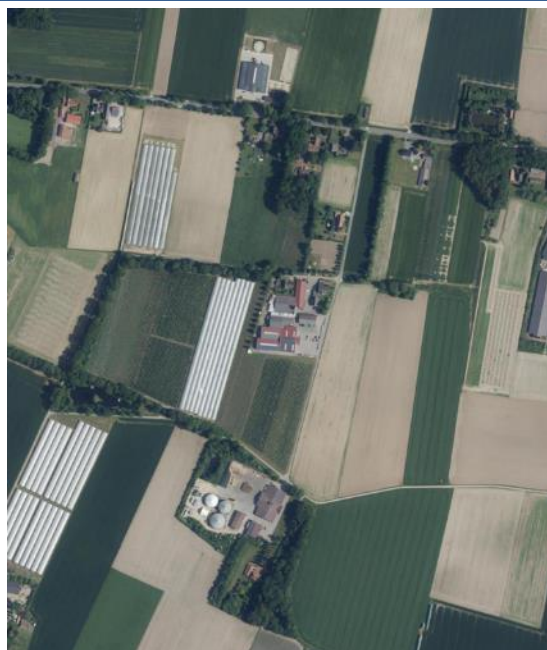
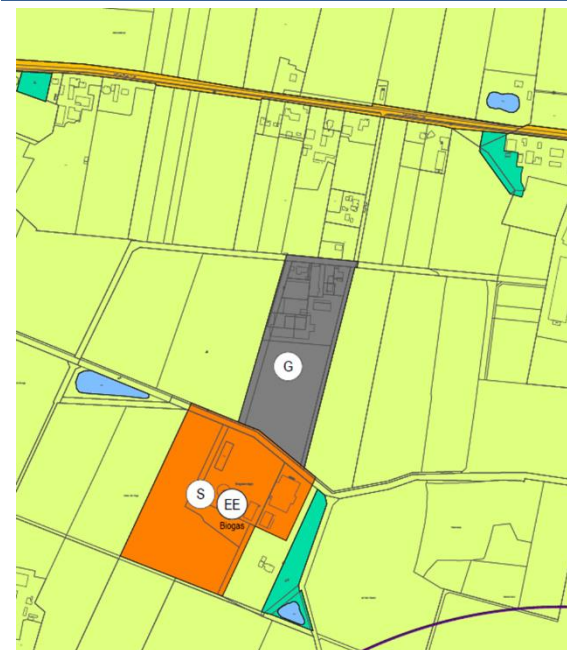
**Planungsrecht:** B-Plan Nr. 30 L

**Alter/Flächengrößen:** Gewachsener Betriebsstandort / kleinere Einzellege

**Branchenbesatz:** Anlagenbau, Ladenbau

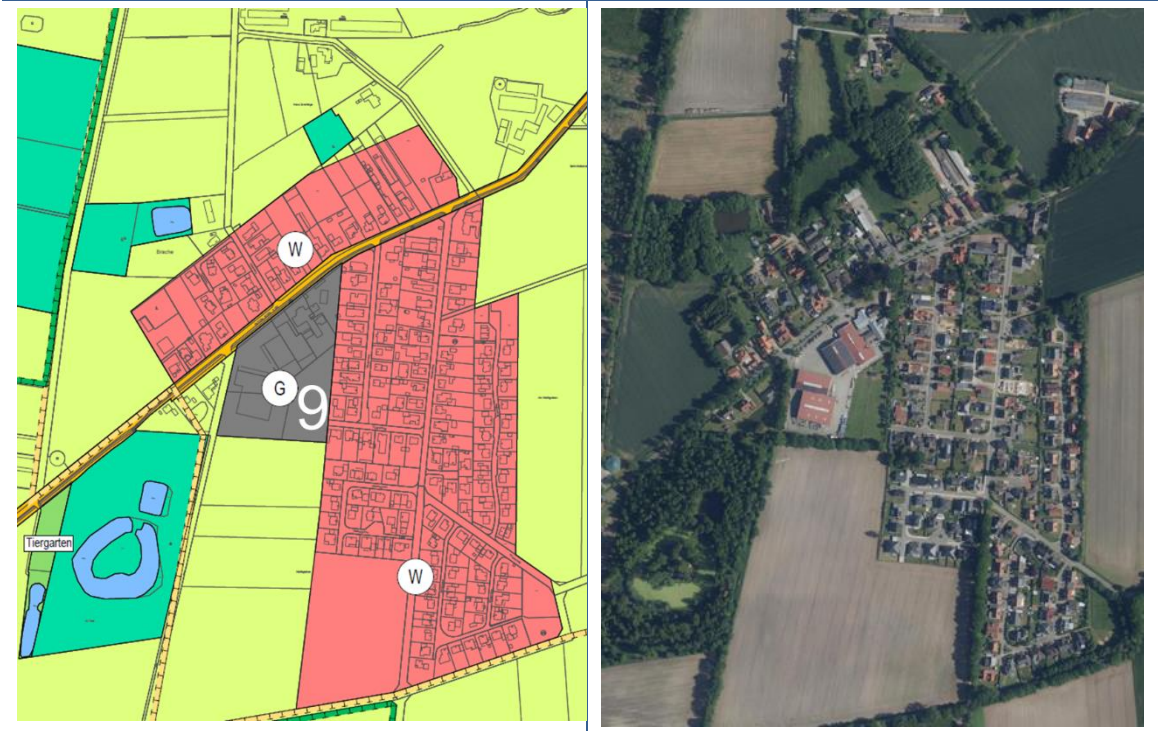
**Entwicklung:** Absicherung und Optionsfläche für den ansässigen Betrieb. Weitere, angebotsorientierte Erweiterung ist in der Einzellege nicht geplant.

**Größe:** 4,2 ha



<b>Stadt-Norden</b> Gewerbegebiet Calveslage (Süd)	
<b>Lage/Erschließung:</b> Westlich und östlich der Oldenburger Straße (B 69), südlich der Bakumer Straße	<b>Entwicklung:</b> In der verkehrlich hervorragenden Lage an der B 69 und bei geringen Nutzungskonflikten zum Umfeld (Wohnen, Naturschutz) können hier erforderliche Erweiterungsflächen in der Planung berücksichtigt werden. Sie werden aktuell bereits stark von den Betrieben nachgefragt und bestätigen die herausragende Lage für wirtschaftliche Erfordernisse.  Etwas kleinteiliger und von Bestandsnutzungen durchsetzt sind die Flächen östlich der B 69 (8). Hier ist ein Flächenrecycling im Prozess. Der Bereich wird durch den Schutzabstand Wohnbebauung einer Sauerogasbohrung überlagert.
<b>Planungsrecht:</b> B-Pläne Nr. 25 L	
<b>Alter/Flächengrößen:</b> Sehr unterschiedliche Alters- und Flächenstrukturen, zum Teil Nachnutzung landwirtschaftlicher Bauflächen. Mehrheitlich handelt es sich eher um große Flächenschnitte. Westlich der Oldenburger Straße gehen derzeit die Flächen in die Entwicklung und werden erschlossen.	
<b>Branchenbesatz:</b> Landwirtschaftliche Dienstleistungen, Verpackungsindustrie, Genossenschaft, Servicebetriebe, Handwerk, Straßenbauunternehmen, Mühlenbau, Großhandel	<b>Größe:</b> 34,2 ha / Erweiterungsfläche 4,6 ha

<b>Stadt-Norden</b> Gewerbegebiet Bakumer Straße	
<b>Lage/Erschließung:</b> Südlich Bakumer Straße (K 259)	<b>Entwicklung:</b> Optionsflächen (9) für ansässige Betriebe vorhanden. Entwicklungsziel ist der Bestandsschutz für den vorhandenen Betrieb. Sonstige Erweiterungen sind infolge der benachbarten dichten Wohnbebauung nicht sinnvoll.
<b>Planungsrecht:</b> B-Plan Nr. 41 L	
<b>Alter/Flächengrößen:</b> Gewachsener Betriebsstandort / kleinere Einzellage	
<b>Branchenbesatz:</b> Maschinen- und Mühlenbau	<b>Größe:</b> 2,7 ha / Erweiterungsfläche 0,5 ha


**Stadt-Norden**

Gewerbegebiet Nord-West

**Lage/Erschließung:** Westlich *Oldenburger Straße* (L 881)

**Planungsrecht:** B-Pläne Nr. 106, 57, 111, 132 43 L, 46 L

**Alter/Flächengrößen:** Im wesentlichen Altstandorte mit relativ kleinen Flächengrößen.

**Branchenbesatz:** Logistik, Maschinen- und Anlagenbau, Kfz, Kunststoffindustrie, tlw. Handel, Dienstleistung, Serviceunternehmen, Ölindustrie, Entsorgung

**Entwicklung:** In weiten Bereichen ist die Entwicklung des Gebietes bereits vollständig ausgeschöpft. Im Westen des Gewerbebereichs (10) sind großflächige Entwicklungsflächen vorhanden.

**Größe:** 122,8 ha / Erweiterungsfläche 49,3 ha


**Stadt-Norden**

Gewerbegebiet Nord-West / Nordspange

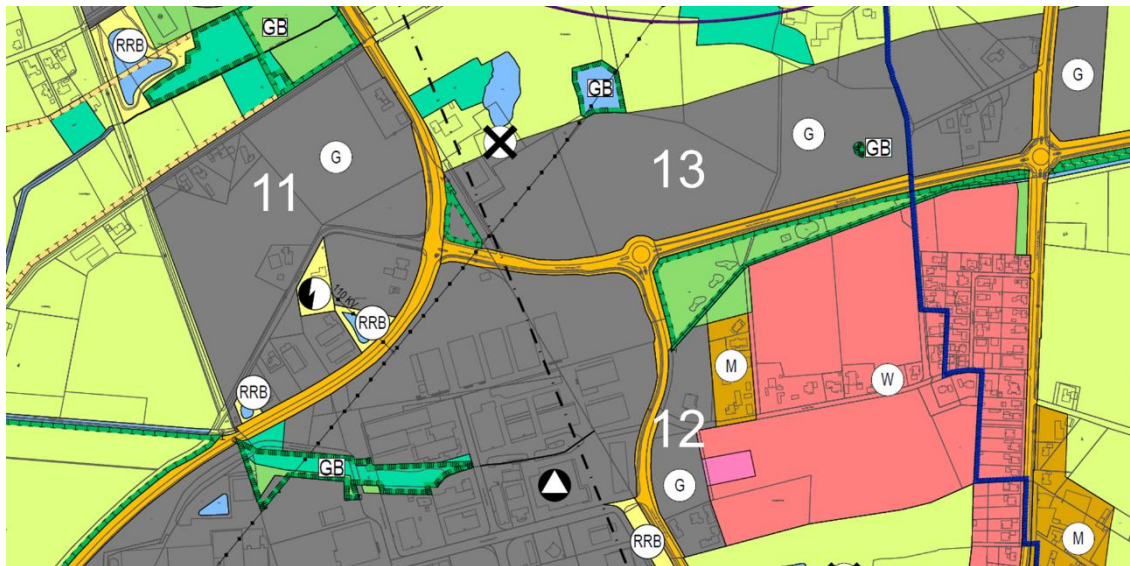
**Lage/Erschließung:** Westlich und östlich Oldenburger Straße (L 881)

**Planungsrecht:** Außenbereich

**Alter/Flächengrößen:** Im wesentlichen Altstandorte mit relativ kleinen Flächengrößen.

**Entwicklung:** In weiten Bereichen ist die Entwicklung des Gebietes bereits vollständig ausgeschöpft. Erweiterungen im nördlichen und östlichen Bereich des Gewerbeparks sind vorgesehen (11 und 12) Dabei wird u.a. die Entwicklung der Flächen infolge der hervorragenden Anbindung an die neu gebaute Nordtangente angestrebt. Auf einem rd. 200 m tiefen Flächenstreifen können insbesondere verkehr-intensive Betriebe einen entwicklungsfähigen Standort finden (13). Nutzungskonflikte sind weder mit dem Wohnen noch mit Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zu erwarten. Ein Teil der Flächen (13) liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, ggfs. werden hier Genehmigungen benötigt oder bestimmte Maßnahmen sind nicht möglich.

**Branchenbesatz:** Maschinen- und Anlagenbau, KfZ, Dienstleistung, Serviceunternehmen

**Größe:** 35,9 ha / Erweiterungsfläche 26,7 ha


<b>Kernstadt</b> Gewerbegebiet Nordtangente	
<b>Lage/Erschließung:</b> Nördlich Landesstraße 881	<b>Entwicklung:</b> Die Entwicklung der Flächen wird infolge der hervorragenden Anbindung an die neu gebaute Nordtangente angestrebt. Auf einem rd. 200 m tiefen Flächenstreifen können insbesondere verkehrsintensive Betriebe einen entwicklungsfähigen Standort finden ( <b>14</b> ). Nutzungskonflikte sind weder mit dem Wohnen noch mit Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zu erwarten. Die Fläche liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, ggfs. werden hier Genehmigungen benötigt oder bestimmte Maßnahmen sind nicht möglich.
<b>Planungsrecht:</b> Außenbereich	
<b>Alter/Flächengrößen:</b> Zum Großteil Neuentwicklung; Im Osten altes Gebiet, eher kleinteilig	
<b>Branchenbesatz:</b> -	<b>Größe:</b> 1,6 ha / Erweiterungsfläche 1,6 ha
	
<b>Kernstadt</b> Gewerbegebiet Nordtangente / Holzhausen	
<b>Lage/Erschließung:</b> Nordöstlich Landesstraße 881, südlich Bahn	<b>Entwicklung:</b> Die Fläche besitzt eine hervorragende Anbindung an die L 881. Durch die Darstellung wird der Standort gesichert ( <b>15</b> ). Nutzungskonflikte sind weder mit dem Wohnen noch mit Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zu erwarten. Die Fläche liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, ggfs. werden hier Genehmigungen benötigt oder bestimmte Maßnahmen sind nicht möglich.
<b>Planungsrecht:</b> B-Plan Nr. 92	
<b>Alter/Flächengrößen:</b> Altes Gebiet, eher kleinteilig	
<b>Branchenbesatz:</b> Metallbau, Maschinenbau, Elektrotechnik, Landwirtschaftliche Dienstleistungen	<b>Größe:</b> 6,7 ha


**Stadt-Norden**

Gewerbegebiet Nord-West

**Lage/Erschließung:** Südlich *Buchholzstraße* und *Stoppelmarkt*
**Planungsrecht:** B-Pläne Nr. 57a, 52

**Alter/Flächengrößen:** Im wesentlichen Altstandorte mit relativ kleinen Flächengrößen.

**Branchenbesatz:** Logistik, Maschinen- und Anlagenbau, Kfz, Kunststoffindustrie, tlw. Handel, Dienstleistung, Serviceunternehmen, Ölindustrie, Entsorgung

**Entwicklung:** In weiten Bereichen ist die Entwicklung des Gebietes bereits vollständig ausgeschöpft. Im Süden des Gewerbebereichs (10) sind Entwicklungs- und Optionsflächen vorhanden.

**Größe:** 37,9 ha / Erweiterungsfläche 12,9 ha

**Kernstadt**

 Gewerbegebiet Stukenborg / *Falkenrotter Straße*
**Lage/Erschließung:** Östlich B 69

**Planungsrecht:** B-Plan Nr. 150, 109, 150a

**Alter/Flächengrößen:** Kleinteiliger neuerer Bestand nördlich und südlich der *Falkenrotter Straße*, im Übrigen Neuentwicklung

**Branchenbesatz:** Gartencenter, Sportarena, Ingenieure, Kfz, Möbel, Einzelhandel, Dienstleistung

**Entwicklung:** gute Präsentationslage an *Falkenrotter Straße* (18). Insgesamt sehr günstige Verkehrsanbindung an die B 69 sowie an die A 1 über die *Falkenrotter Straße*.

**Größe:** 49 ha / Erweiterungsfläche 6,4 ha



<b>Branchenbesatz:</b> -	<b>Größe:</b> 9,2 ha / Erweiterungsfläche 9,2 ha

<b>Kernstadt</b> Gewerbegebiet West	
<b>Lage/Erschließung:</b> Südlich und nördlich <i>Boker-Damm</i> (K 333)	<b>Entwicklung:</b> Infolge seiner hervorragenden Lage und der bislang vollzogenen kompakten Flächenentwicklungen werden auch weiterhin an diesem Standort kleinere Entwicklungsflächen für wohnverträgliches Gewerbe ( <b>20</b> ) angeboten. Die Entwicklung des nördlichen Gebietes ist weitgehend abgeschlossen. Hier sind Erweiterungen nicht mehr möglich.
<b>Planungsrecht:</b> B-Pläne Nr. 87, 102, 37d, 100a, 103, 140	
<b>Alter/Flächengrößen:</b> Rd. 20 Jahre altes Gebiet, überwiegend mittelgroß bis kleinteilig strukturiert	
<b>Branchenbesatz:</b> Infrastruktur (Klärwerk), Metallbau, Busunternehmen, Maschinenbau, Logistik, KfZ, Baubranche, Dienstleistungen, Handwerk	<b>Größe:</b> 67,1 ha / Erweiterungsfläche 6,8 ha

<b>Kernstadt</b> Gewerbegebiet Süd	
<b>Lage/Erschließung:</b> Westlich und östlich <i>Lohner Straße</i> (L 846)	<b>Entwicklung:</b> Die Lage an der Landesstraße ist gut. Allerdings befinden sich im Norden dichte Wohngebiete. Die Darstellung des Standortes mit den noch vorhandenen kleineren Entwicklungsflächen ( <b>21</b> ) soll auch weiterhin Flächenerfordernisse der Ziegelei absichern.
<b>Planungsrecht:</b> B-Pläne Nr. 47, 105, 107, 149	
<b>Alter/Flächengrößen:</b> Zum größten Teil altes gewachsenes Gewerbegebiet mit großer Ziegelei.	
<b>Branchenbesatz:</b> Ziegelei, KfZ, Sporthalle, Fußballgolf, Gastronomie, Bowling, Einzelhandel, Tiermedizin, Pharmazieunternehmen	<b>Größe:</b> 19,9 ha / Optionsfläche 4,4 ha



**Kernstadt**

Gewerbegebiet Lohner Straße

**Lage/Erschließung:** Östlich Lohner Straße (L 846), südlich B 69

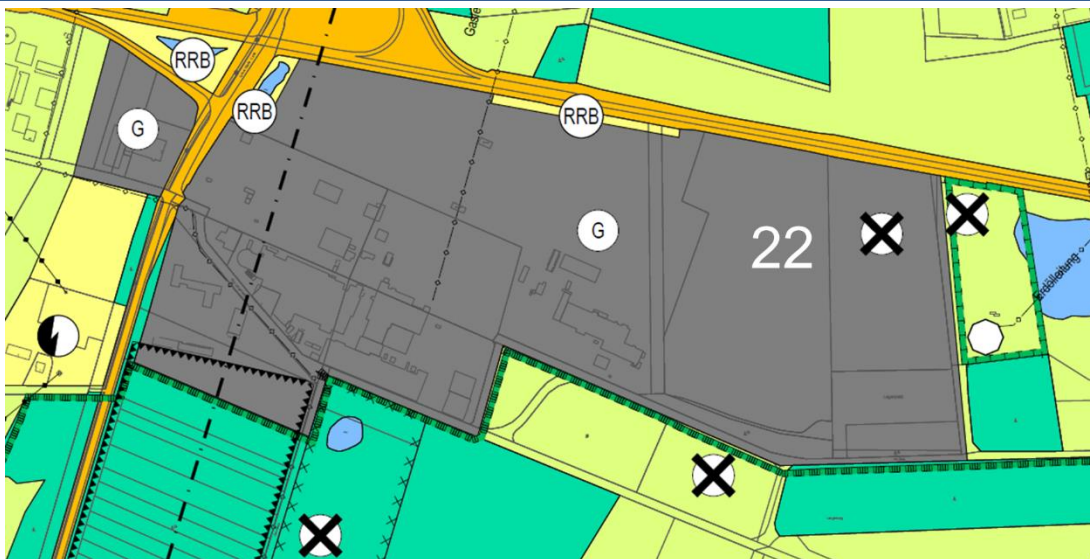
**Planungsrecht:** B-Pläne Nr. 88, 124, 158

**Alter/Flächengrößen:** Gewachsener, großflächiger Einzelstandort

**Branchenbesatz:** Betonwerk

**Entwicklung:** Es werden für die betriebliche Eigenentwicklung des Betonwerkes weitere Flächen berücksichtigt. Diese Optionsflächen (**22**) überlagern zugleich teilweise mögliche Abbauflächen (Sand). Es wird eine umfassende Bestandssicherung berücksichtigt.

**Größe:** 36,2 ha / Optionsfläche 10,8 ha




**Kernstadt**

Gewerbegebiet Balzweg

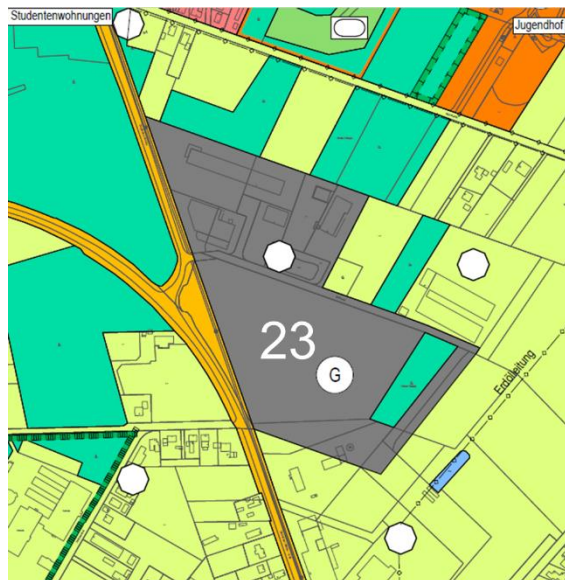
**Lage/Erschließung:** Östlich Diepholzer Straße (B 69)

**Planungsrecht:** B-Plan Nr. 117

**Alter/Flächengrößen:** Relativ junges Gebiet, mittlere Flächengrößen

**Branchenbesatz:** Divers, Medizinprodukte, Keramikwerkstoffe, Medizin, Geräte, Logistik

**Entwicklung:** Südlich angrenzend an den Balzweg soll die gute begonnene wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes durch Freiflächen weiter fortgesetzt werden (**23**). Die verkehrliche Anbindung an die B 69 ist hervorragend. Im Süden werden die Flächen durch das Torfwerk beschränkt, das allerdings im Außenbereich liegt.

**Größe:** 9,4 ha / Erweiterungsfläche 0,3 ha


### 5.3 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen sowohl dem Wohnen, wie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die nicht wesentlich stören und die eher kleinteilig sind (Geschäfts- und Bürogebäude, Gaststätten, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, kulturelle Einrichtungen, sportliche Einrichtungen etc.).

Abb. 59 Gemischte Bauflächen der Stadt Vechta – Gesamtübersicht Bestand (dunkel) und Entwicklung (hell)



Die gemischten Bauflächen finden sich in erster Linie entlang der vielbefahrenen Hauptverkehrsachsen (siehe Abb. 59). Teilweise liegen sie auch angrenzend an großen gewerblichen Bauflächen, da mit einer gemischten Nutzung ein städtebaulicher Übergang zwischen reinen Gewerbegebieten und Wohngebieten erfolgen kann.

In gemischten Bauflächen soll sich eine möglichst breit angelegte Durchmischung ergeben. Eine ausschließliche Nutzung dieser Gebiete mit Wohnhäusern ist unzulässig. Regelmäßig gehen die Genehmigungsbehörden davon aus, dass etwa die Hälfte der Gebiete auch aus gewerblichen oder sonstig zulässigen Nutzungen bestehen muss.

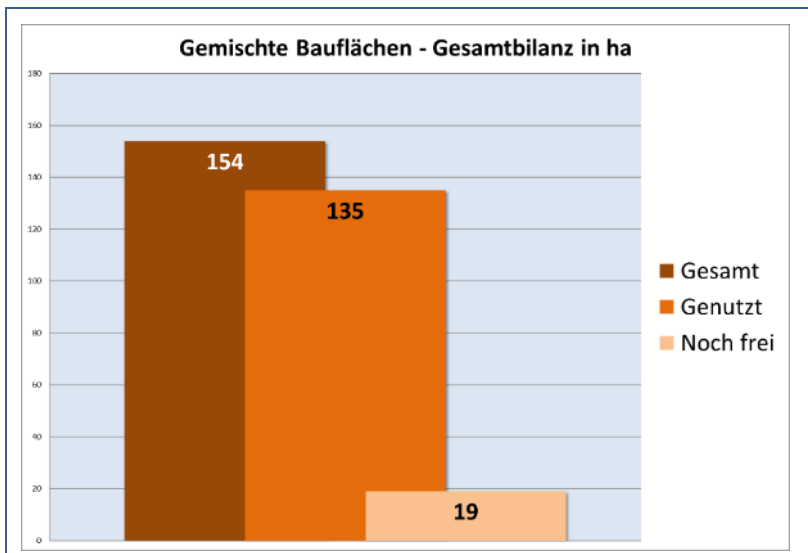
Die Darstellung gemischter Bauflächen ist auch dann sinnvoll, wenn dörfliche Bereiche mit einer Mischung aus landwirtschaftlichen Nutzungen, Wohnen und Kleingewerbe weiterhin in diesem Charakter gesichert werden sollen.

Und schließlich sind insbesondere die Zentrumsflächen als gemischte Baufläche dargestellt. Hier wird in Folgeplanungen (Bebauungspläne) zumeist der Gebietstypus eines Kerngebietes, ggf. auch die neu in die BauNVO aufgenommenen „Urbanen Gebiete“ angestrebt, um die erforderlichen Nutzungen und hohen Versiegelungsgrade einer Innenstadt baurechtlich vorzubereiten.

Im FNP sind insbesondere solche gemischten Lagen dargestellt worden, die sich über lange Zeit vielfältig entwickelt haben und die mit diesen Funktionen auch weiterhin gesichert werden sollen. Im Zuge der Neubearbeitung wurden all jene Bereiche, bei denen sich in der Vergangenheit keine gemischte Nutzung durchgesetzt hat, sondern die sich sukzessive als Wohngebiete etabliert haben, auch als Wohnbauflächen dargestellt (**Umwidmungen**).

In mehreren Bereichen wurden **Arrondierungen** von gemischten Bauflächen vorgenommen, da sich hier z.B. durch die Überplanung der stillgelegten Bahntrasse Richtung Cloppenburg kleine Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. **Neudarstellungen** von gemischten Bauflächen werden für die zukünftige Siedlungsentwicklung nur in geringem Umfang vorgesehen. Innerhalb der vorhandenen Mischgebiete werden sich durch Abriss und Neubau bisheriger Bausubstanz in vielen Bereichen Möglichkeiten zur Umstrukturierung ergeben, sodass ausreichend Flächen im Stadtgebiet für kleingewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Größere Betriebe benötigen zu ihrer dauerhaften Sicherung ohnehin gewerbliche Bauflächen und haben in gemischten Bauflächen in aller Regel keinen zukunftssicheren Standort.

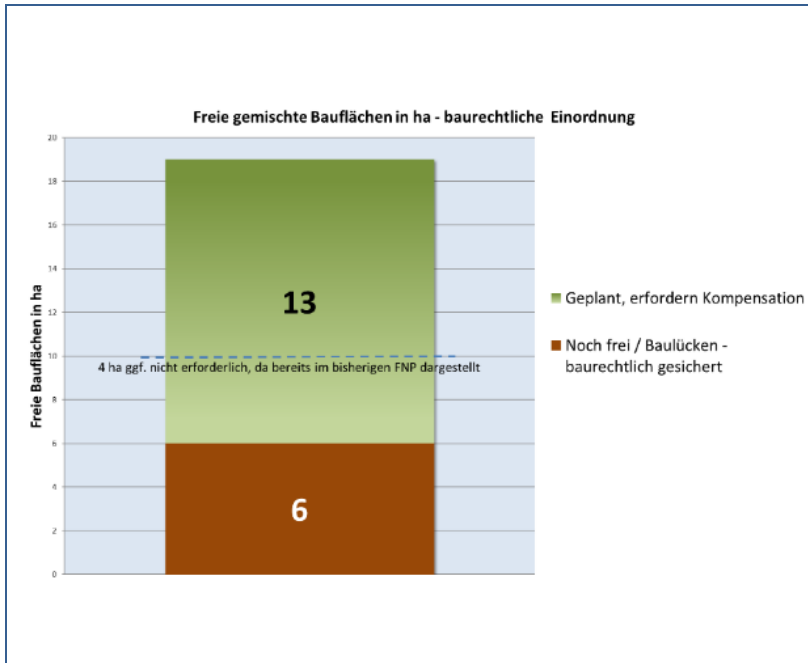
Abb. 60 Gemischte Bauflächen – Gesamtbilanz (freie Flächen)



In der Bilanz sind in den Flächendarstellungen des FNP noch rd. 19 ha unbebaute gemischte Bauflächen vorhanden (Abb. 60). Insgesamt werden im Stadtgebiet 154 ha gemischte Bauflächen dargestellt.

Somit bestehen in den Ortsteilen weiterhin ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für Kleingewerbe.

Abb. 61 Freie gemischte Bauflächen im FNP der Stadt Vechta – baurechtliche Einordnung



Die rd. 19 ha Entwicklungsflächen sind größtenteils Neuplanungen, welche nicht bereits im bisherigen Flächennutzungsplan vorgesehen und/oder in Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert sind.

Insgesamt 13 ha dieses Flächenpotentials sind als grundsätzliche Neuplanung und damit im naturschutzfachlichen Sinn als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Für diese Flächen sind deshalb Kompensationsleistungen erforderlich.

## • Gemischte Bauflächen – Zusammenstellung der wesentlichen Ziele

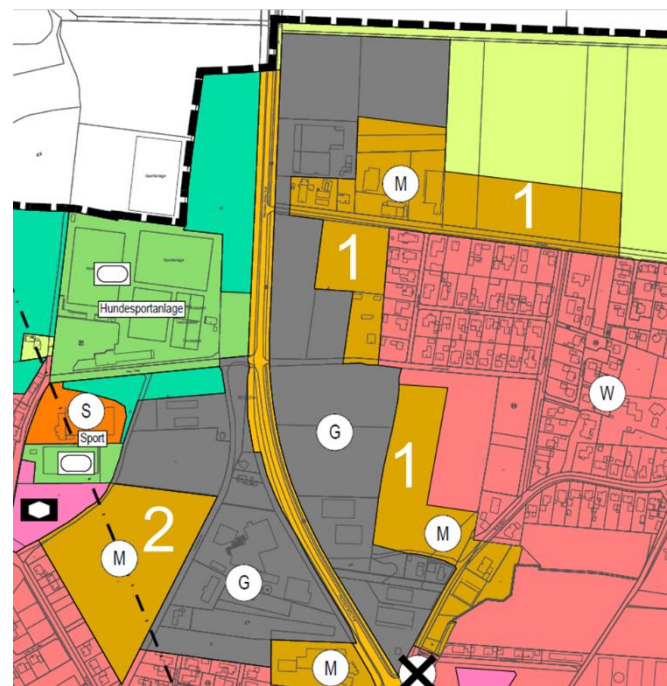
### Stadt-Norden – Arrondierung / Neudarstellung

#### Langförden

Der Bestand der gemischten Baufläche am Heideweg, geprägt durch Großhandel, wird neu geordnet. Ein kleinerer Teil wird zu gewerblicher Baufläche umgewidmet; die verbleibende Fläche wird arrondiert und bietet dann verbesserte Ausnutzungsmöglichkeiten. Die Flächen südlich des Heidewegs werden als Entwicklungsflächen neu dargestellt.

Damit stehen rd. 4,6 ha freie Entwicklungsflächen (1) zur Verfügung. Teilweise kann eine Immissionsproblematik durch tierhaltende Betriebe bestehen.

Darüber hinaus wird westlich der Industriestraße eine gemischte Baufläche neu dargestellt (2).

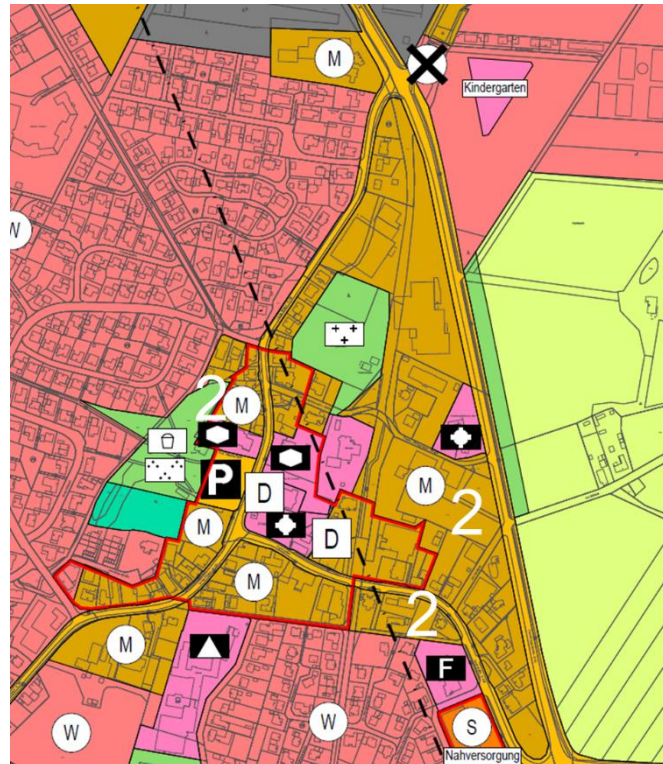


**Stadt-Norden – Beordnung**
*Langförden – Oldenburger Straße*

Die gemischten Bauflächen entlang der *Oldenburger Straße / Hauptstraße / Lange Straße* weisen diverse Nutzungen von Gastronomie / Handel / Dienstleistungen / Wohnen auf. Sie sollen weiterhin in dieser Nutzungsmischung gesichert werden.

Die ehemalige Bahnfläche entlang der *Oldenburger Straße* wird entwickelt und als gemischte Baufläche überplant.

Westlich *Oldenburger Straße*: rd. 1,0 ha freie Entwicklungsfläche (**2**). Teilweise kann eine Immissionsproblematik durch tierhaltende Betriebe bestehen.

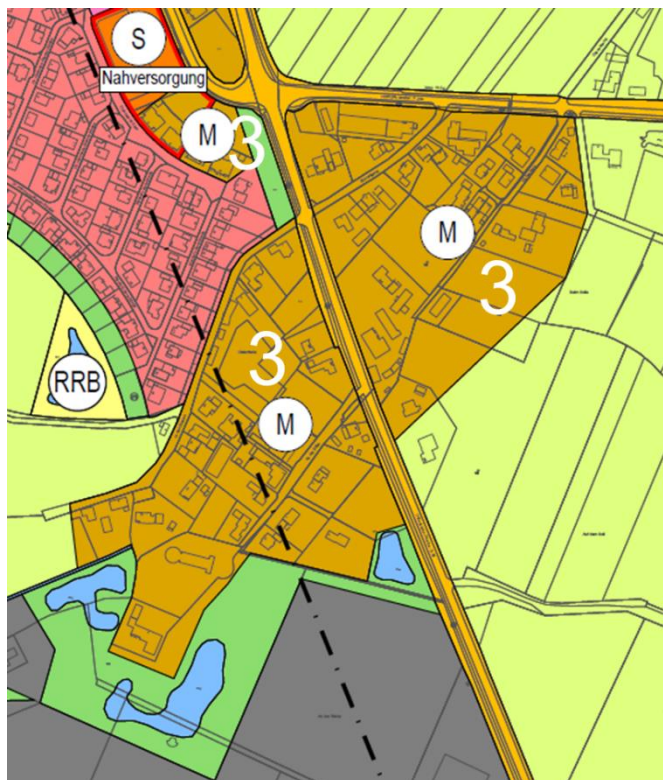

**Stadt-Norden – Umwidmung**
*Langförden – Holtruper Straße*

Die gemischten Bauflächen entlang der *Oldenburger Straße / Holtruper Straße* sind insbesondere durch Landwirtschafts- und Gartenbaubetriebe, einen Elektrobetrieb und eine Tankstelle geprägt.

Zuvor nicht dargestellte, bzw. als Grünflächen dargestellte Flächen an der *Holtruper Straße* werden als gemischte Bauflächen neu dargestellt.

Ein Teil der bisherigen gemischten Bauflächen an der *Hauptstraße* wird als Nahversorgungszentrum (Sonderbaufläche) und für die Ortsfeuerwehr (Gemeinbedarfsfläche) benötigt.

Freie Entwicklungsflächen: Westlich der *Hauptstraße* rd. 0,3 ha; östlich und westlich der *Oldenburger Straße / südlich der K 254* rd. 2,2 ha (**3**). Teilweise kann eine Immissionsproblematik durch tierhaltende Betriebe bestehen.

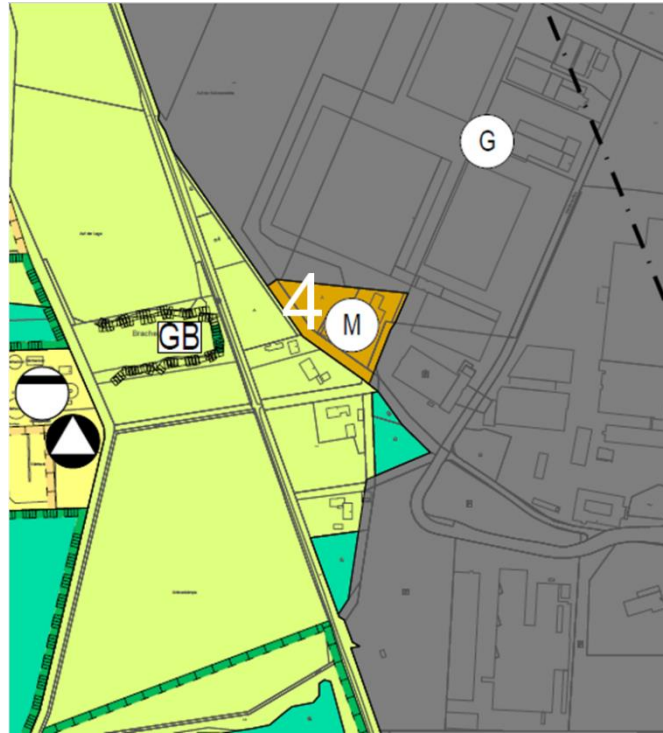


**Stadt-Norden – Bestätigung**
*Calveslage – Auf der Lage*

Die gemischte Baufläche grenzt an großflächige Gewerbeflächen an. Hier besteht ein Gartenbaubetrieb.

Die Baufläche wird übernommen und bietet rd. 0,1 ha Entwicklungsfläche **(4)**.

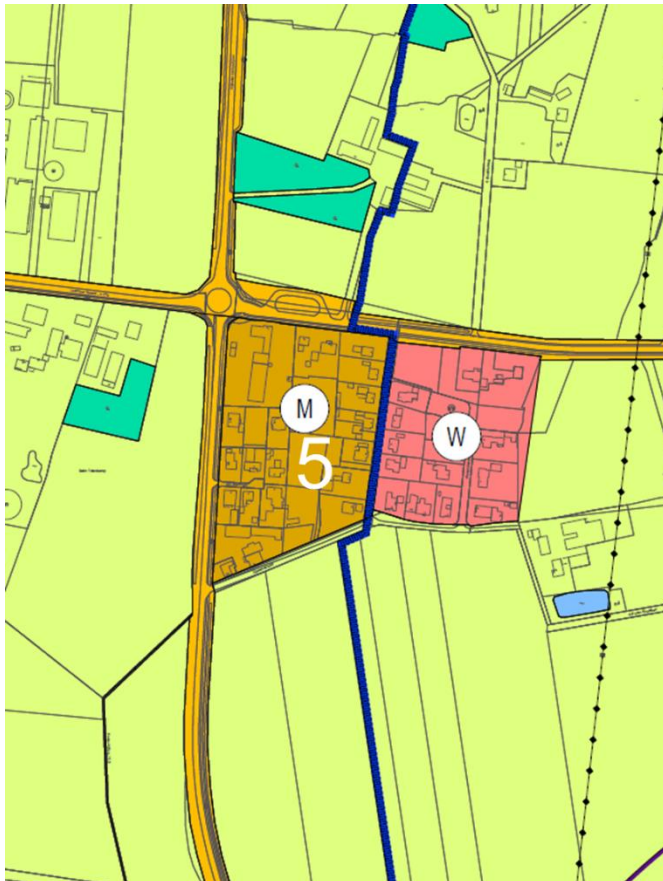
Teilweise kann eine Immissionsproblematik durch das Klärwerk bzw. die Wertstoffsammelstelle bestehen.


**Stadt-Norden – Bestätigung**
*Holtrup – Düsterstraße*

Die Bebauung innerhalb der gemischten Baufläche ist durch Wohnnutzungen und kleinere Gewerbebetriebe geprägt.

Die Baufläche wird übernommen und bietet zwei Entwicklungsflächen mit einer Größe von insgesamt rd. 0,6 ha **(5)**.

Teilweise kann eine Immissionsproblematik durch tierhaltende Betriebe bestehen.

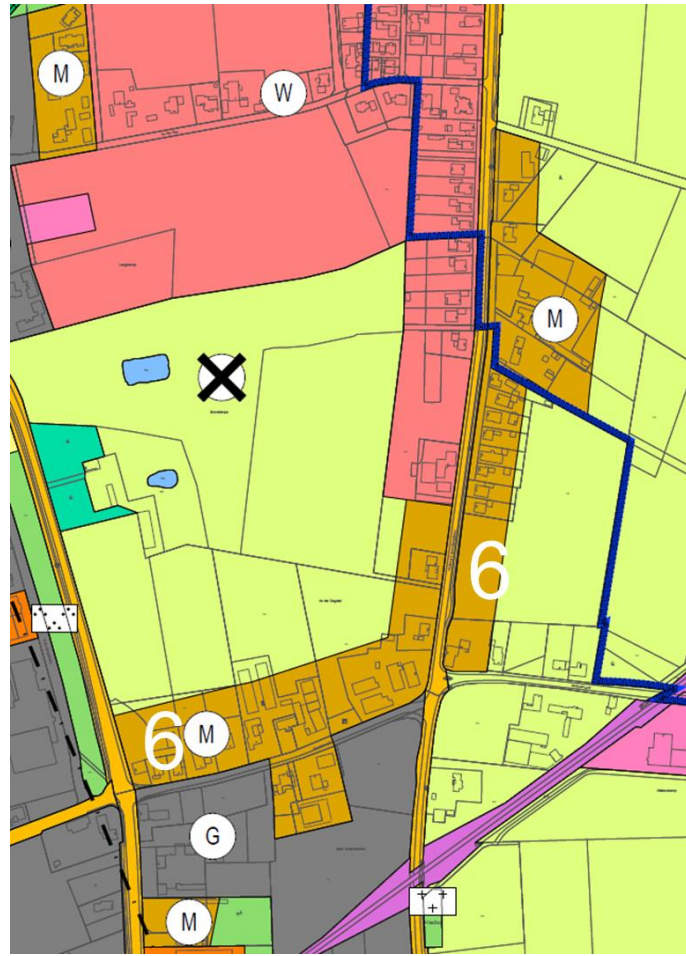


**Stadt Norden – Arrondierung**
*Bergstrup – Visbeker Damm*

Die gemischten Bauflächen entlang des *Visbeker Damms* sind vor allem durch Handwerks- und Handelsbetriebe im Bereich Metallbau / Kfz geprägt. Sie erhalten eine durchgängige Tiefe von 50 m. Die gemischten Bauflächen eines Schlossereibetriebes werden zur Bestandssicherung gen Osten erweitert.

Der Gebäudebestand an der Straße *Stoppelmarkt* wird entsprechend der Realnutzung von gewerblicher zu gemischter Baufläche geändert.

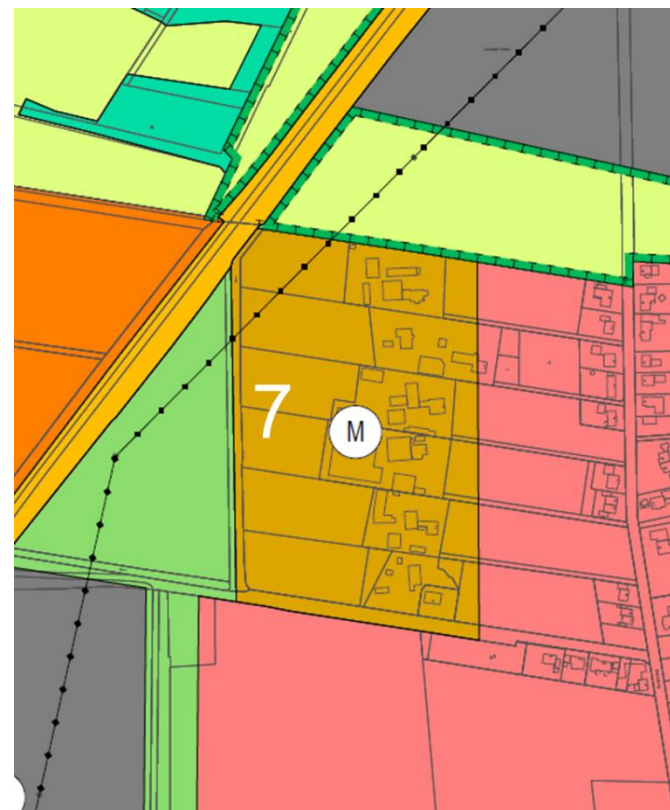
Östlich und westlich *Visbeker Damm*: rd. 1,4 ha freie Entwicklungsflächen (6).


**Kernstadt – Neudarstellung**
*Stukenborg*

Die unter dem Namen „Sechs Apostel“ bekannten Hofstellen zwischen dem Wohngebiet *Stukenborg* und der B 69 werden neu als gemischte Bauflächen dargestellt (bisher Außenbereich).

Damit werden die vorhandenen, mittlerweile gemischten Nutzungsstrukturen in diesem Bereich gesichert.

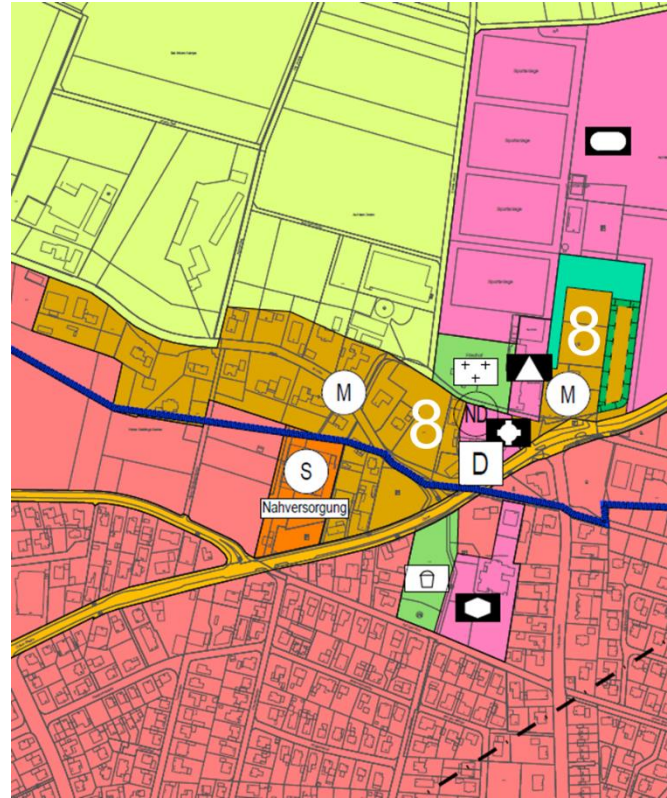
Westlich *Stukenborg*: rd. 3,6 ha freie Entwicklungsfläche (7).



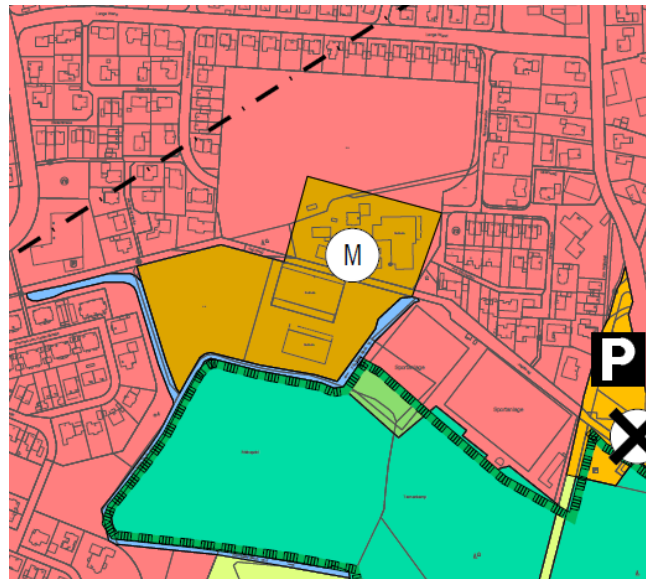
**Kernstadt – Arrondierung**
*Oythe – Im Kühl*

Im nördlichen Bereich des Ortsteils Oythe werden die gemischten Bauflächen entlang der Straße *Im Kühl* sowie östlich der Sportanlagen erweitert. Vorwiegend befinden sich hier landwirtschaftszugehörige Betriebe in dörflicher Mischnutzung. Damit kann bei Bedarf eine zukünftige bauliche Entwicklung solcher Betriebe ermöglicht werden.

Nördlich *Oyther Straße*: rd. 1,5 ha freie Entwicklungsfläche (8).


**Kernstadt – Umwidmung**
*Oythe – Jagdweg*

Die Flächen eines Reiterhofes werden nunmehr als gemischte Bauflächen dargestellt. Teile der angrenzenden Wohnbaufläche sowie eines nicht benötigten Regenwasserretentionsraums werden überplant. Die bislang positiven Entwicklungen des Reiterhofes werden damit gesichert.

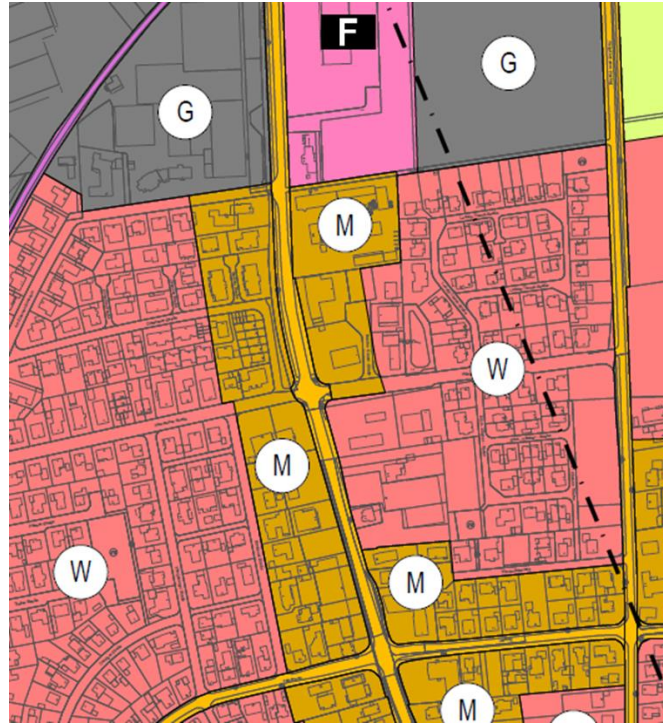


**Kernstadt – Beordnung**
**Zentrum**

Im Zentrum der Stadt verläuft ein zusammenhängender Strang gemischter Bauflächen in Nord-Süd-Richtung entlang der *Oldenburger Straße/ Münsterstraße/ Lohner Straße*.

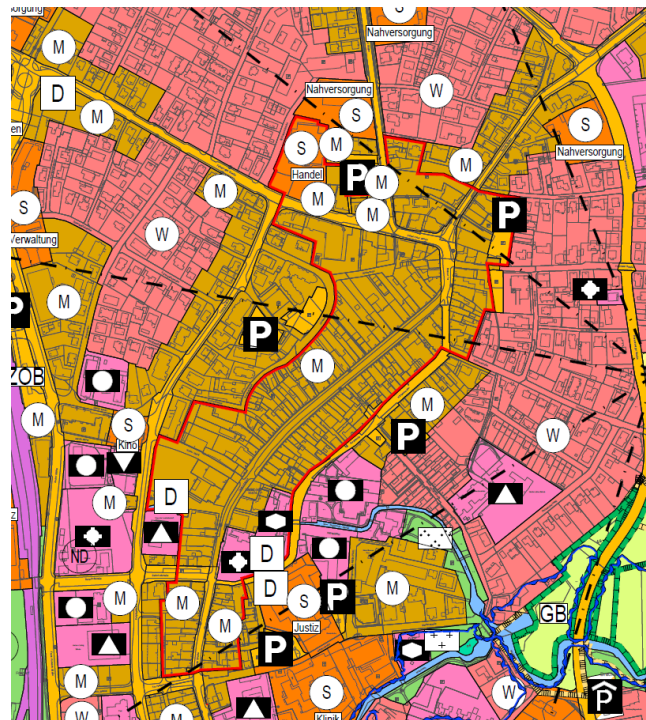
Ganz im Norden dieser Flächen wird die ehemals als gewerbliche Baufläche dargestellte Straßenmeisterei als gemischte Baufläche dargestellt.

Freie Entwicklungsflächen sind nicht vorhanden.


**Kernstadt – Beordnung/Umwidmung**
**Große Straße**

Die *Große Straße* wird im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes als verkehrsberuhigte Geschäftsstraße mit Vorrang für Radfahrer und Fußgänger ausgebildet und folglich nicht mehr als Teil des inneren Verkehrsringes der Stadt dargestellt.

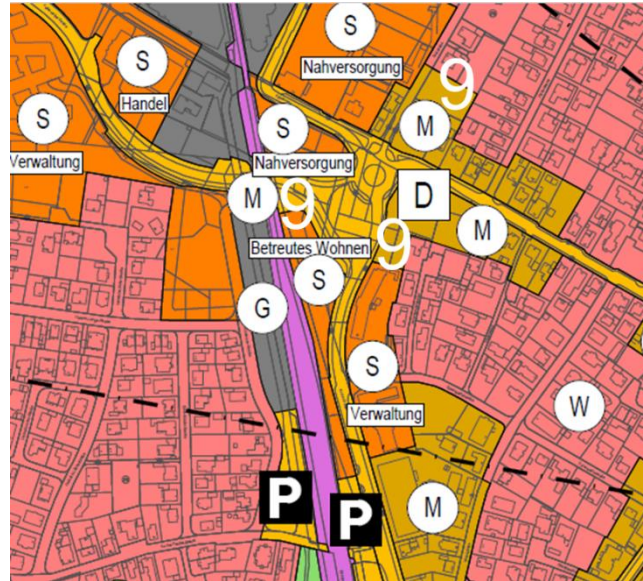
Innerstädtische Parkplätze mit mehr als 50 Stellplätzen werden dargestellt. Der zentrale Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) wird ebenfalls abgebildet.



**Kernstadt – Beordnung/Umwidmung**
*Gustav-Heinemann-Straße*

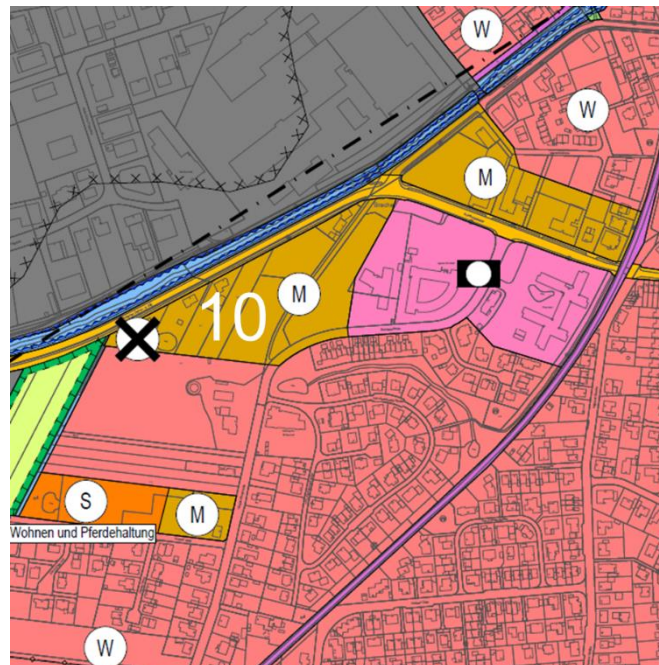
Zwischen *Gustav-Heinemann-Straße* und Bahntrasse

wird eine im Zuge der Neuordnung des bisherigen Bahnareals und der Unterführung freigestellte Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Sie erweitert das Angebot an Bauflächen für innenstadtnahe Mischnutzungen (9). Die freie Entwicklungsfläche umfasst rd. 0,4 ha.


**Kernstadt – Beordnung/Umwidmung**
*Rombergstraße*

Die gemischten Bauflächen entlang der *Rombergstraße* werden arrondiert, wodurch vorwiegend ehemals gewerbliche Bauflächen überplant werden (10). Die Erweiterung der Wohnbauflächen entlang der *Hagen-Ring-Straße* und der *Marschstraße* überplant hingegen Teile der bislang gemischten Bauflächen in diesem Bereich. An der Hagen Ringstraße / Bei Suings Hof wird eine gemischte Baufläche neu dargestellt. Rund 2,4 ha freie Entwicklungsflächen verbleiben.

Entlang der *Münsterstraße* sind keine wesentlichen Änderungen vorgesehen. Entlang der Hauptstraßen findet sich eine weitgehend einheitliche Struktur an gemischten Bauflächen bis ins Stadtzentrum.



## 5.4 Sonderbauflächen

Die dargestellten Sonderbauflächen der Stadt Vechta sind mit verschiedenen Zweckbestimmungen versehen. Im Folgenden sind die einzelnen Sonderbauflächen beschrieben.

Abb. 62 Sonderbauflächen der Stadt Vechta – Gesamtübersicht Bestand (dunkel) und Entwicklung (hell)



### 5.4.1 Sonderbauflächen – Handel und Nahversorgung

Innerhalb der Stadt Vechta haben sich in den letzten Jahren die Angebote und Nutzungen des Einzelhandels in den Randlagen stark verändert. Insbesondere durch ein Angebot innenstadtrelevanter Sortimente (Geschenkartikel, Bekleidung, u.ä.) könnte gemäß den Ergebnissen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK)<sup>122</sup> Kaufkraft aus der Innenstadt und dem zentralen Versorgungsbereich herausgezogen werden. In den zentralen Versorgungsbereichen der Kernstadt und Langfördens befinden sich derzeit rd. 22.830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Kernstadt: rd. 20.630 m<sup>2</sup>, Langförden: rd. 2.200 m<sup>2</sup>) und damit rd. 19,4 % aller Verkaufsflächen der Stadt. Allein der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt beinhaltet

122 Gutachten zum kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Köln, März 2014

17,5 % aller Verkaufsflächen (Stand 2013). Mit der Schwächung der Innenstadt würde jedoch ein wesentlicher Versorgungsbaustein der Stadt in Gefahr geraten. Diesem Trend soll die Plankonzeption des Flächennutzungsplanes entgegenwirken.

Die Stadt Vechta hat im FNP die Strukturen des Einzelhandels und insbesondere des großflächigen Einzelhandels sowie der Nahversorgungseinrichtungen im Stadtgebiet auf Basis des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) neu geprüft und durch die Darstellung von Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Handel“ und „Nahversorgung“ in ihren Standorten geordnet, bestätigt und gesichert.

Die bezeichneten Standorte mit „Handel“ haben die Funktion großflächige Handelseinrichtungen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) unterschiedlichster Art aufzunehmen. Zumeist sind hier in nachfolgenden Bebauungsplänen dann die konkreten Branchenfestlegungen gemäß dem EEK in Abgleich mit den Erfordernissen der Innenstadt getroffen.

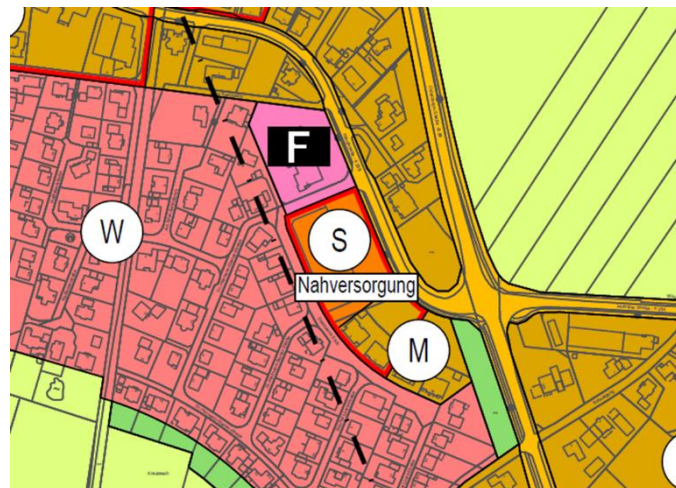
Die bezeichneten Standorte mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ haben die Funktion großflächige Handelseinrichtungen aufzunehmen, die allein die Nahversorgung für die direkte Umgebung sicherstellen und keine wesentlichen innenstadtrelevanten Sortimente führen. In der Regel sind es Standorte für Discounter oder Lebensmittelverbrauchermärkte.

Zusätzliche Neuansiedlungen von zentrenrelevanten und/oder großflächigen Einzelhandelsnutzungen außerhalb der Innenstadt werden jeweils im Einzelfall in genauem Abgleich mit der „Vechtaer Sortimentsliste“ entschieden, welche die für die Innenentwicklung von Vechta wichtigen Sortimente offenlegt. Aktuell werden keine zusätzlichen Standorte dargestellt.

#### Stadt-Norden

*Oldenburger Straße / Hauptstraße*

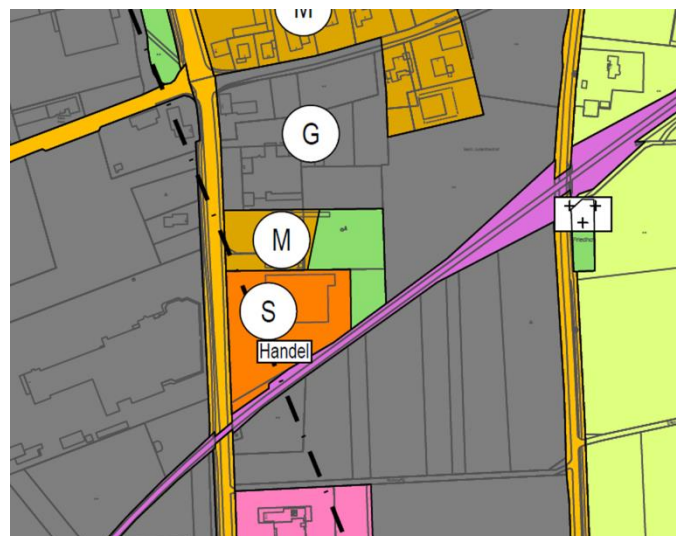
Als Teil des zentralen Versorgungsbereichs für Langförden wird eine Sonderbaufläche „Nahversorgung“ (Lebensmittel) neu dargestellt.



#### Stadt-Norden

*Stoppelmarkt*

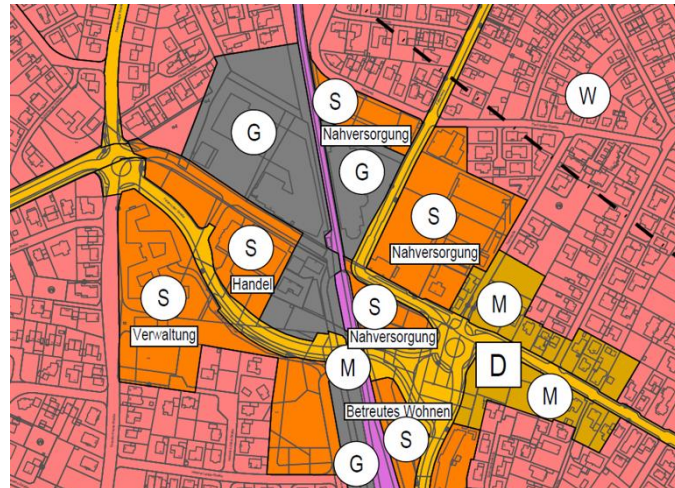
Die Sonderbaufläche „Handel“ (Gartenbedarf) an der Oldenburger Straße / Stoppelmarkt wird bestätigt.



**Kernstadt**
*Falkenrotter Straße*

Die Sonderbauflächen „Handel“ und „Nahversorgung“ (Baumarkt + Lebensmittel) werden bestätigt. Kleinere angrenzende gemischte Bauflächen (südlich) werden als Sonderbaufläche überplant.

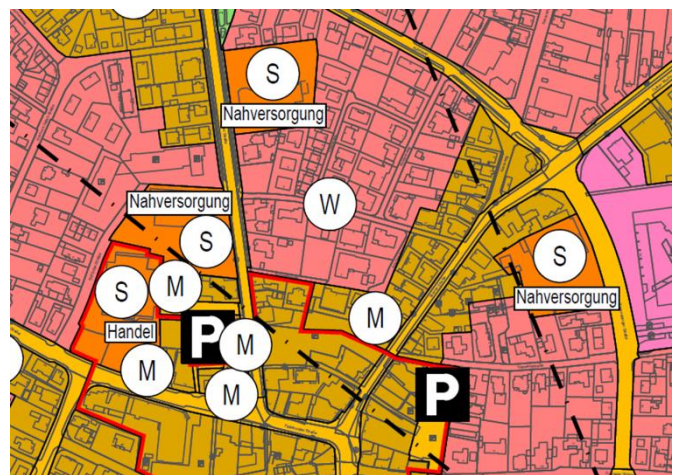
Die Bebauungspläne Nr. 37a und 133 regeln das Baurecht im Detail.


**Kernstadt**
*Falkenrotter Straße / Oldenburger Straße / Ravensberger Straße*

Gemischte Bauflächen, mit Nahversorgungsfunktion nach EEK (Lebensmittelmarkt / Supermarkt) werden zu Sonderbauflächen „Nahversorgung“ umgewidmet. Dies ermöglicht eine weitere Entwicklung der Nahversorgungsstandorte bei gleichzeitig städtebaulicher Steuerbarkeit.

Die Sonderbaufläche „Handel“ (Elektrofachmarkt) wird bestätigt.

Die Bebauungspläne Nr. 15, 110, 127 und 135 regeln das Baurecht im Detail.


**Kernstadt**
*Falkenrotter Straße*

Die Sonderbaufläche „Handel“ (u.a. Familia-Center / Möbelmarkt) wird bestätigt. Die Parkplatzflächen bleiben bestehen, werden jedoch ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellt. Die Sonderbaufläche „Gartencenter“ wird ebenfalls bestätigt und zudem erweitert. Im Nordwesten werden ein Baustoffhandel sowie ein Veranstaltungs- und Eventzentrum neu dargestellt. Eine kleinere Teilfläche beim gegenüberliegenden Möbelmarkt wird als gewerbliche Baufläche überplant.

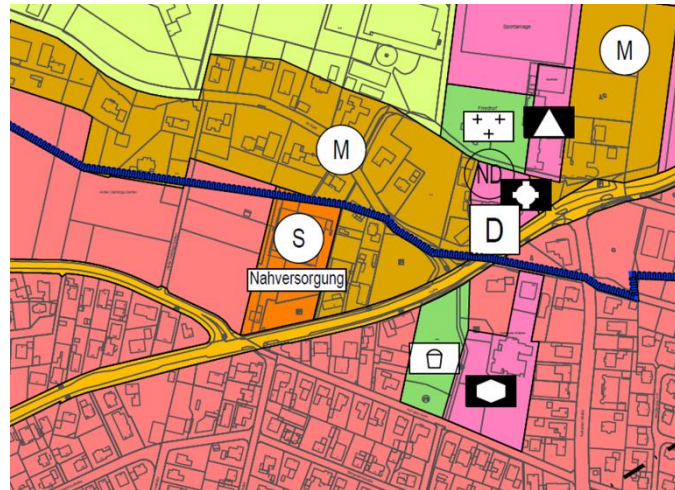
Die Bebauungspläne Nr. 101, 109, 150a und 152 regeln das Baurecht im Detail.



**Kernstadt**
*Oyther Straße*

Die Nahversorgung (Lebensmittel) wird neu dargestellt.

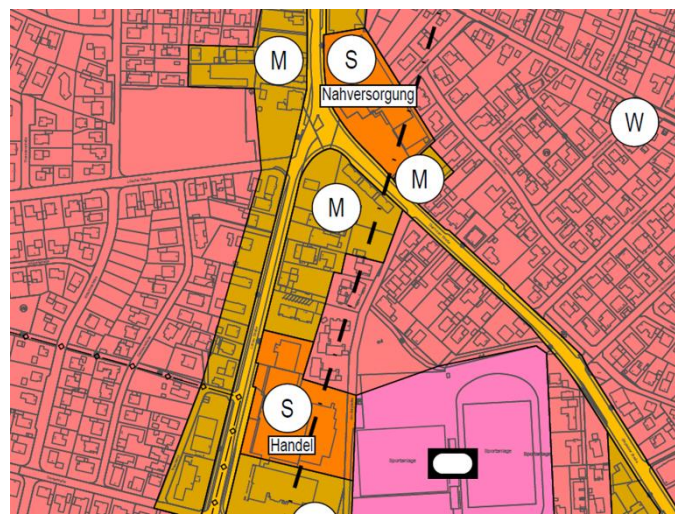
Der Bebauungsplan Nr. 164 regelt das Baurecht im Detail.


**Kernstadt**
*Münsterstraße / Diepholzer Straße / Lohner Straße*

Die Sonderbaufläche „Nahversorgung“ (Lebensmittel) werden bestätigt.

Der Bebauungsplan Nr. 127 regelt das Baurecht im Detail.

Der großflächige Fachmarkt an der *Lohner Straße* wird als Sonderbaufläche Handel dargestellt, um den Standort abzusichern.



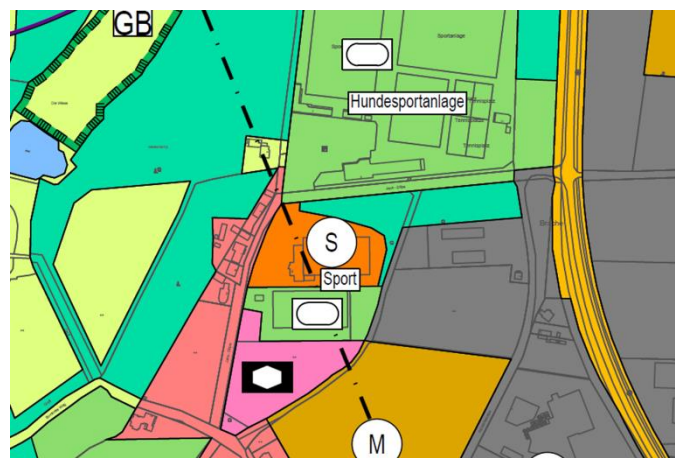
### 5.4.2 Sonderbauflächen – Kultur / Freizeit / Erholung

Im Stadtgebiet Vechta befinden sich zahlreiche Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Die Areale werden als Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

**Stadt-Norden**
*Jans-Döpe*

Die Sonderbaufläche „Sport“ (Tennisanlage) wird bestätigt.

Der Bebauungsplan Nr. 24 L regelt das Baurecht im Detail.

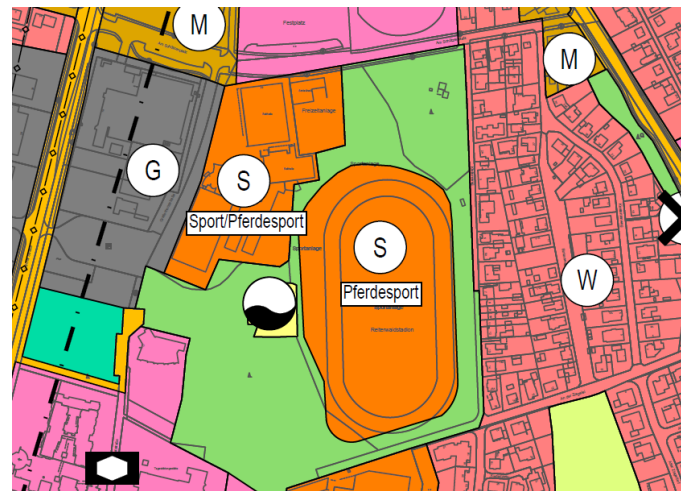




**Kernstadt**

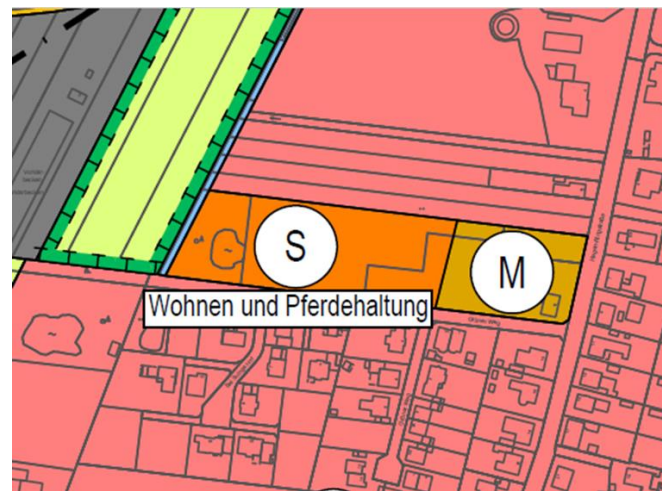
Ortsteil Hagen

Die Sonderbauflächen „Sport/Pferdesport“ und „Pferdesport“ erfahren Arrondierungen und werden leicht korrigiert dargestellt.


**Kernstadt**

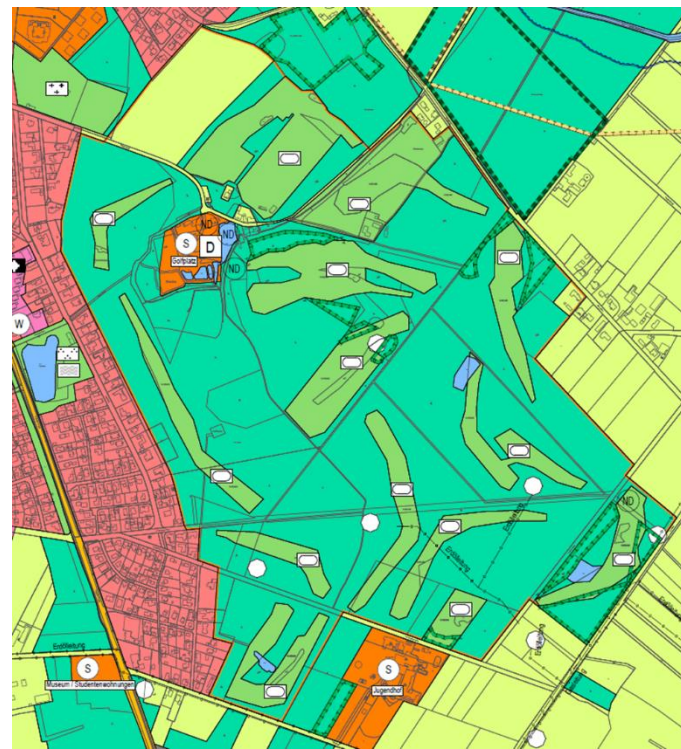
Ortsteil Hagen

Eine Sonderbaufläche wird als Sondergebiet „Wohnen und Pferdehaltung“ dargestellt.


**Kernstadt**

Bereich Welppe

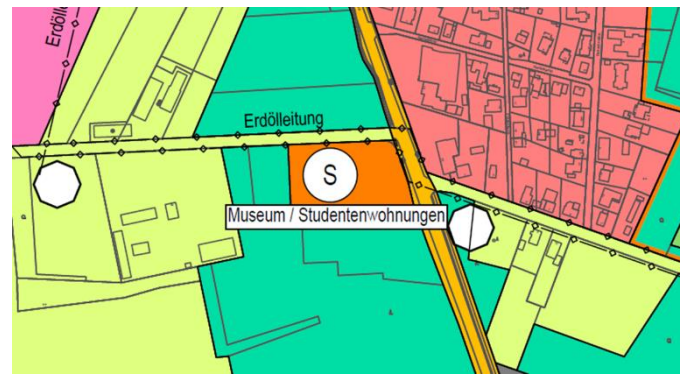
Der „Golfplatz“ in Welppe wird bestätigt und mit den bisherigen Abgrenzungen in den FNP übernommen. Es wird ein Sonderplanzeichen gewählt. Flächig ist der Golfplatz als Grünfläche dargestellt. Eine umgrenzende, orange Linie definiert den Bereich zugleich als zweckgerichtete Sonderbaufläche. Das Clubhaus, das Ausflugslokal „Welppe“ (Denkmal) und die zugehörigen Anlagen werden als Sonderbaufläche dargestellt.



**Kernstadt**

Diepholzer Straße

Der Bau eines Museums sowie von Studentenwohnungen erfordert die Darstellung der Sonderbaufläche „Museum / Studentenwohnungen“.



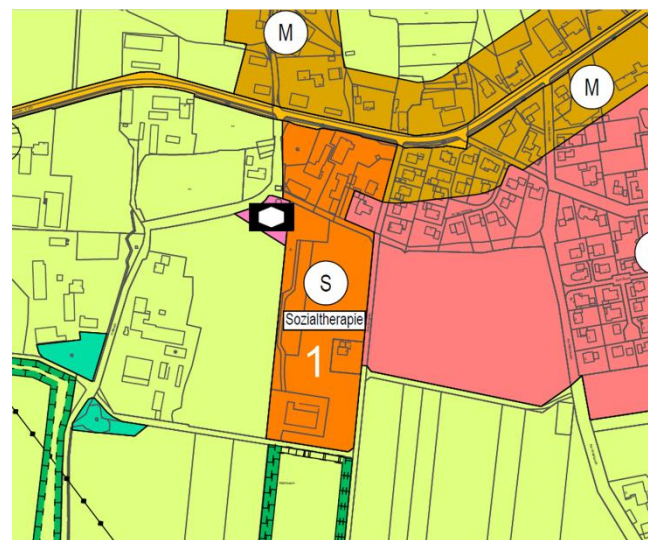
### 5.4.3 Sonderbauflächen – Soziale Einrichtungen

Im Stadtgebiet werden verschiedene Sonderbauflächen dargestellt, die insbesondere sozialen und pflegerischen Bedürfnissen dienen sollen.

**Stadt-Norden**

Bereich Deindrup

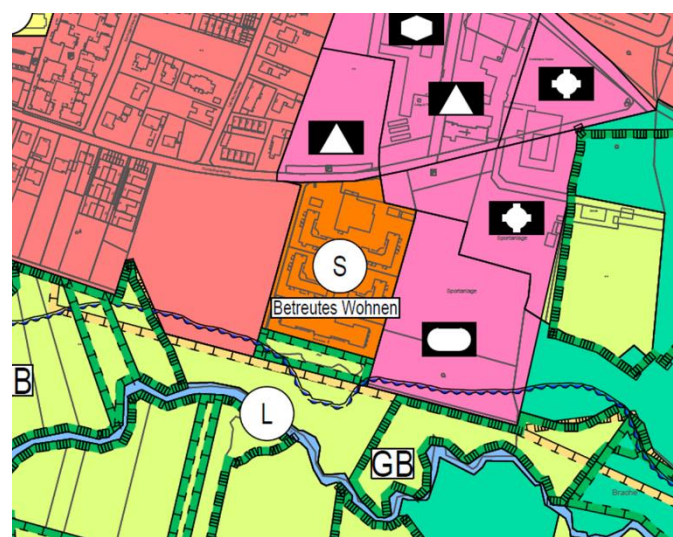
Die Sonderbaufläche „Sozialtherapie“ (Sonnenhof) in Deindrup wird bestätigt. Es besteht eine Entwicklungsfläche von rd. 1,9 ha (1).


**Kernstadt**

Bereich Welpen – Dominikaner Weg

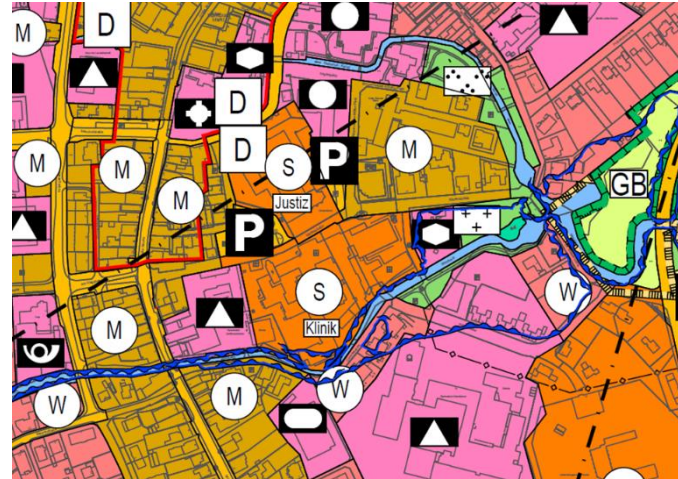
Die Sonderbaufläche „Betreutes Wohnen“ wird bestätigt.

Der Bebauungsplan Nr. 108 regelt das Baurecht im Detail.



**Kernstadt**
*Zentrum*

Das Marienhospital wird zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinik“ umgewidmet. Damit werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung des Standortes gelegt.


**Kernstadt**
*Bereich Welpen – Dominikaner Weg*

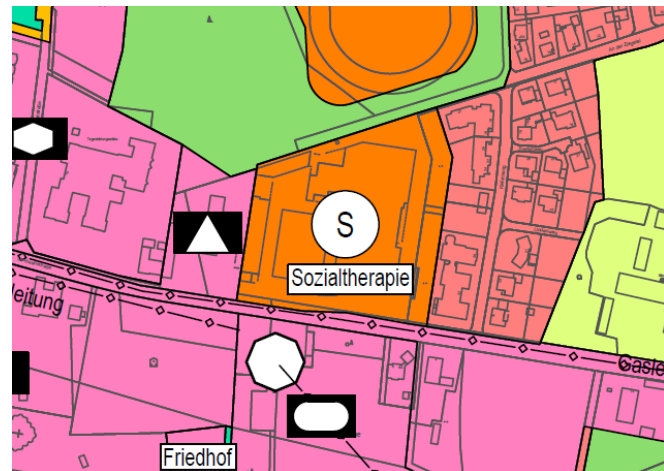
Die Sonderbaufläche „Jugendhof“ wird bestätigt. Eine rd. 1.000 m<sup>2</sup> große Waldfläche im Zentrum der Flächen des Jugendhofs wird überplant und ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellt.

Die Bebauungspläne Nr. 73 und 138 regeln das Baurecht im Detail.


**Kernstadt**
*Bereich Hagen*

Die Sonderbaufläche „Behinderten Werkstätten“ wird in „Sozialtherapie“ umbenannt und in ihrer Abgrenzung bestätigt.

Der Bebauungsplan Nr. 61 regelt das Baurecht im Detail.



### 5.4.4 Sonderbauflächen – Justiz, Verwaltung, Bildung

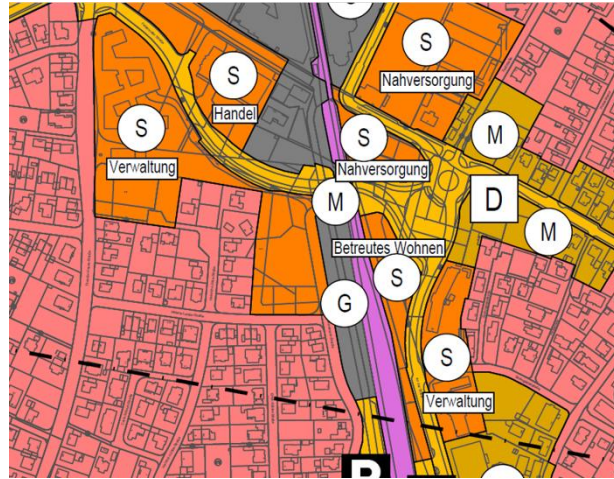
Im Stadtgebiet Vechta befinden sich zahlreiche Einrichtungen der Justiz, der Verwaltung und der universitären Bildung. Zur baurechtlichen Sicherung werden sie als Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

#### Kernstadt

*Bereich Falkenrotter Straße*

Die Sonderbauflächen „Verwaltung“ werden bestätigt und in der aktuell beschlossenen Umgrenzung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 37a regelt das Baurecht im Detail.



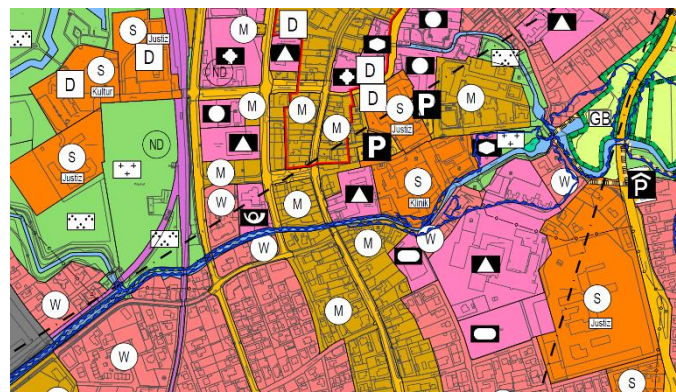
Verwaltung

#### Kernstadt

*Zentrum*

Die Sonderbauflächen „Justiz“ (Vollzugsanstalt) werden hinsichtlich ihrer Lage und Zweckbestimmung bestätigt. Ein kleiner Bereich der Vollzugsanstalt an der Willohstraße wird gemäß seiner Nutzung als Gemeinbedarfsfläche überplant.

Ebenso werden die Sonderbauflächen „Justiz“ (Vollzugsanstalt) im Zitadellenpark und die umgebenden Grünanlagen einander angepasst.



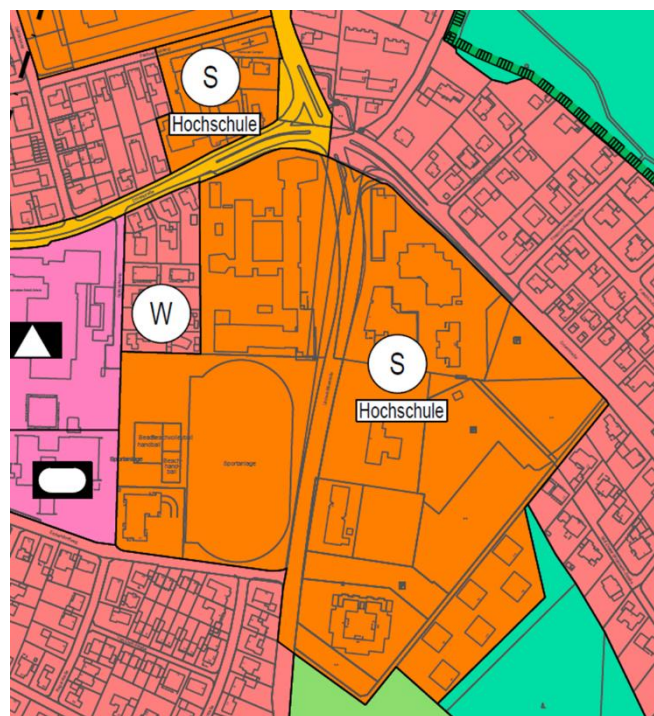
Justiz

#### Kernstadt

*Driverstraße*

Die Sonderbauflächen „Hochschule“ werden hinsichtlich ihrer Lage und Zweckbestimmung bestätigt. Neben der Universität beinhalten die Flächen nun auch das ehemalige Edith Stein Kolleg. Die ehemals als Verkehrsfläche dargestellte Universitätsstraße wird als Sonderbaufläche „Hochschule“ überplant.

Die Bebauungspläne Nr. 35 und 114 regeln das Baurecht im Detail.



Bildung

### 5.4.5 Sonderbauflächen – Erzeugung regenerativer Energie

Die Stadt Vechta ist gemäß Gesetzeslage gehalten, der Windenergie ausreichend (substanziell) Raum in ihrem Stadtgebiet einzuräumen. Es liegt eine Potentialstudie für das Stadtgebiet vor (siehe auch Kapitel 2.3.6).

**Windenergie**

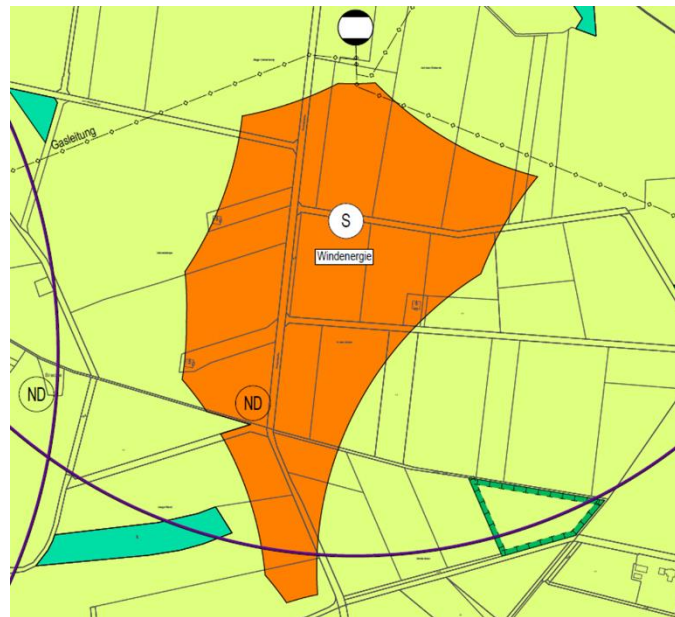
Der Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ mit Standortkonzept wurde bereits beschlossen. Der bestehende Standort „Ehrland“ bleibt als Darstellung im FNP leicht angepasst bestehen. Zwei weitere Flächen werden ergänzt („Deine“ und „Vechtaer Mark“). Die Flächen des Teilflächennutzungsplans „Windenergie“ werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt. Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich die Standorte „Holtrup“ und „Telbrake“ ergänzend aufgenommen.

#### Nordöstliches Stadtgebiet

*Ehrland*

Die Sonderbaufläche „Windenergie“ im Bestand wird im FNP bestätigt und leicht verändert dargestellt.

Größe: rd. 18,6 ha

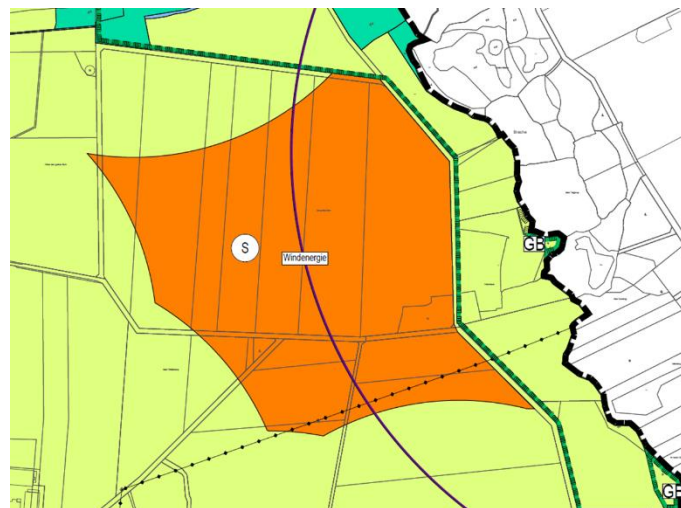


#### Nördliches Stadtgebiet

*Holtrup*

Die Sonderbaufläche „Windenergie“ wird im FNP dargestellt.

Größe: rd. 29 ha

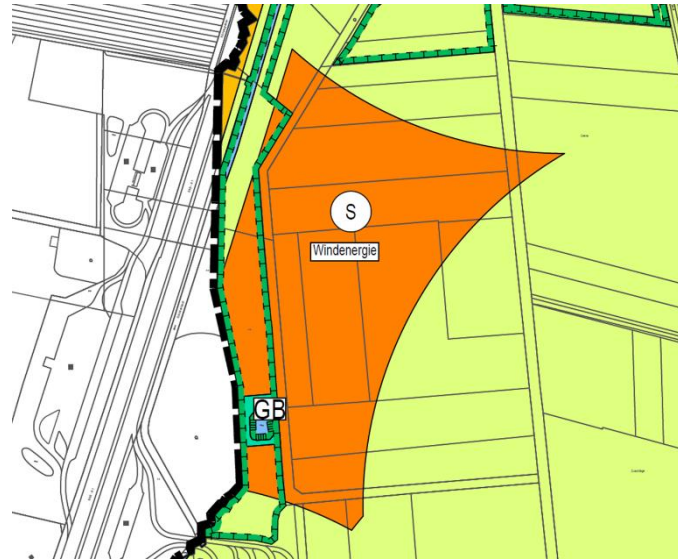


**Nördliches Stadtgebiet**

*Deine*

Die Sonderbaufläche „Windenergie“ wird im FNP dargestellt.

Größe: rd. 11,2 ha

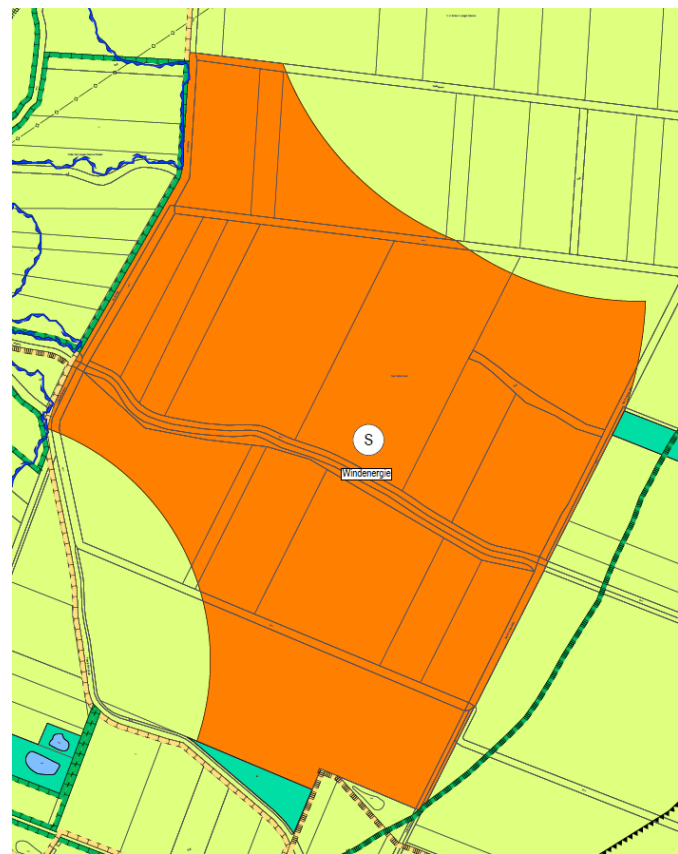


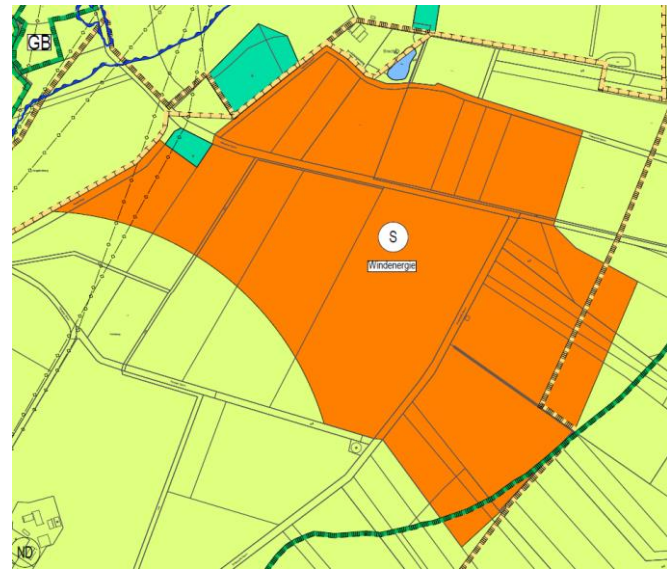
**Östliches Stadtgebiet**

*Telbrake*

Es werden zwei Teilbereiche der Sonderbaufläche „Windenergie“ im FNP dargestellt.

Größe: rd. 65 ha und rd. 38 ha





#### Südliches Stadtgebiet

Vechtaer Mark

Die Sonderbaufläche „Windenergie“ wird im FNP dargestellt.

Größe: rd. 15,3 ha



#### Photovoltaik

Hinsichtlich der Stromerzeugung gilt die Nutzung der Sonnenenergie bzw. **Photovoltaik** als zukunftsweisende Technologie. In der Regel sind kleine private Photovoltaikanlagen (oder Solarthermie) auf Dächern oder an Fassaden etc. nicht baugenehmigungspflichtig. Sie erfordern deshalb kein besonderes planerisches Handeln von der Stadt. Wenn die technischen Voraussetzungen (richtige Ausrichtung des Daches, Neigungswinkel etc.) für die Nutzung der Sonnenenergie gegeben sind und sonstige öffentliche Belange (z.B. Denkmalschutz) nicht entgegenstehen, steht einer Umsetzung des Vorhabens in aller Regel nichts entgegen.

Planerisch deutlich anders zu bewerten ist aber die Situation bei „Solarparks“, d.h. Freiflächenanlagen, bei denen die Sonnenenergie großflächig als rentable Energiequelle genutzt werden soll. Je größer die Flächen sind, umso wirtschaftlicher lassen sich in aller Regel die Solarstromanlagen betreiben. Während zurzeit noch die weitaus meisten Freiflächenanlagen in den südlichen Bundesländern und insbesondere in Bayern zu finden sind, zeigt sich in der letzten Zeit ein verstärktes Interesse auch in den nördlichen Bundesländern. Durch die dort oft vorhandene „kühle Brise“ werden die Anlagen besser gekühlt als im Süden und der Leistungsgrad der Anlagen steigt.

Für sogenannte „Freiflächenanlagen“ gilt die oben genannte Genehmigungsfreiheit nicht. Baurechtlich zulässig sind größere Freiflächenanlagen z.B. innerhalb von Gebieten mit einem qualifizierten Bebauungsplan, wenn die geplante Anlage den Festsetzungen des Planes nicht widerspricht. Für größere Solarparks d.h. Freiflächenanlagen kommen hier insoweit nur festgesetzte Gewerbegebiete oder Industriegebiete in Vechta baurechtlich in Betracht.

Faktisch werden diese bestehenden Gewerbegebiete für die Errichtung von freistehenden Solarmodulen nicht genutzt, da zumeist infolge des Flächenbedarfs und der Baulandpreise etc. eine Wirtschaftlichkeit nicht erreicht werden kann.

Freiflächenanlagen im Außenbereich gelten teilweise als privilegierte Vorhaben, sofern sie entlang einer Autobahn oder einer Bahnstrecke mit mindestens zwei Hauptgleisen liegen. Auch Agri-Freiflächenanlagen bis maximal 2,5 ha eines landwirtschaftlichen Betriebes sind privilegiert. Falls diese Kriterien nicht zutreffen, ist die Zulässigkeit einer größeren Photovoltaikanlage im Außenbereich auf die bauleitplanerische Entscheidung der Stadt angewiesen.

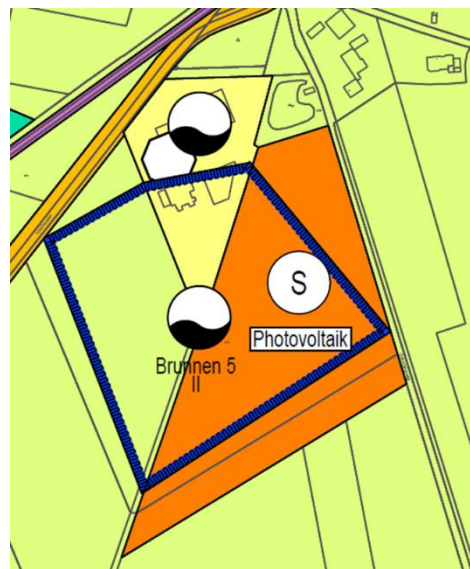
Die Stadt Vechta geht für ihr Stadtgebiet davon aus, dass zunächst alle Möglichkeiten einer dezentralen und auf die Gebäudedächer orientierten Solarnutzung ausgenutzt werden sollten, bevor freie Flächen in den Außenbereichen durch Solarfelder benutzt werden. Durch die Darstellung des Sondergebiets Energiepark in Stukenborg westlich der B69 wird eine gezielte Entwicklung an dieser Stelle gefördert. Seit 2023 besteht ein Steuerungskonzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen, dieses kann als Entscheidungshilfe dienen. Dennoch behält sich die Stadt bei Anfragen von Investoren jeweils Einzelfallentscheidungen vor. Weitere Flächendarstellungen im FNP erfolgen deshalb nicht.

#### Nordöstliches Stadtgebiet

Stoppelmarkt

Die Sonderbaufläche „Photovoltaik“ wird neu dargestellt.

Größe: rd. 3,6 ha



Neu dargestellt wird das Sondergebiet „Energiepark“ westlich der B 69 im Bereich Stukenborg. Hier soll eine Fläche für Windenergieanlagen und Photovoltaik-Anlagen entstehen, sowie für dazugehörige Infrastruktureinrichtungen. Die Ausweisung des Energie- und Klimaparks beruht auf einer interkommunalen Abstimmung zwischen der Stadt Vechta und der Gemeinde Bakum. Durch ihn wurden auf Vechtaer Seite Voraussetzungen geschaffen, um Entwicklungen im Bereich der erneuerbaren Energie auf Bakumer Seite zu ermöglichen.

**Westliches Stadtgebiet**

Stukenborg

Die Sonderbaufläche „Energiepark“ wird neu im FNP dargestellt.

Größe: rd. 34,4 ha



Im Stadtgebiet von Vechta existieren sieben Biogasanlagen, die als privilegierte Anlagen errichtet wurden. Die bestehenden Anlagen werden durch ein Symbol gekennzeichnet. Besondere Flächenneuentwicklungen für die Errichtung von größeren Biogasanlagen werden im FNP nicht vorgesehen. Sollten sich hier Anfragen ergeben behält sich die Stadt jeweils eine Einzelfallentscheidung vor.

**Biogas**

Eine Steuerung auch kleiner Biogasanlagen im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird nicht für erforderlich erachtet.

**Nördliches Stadtgebiet**

Nordkämpe

Die Sonderbaufläche „Biogas“ wird neu im FNP dargestellt.

Größe: rd. 6,4 ha



**5.5 Gemeinbedarfsflächen**

Dargestellt als Gemeinbedarfsflächen im Plan wurden die Standorte aller wesentlichen öffentlichen und sozialen Einrichtungen in der Stadt Vechta. Im Wesentlichen handelt es sich bei den Darstellungen um eine Bestandssicherung. Mit den neuen Bauten des Rathauses, Landkreises, Finanzamtes (Altstandort: Polizei) sowie der Agentur für Arbeit ist Vechta aus Verwaltungssicht infrastrukturell hervorragend aufgestellt und zusätzliche Flächenerfordernisse für den FNP sind zurzeit nicht erkennbar.

Von einem Bedarf für Flächenneuentwicklungen in den Bereichen Schul- und Bildungswesen, Sozialwesen und Medizinwesen wird ebenfalls nicht ausgegangen.

Für folgende Bereiche wurden Neudarstellungen im FNP berücksichtigt:

- neue Verwaltungsgebäude (Agentur für Arbeit, Finanzamt),
- die Feuerwehren in Langförden und Vechta,
- der Bereich des Stoppelmarktes,
- Erweiterung des Andreaswerkes.

Herausgenommen und umgewidmet wurden dagegen folgende Bereiche:

- ein ehemals vorgesehener Standort für das neue Rathaus an der *Windallee*, der nunmehr im Überschwemmungsgebiet des *Vechtaer Moorbachs* liegt,
- der Standort des Marienhospitals, welches nun als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt wird.

Abb. 63 Dargestellte Flächen für Gemeinbedarf und ihre Verteilung im Stadtgebiet von Vechta



## 5.6 Verkehrsflächen

Dargestellt im Plan wurden alle überörtlich bedeutsamen Straßenverkehrsflächen der Stadt. Dabei wurden auch die Ergebnisse des aktuellen Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt<sup>123</sup> eingearbeitet. Aus der Darstellung des Flächennutzungsplans wird die Verkehrslenkung um die Kernstadt herum klar ersichtlich.

**Straßen**

Neu aufgenommen als Verkehrsflächen bzw. vorsorglich als mögliche Verkehrsstrassen wurden

- die Nordtangente,
- der potentielle Anbindungspunkt des Gewerbeparks Nord-West.

Vechta liegt an der Bahnstrecke Bremen – Osnabrück. Der Haltepunkt mit Empfangsgebäude befindet sich in zentraler Lage, am *Zitadellenpark*. Eine neue Mobilitätsstation wurde vor kurzem fertiggestellt. Attraktionen für Touristen wie der Stoppelmarkt, die Einkaufsmeile sowie Vechta als Arbeitsstandort, bzw. als Quellverkehr für pendelnde Arbeitnehmer in Bremen oder Osnabrück machen den Haltepunkt zu einer unverzichtbaren Infrastruktureinrichtung. Der Haltepunkt gilt als gesichert und wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

**Bahn**

Ein zusätzlicher Ausbau des Bahnverkehrs in Vechta ist – sowohl für den Personen- als auch für den Güterverkehr – aus heutiger Sicht unwahrscheinlich.

Nicht mehr dargestellt wird:

- die Bahnstrecke Vechta – Cloppenburg, die bereits im Jahre 1965 eingestellt wurde. Die Wiederinbetriebnahme der Strecke Vechta – Cloppenburg ist aufgrund des Ausbaus der B 69 nicht vorgesehen. Die Gleise sind mittlerweile abgebaut, die Flächen entwidmet und somit können die Flächen den angrenzenden Nutzungen zugeordnet werden.

Besondere Flächendarstellungen für die Stabilisierung und den weiteren Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs in der Stadt Vechta sind nicht erforderlich. Alle hierfür sinnvollen Maßnahmen (Haltestellen etc.) lassen sich auch zukünftig innerhalb der sonstigen dargestellten Bauflächen oder Verkehrsflächen umsetzen.

**ÖPNV**

Abb. 64 Dargestellte Flächen für Verkehr sowie Flächen für die Bahn im Stadtgebiet von Vechta



## 5.7 Grünflächen

Innerstädtische Grünflächen tragen bedeutend zur Qualität der Stadt bei. Neben der Erholungsfunktion sowie der Freizeitgestaltung dienen sie auch als ökologische Funktionsflächen. Sie bieten wichtige Habitate für Flora und siedlungstolerante Fauna. Durch CO<sub>2</sub>-Abbau, Entsigelung und der Schaffung von Frischluftkorridoren sind sie von fundamentaler Bedeutung für das städtische Mikroklima. Ebenso können sie für innerstädtische Kompensationsmaßnahmen geeignet sein.

Im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplans wird die Vielfalt bereits vorhandener Grünbereiche in der Stadt dargestellt und überwiegend in ihrem Bestand gesichert. Zur Vermeidung einer allzu kleinteiligen Ansicht, werden Grünstreifen erst ab einer Breite von 10 m dargestellt.

Veränderungen der Grünflächendarstellungen erfolgen in den Bereichen

- Parkanlage Schürenstätte – Umwidmung,
- Sportplatz in Oythe – Änderung in Gemeinbedarfsfläche,
- Zitadellenpark – Beordnung,
- Stoppelmarkt – Änderung in Gemeinbedarfsfläche,
- Gärtnereien – Änderung in Außenbereich.

Abb. 65 Dargestellte Grünflächen im Stadtgebiet von Vechta



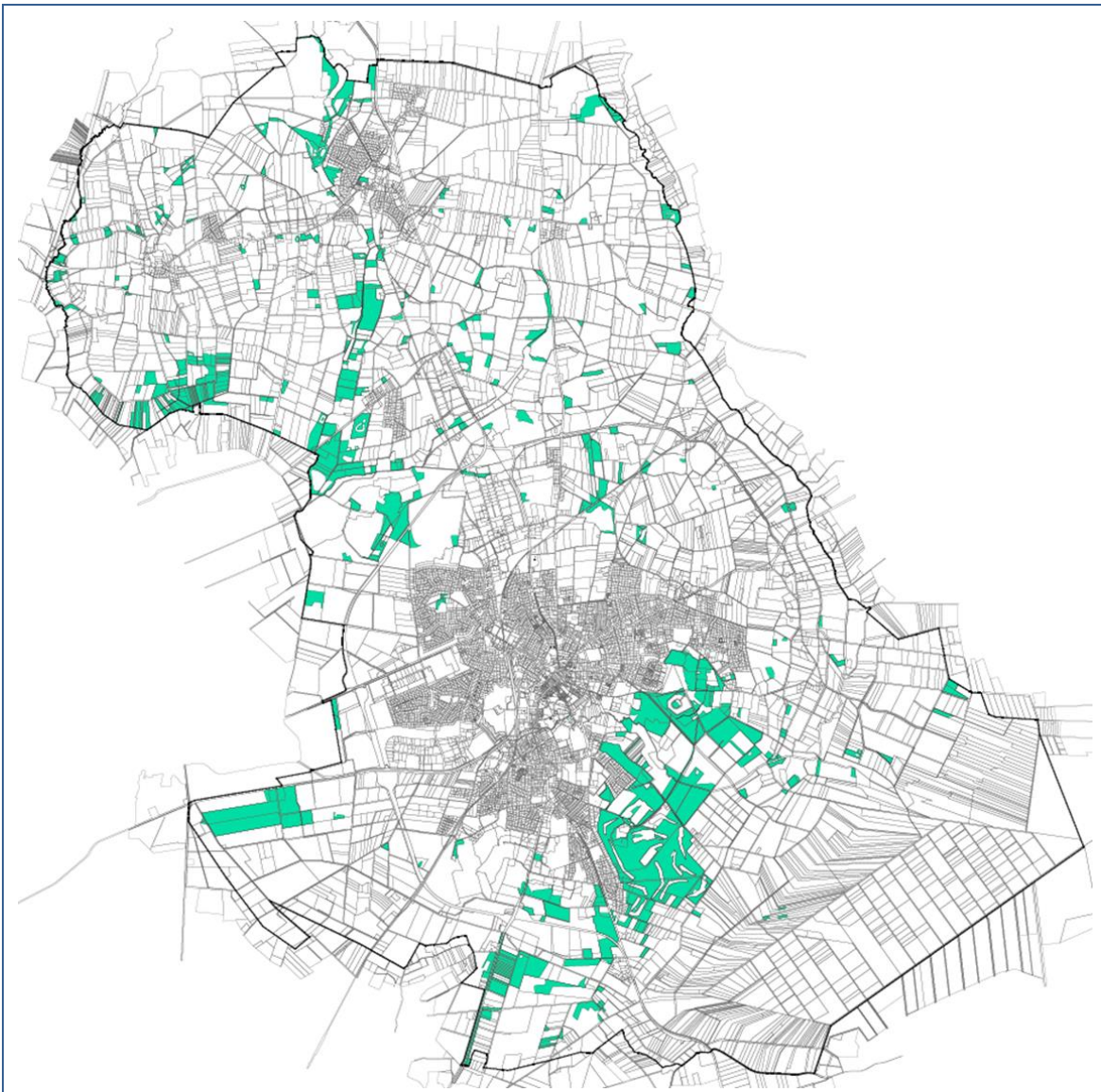
## 5.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Der Wald im Stadtgebiet von Vechta soll insgesamt aufgrund seiner wichtigen ökologischen Funktionen, seines volkswirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung als Erholungsraum in seinem Bestand erhalten und entwickelt sowie vor nachteiligen Einwirkungen bewahrt werden. Um dem Schutzanspruch des Waldes gerecht zu werden, sind unter anderem Mindestabstände und Pufferzonen mit Waldsaumentwicklung zu beachten. Der Waldanteil soll nach Möglichkeit, insbesondere auch bei der Berücksichtigung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen infolge von Eingriffen in die Natur und Landschaft, vermehrt werden. Im Flächennutzungsplan sind insgesamt keine Darstellungen getroffen worden, die der Verwirklichung des raumordnerischen Ziels des Landkreises Vechta („Sicherung und Mehrung des Waldes“ RROP 1997, S. 1205) – auch wenn das RROP durch Zeitablauf nicht mehr gültig ist – entgegenstehen.

Im Flächennutzungsplan wurde auf Grundlage der katastermäßigen Aufzeichnung, in Abstimmung mit dem Landschaftsrahmenplan (2011) sowie dem Landschaftsplan (2005) der Waldbestand der Stadt Vechta erfasst und als Fläche für Wald dargestellt (Abb. 66). Allerdings wurde die Vielzahl vorhandener und relativ kleiner Waldflächen (kleiner 2.000 m<sup>2</sup>) wegen einer besseren Lesbarkeit des Gesamtplanes nicht dargestellt.

*Flächen für  
Wald*

Abb. 66 Dargestellte Flächen für Wald im Stadtgebiet von Vechta



Die Entwicklung zusätzlicher Waldflächen entsprechend einem allgemeinen und dem raumordnerischen Ziel ist innerhalb der umfangreich vorhandenen geplanten Kompensationsbereiche für zukünftige Eingriffe möglich. Entscheidungen darüber, ob Waldentwicklungen auf den jeweiligen Flächen möglich und sinnvoll sind, müssen abgestimmt mit den Einzelmaßnahmen und in Kenntnis der örtlichen landwirtschaftlichen Erfordernisse erfolgen.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung schlägt die Stadt Vechta mit der Neuaufstellung des FNP keinen grundsätzlich neuen Planungskurs ein, sondern stützt die ländlichen Ortsteile in der Eigenentwicklung.

**Flächen für  
Landwirtschaft**

Zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange wurde darauf geachtet, dass in den Ortsteilen insbesondere bei der Planung von Wohnbauflächen keine Konflikte mit vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben auftreten. Die Bereiche, die im Stadtgebiet noch eine dörfliche gemischte Struktur mit Hofstellen aufweisen, bleiben entweder wie bisher baurechtlicher Außenbereich oder werden allenfalls im FNP als gemischte Bauflächen dargestellt. Hier soll die Wohnnutzung auf keinen Fall dominieren, sondern ein Teil verschiedener Nutzungen sein und weiterhin eine zukunftsorientierte Landwirtschaft garantieren.

Bei ihrer Planung beansprucht die Stadt Vechta nur im erforderlichen Umfang landwirtschaftliche Flächen für andere Nutzungen. Für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen sowie gewerblichen Bauflächen besteht allerdings aufgrund des starken Bevölkerungs- sowie Wirtschaftswachstums ein relativ hoher Bedarf. Die Flächendarstellungen im Bereich Wohnen und Gewerbe sind als Angebotsplanung konzipiert und werden nur anteilig, sofern

der Bedarf es fordert, realisiert. Ebenso verhält es sich mit den dargestellten Vorsorgeflächen für die naturschutzfachliche Kompensation (siehe Kapitel 5.9).

## 5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Poolflächen für Kompensationsmaßnahmen

Die Stadt Vechta hat die derzeit vorhandenen Kompensationsflächen für bislang in ihren Planungen erfolgte Eingriffe im FNP durch die Darstellung als Poolflächen für Ausgleichsmaßnahmen weiterhin gesichert. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind darüber hinaus ebenfalls dargestellt.

Im Umweltbericht (siehe Teil B) wird das Ergebnis für die durch die Neuplanungen voraussichtlich erforderlichen Kompensationsflächen dargelegt. Die Kompensation von zu erwartenden Eingriffen soll auch weiterhin vorzugsweise durch geeignete Maßnahmen im Gebiet der Stadt Vechta erfolgen. Auch für die neuen Kompensationsmaßnahmen wurden Flächen bestimmt und als geeignete bzw. zu entwickelnde Flächen für entsprechende Maßnahmen dargestellt.

Es sind insgesamt

- rd. 285 ha **Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft** im Stadtgebiet dargestellt, auf denen die Maßnahmen teilweise bereits umgesetzt sind und die damit bereits hohe naturschutzfachliche Wertigkeiten aufweisen:

- Dabei liegt ein Großteil dieser Flächen im Stadt-Norden, zwischen Langförden und der Kernstadt Vechta (hier insbesondere das Große Bruch).
- Die übrigen Maßnahmenflächen liegen überwiegend im Südosten der Stadt im Bereich des Moorbachs.

Die Stadt hat für künftig erforderliche Kompensationsflächen ein Vorsorgekonzept entwickelt. Nach Möglichkeit sollen alle naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisse in den dafür vorgesehenen Potential- bzw. Vorsorgeräumen für Kompensationsmaßnahmen erfüllt werden.

- Insgesamt sind rd. 817 ha **Flächen zur Vorsorge für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** vorgesehen. Diese Vorsorgeflächen befinden sich an naturräumlich vielfältigen Standorten mit hohem Entwicklungspotential:

- weitestgehend bewaldete Flächen des *Großen Bruchs*,
- Flusstalniederungen entlang der Fließgewässer *Spredaer Bach*, *Forbach* und *Vechtaer Moorbach*.

Ziel des Kompensationskonzepts ist insbesondere die Sicherung und Weiterentwicklung der wertvollen Gewässerniederungen der Stadt. Zugleich können damit erforderliche Überschwemmungsbereiche (*Vechtaer Moorbach*) geschützt und gesichert werden. Ungestörte Retentionsräume schaffen zusätzliche naturschutzfachliche Qualitäten für Flora und Fauna. Die großflächige Vernetzung diverser Biotopareale und die Herstellung naturschutzfachlich bedeutsamer Grünkorridore ist ein wesentlicher Bestandteil des städtischen Kompensationskonzepts.

Abb. 67 Vorsorgeflächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Potentialflächen für Kompensationsmaßnahmen) im Stadtgebiet von Vechta



Schließlich soll dieser Kompensationsflächenpool, welcher sich zum Teil in siedlungsnahen Gebieten befindet, auch sicherstellen, dass die naturschutzfachlich aufgewerteten Flächen für die Vechtaer Bevölkerung im Sinne einer umweltschonenden Naherholung erfahrbar bleiben und zu einer Steigerung ihrer Wohnumfeldqualitäten beitragen können.

Der erforderliche Ausgleich wird zum Teil selbst durch die Stadt erbracht und zum Teil auch über die Flächenagentur GmbH im Städtequartett Damme, Diepholz, Lohne, Vechta geleistet. Die Stadt verwaltet die von ihr erworbenen Flächen als städtischen Kompensationsflächenpool, indem nach Bedarf naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Auswahl der Flächen ist unter Berücksichtigung des vorfindlichen Naturraum-potentials erfolgt. Wesentliche Aufwertungsmöglichkeiten der Flächen bestehen, sodass vorgesehenen zusätzlichen Bauflächenentwicklungen des FNP im Stadtgebiet gemäß den naturschutzfachlichen Vorgaben auch kompensiert werden können.

## 5.10 Sonstige

Im Stadtgebiet befinden sich mehrere großflächige **technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen**. Als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind folgende Einrichtungen dargestellt:

- Wasserwerk in Holzhausen,
- Klärwerk am *Bokerner Damm*,
- Umspannwerk an der *Lohner Straße*,
- Antennenträger an der *Ravensberger Straße*,
- Mülldeponie am Tonnenmoor,
- Größere Regenrückhaltebecken im gesamten Siedlungsbereich,
- Ehemaliges Klärwerk im Stadt-Norden (*In der Praterie*, ein Nachnutzungskonzept ist noch nicht aufgestellt, das Gelände ist zurzeit anteilig an einen Imker verpachtet).

Flächenmäßige Erweiterungen werden nur für das Klärwerk am *Bokerner Damm* sowie für den *Deponiestandort Tonnenmoor* vorgesehen. Für die weiteren vorhandenen, technischen Versorgungseinrichtungen und Flächendarstellungen besteht derzeit kein Bedarf für Neuplanungen.

Den größten Abfallstrom in Deutschland stellen mineralische Abfälle dar und eine zentrale umweltpolitische Aufgabe ist es, diese zu verwerten und nachhaltiges und ressourceneffizientes Wirtschaften möglich zu machen. Aufgrund der neuen Ersatzbaustoffverordnung gibt es nun bundesweit rechtsverbindliche Vorgaben und einheitliche Standards für die Verwertung mineralischer Abfälle als Sekundärbaustoffe (mineralische Ersatzbaustoffe). Ein entscheidender Verwertungsweg für mineralische Abfälle ist das Recycling. Da von solchen Bauschuttrecyclinganlagen Emissionen ausgehen, die nicht in einem Industriegebiet untergebracht werden können, sind sie oftmals auf einen Standort im Außenbereich angewiesen. Im Sinne einer Konzentrationsflächenplanung wird die Darstellung der Deponie am Tonnenmoor geringfügig in Richtung Norden erweitert, wodurch sich insgesamt ein räumlicher Zusammenhang ergibt und kein neuer Gewerbebetrieb im Außenbereich entsteht, andere Gewerbebetriebe werden voraussichtlich nicht beeinflusst. Die abschließende Genehmigung der Recyclinganlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu beurteilen sind, fällt in den Zuständigkeitsbereich des Gewerbeaufsichtsamts.

## 6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke, Hinweise

Neben den aufgezeigten städtischen Flächenplanungen (Kapitel 5) sind auch nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen oder Vermerke wesentliche Bausteine eines FNP. Sie basieren auf übergeordneten Planungen oder Fachplanungen und stellen damit wesentliche Rahmenbedingungen für zukünftige Planungen der Stadt dar.

Ihre Steuerung liegt nicht bei der Stadt, sondern bei den zuständigen Fachbehörden. Die im FNP von der Stadt angestrebten Flächenplanungen sind mit diesen dargelegten Fachplanungen abgestimmt worden.

### 6.1 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen geben Hinweise auf bestehende übergeordnete Planungen oder Sachverhalte, die sich einer direkten Steuerung durch die Stadt entziehen und die als wesentliche Rahmenbedingungen jeweils in städtische Planungen einzustellen sind. Die nachrichtlichen Übernahmen sind teilweise gesetzlich geregelt (z.B. Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz). Teilweise sind die Übernahmen aber auch durch Eintragungen von Baulasten oder Dienstbarkeiten im Grundbuch geregelt (z.B. Verlauf und Schutzansprüche von Erdgasleitungen, Bodenabbauflächen).

Nachrichtliche Übernahmen haben somit den Charakter von gesetzlichen oder gesetz-ähnlichen Regelungen und müssen bei der Planung grundsätzlich beachtet werden.

### 6.1.1 Nachrichtliche Übernahmen zu wasserwirtschaftlichen Belangen

Im FNP wurden all jene Wasserflächen nachrichtlich übernommen, deren Bestand nicht direkt durch Planungen der Stadt beeinflusst werden kann. Dies betrifft zum einen die vorhandenen Seeflächen sowie die Gewässer II. Ordnung. Alle katasternmäßig erfassten stehenden Gewässer ab einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> (Teiche, Tümpel, Regenrückhalteflächen) sind ebenfalls im FNP dargestellt.

**Gewässer**

Überschwemmungsgebiete sind gemäß Gesetzeslage grundsätzlich von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Alle Maßnahmen und Handlungen müssen hier unterbleiben, die sich nachteilig auf den Hochwasserabfluss und Hochwasserschutz auswirken. Lassen sich ggf. einzelne bauliche Entwicklungen in solchen Flächen begründet und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde nicht vermeiden, und geht damit Hochwasser-Retentionsraum verloren, ist dieser zwingend ortsnah, z. B. durch eine Flächenabgrabung, zu kompensieren.

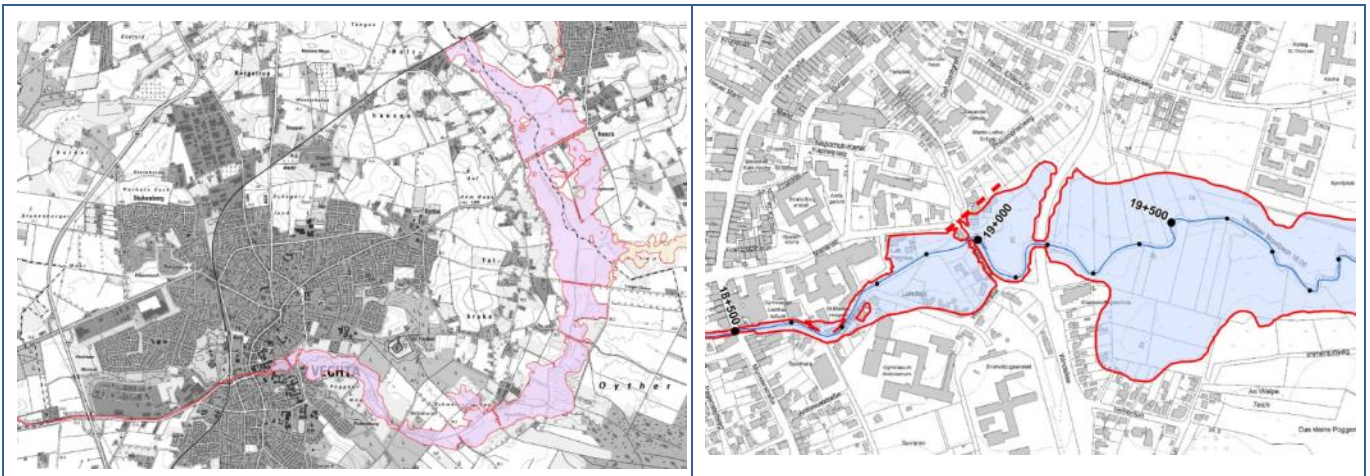
**Überschwemmungsgebiete**

Im FNP ist das von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgesetzte

■ **Überschwemmungsgebiet Vechtaer Moorbach**

übernommen worden (§ 115 NWG). Bei der Bestimmung des Gebietes wurde als Mindestanforderung seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta ein 100-jähriges Hochwasserereignis zugrunde gelegt.

Abb. 68 Überschwemmungsgebiet des Vechtaer Moorbachs<sup>124</sup>



Dargestellt ist außerdem im Grenzbereich zur Gemeinde Goldenstedt, am Langen Damm, ein Teil des Überschwemmungsgebiets der Schlochter Bäke. Dies überschneidet sich in Teilen mit dem Überschwemmungsgebiet des Vechtaer Moorbachs und hat entsprechend nur geringfügige Auswirkungen auf die Stadt Vechta.

Im nordöstlichen Stadtgebiet von Vechta befindet sich das

■ **großflächige Trinkwasserschutzgebiet Vechta-Holzhausen,**

**Trinkwasserschutzgebiet**

das nachrichtlich in den Plan übernommen wurde. Bauliche Entwicklungen in diesem Bereich sind zum Schutz der Belange der Wasserwirtschaft nur zu Wohnzwecken am Rande des Schutzgebietes im Zusammenhang bebauter Ortsteile geplant worden. Bei privilegierten Bauvorhaben innerhalb der Schutzzonen sollen besondere Abwägungen und Prüfungen möglicher Auswirkungen erfolgen.

124 NLWKN, Überschwemmungsgebiet des Vechtaer Moorbach, Verordnung vom 06.11.2013. Gesamtübersicht und Anlage 4 (Stadtgebiet, westlich und östlich der Windallee)

### 6.1.2 Nachrichtliche Übernahmen zu naturschutzfachlichen Belangen

Die vom Landkreis durch Verordnung gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu Landschaftsschutzgebieten (LSG) erklärten Gebiete im Stadtgebiet wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf die geplanten Naturschutzgebiete (NSG) wurde im Plan hingewiesen.

NSG/LSG

Die geplanten Naturschutzgebiete

- Poggenmoor, Vechtaer Moor und Moorbachtal

sowie die großflächigen Landschaftsschutzgebiete

- Füchteler Forst, Vechtaer Mark und Tonnenmoor

liegen konzentriert im Süden und Südosten des Stadtgebietes. Für den Großteil des geplanten Naturschutzgebietes *Vechtaer Moor* ist das Moorschutzprogramm Teil 1 des Landes Niedersachsen ausgelegt.

Nachrichtlich übernommen wurden Objekte oder Flächenareale, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz unter Schutz stehen, hier ist gegebenenfalls auf Mindestabstände oder Pufferzonen zu achten. Ein Schutz dieser Areale und Monumente wird weiterhin angestrebt. Im Plan finden sich entsprechende Symbolkennzeichnungen, soweit flächenmäßige Darstellungen nicht vorgenommen werden konnten.

Biotope

Zu nennen sind:

- geschützte Biotope
- sowie Naturdenkmäler.

### 6.1.3 Nachrichtliche Übernahmen zu denkmalpflegerischen Belangen

Bei Planungen sind Kulturdenkmale und deren Umgebung besonders zu berücksichtigen (§ 2, § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Die mit Symbolen im Plan gekennzeichneten Standorte von Bau- und Bodendenkmälern erfolgten aufgrund der Angaben der unteren Denkmalschutzbehörde zu Bau- und Bodendenkmälern der Archäologischen Denkmalpflege und der Denkmalliste zu Objekten der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Als Baudenkmäler treten im Stadtgebiet besonders hervor:

- die St. Marien Kirche,
- die Langfördener Pfarrkirche,
- die St. Georg Propstei,
- die Güter Bomhof, Füchtel und Welpel,
- die Zitadelle,
- sowie die historischen Justizvollzugsgebäude.

Als Bodendenkmäler treten im Stadtgebiet besonders hervor:

- die Grabenanlage am Tannenhof (Vechta, FstNr. 8),
- der Stadtgraben (Vechta, FstNr. 27),
- Teil der spätmittelalterlichen und nezeitlichen Befestigung und Siedlung (Vechta, FstNr. 15),
- ein Urnengräberfeld bei Johannesstraße (Vechta, FstNr. 10)

Liegen mehrere Objekte in einem sehr engen räumlichen Zusammenhang, wurde aufgrund der Maßstabebene der Standort nur einmal gekennzeichnet. Auch großflächige Anlagen wurden nur mit einem Symbol als Platzhalter gekennzeichnet. Die Anzahl der Symbole stimmt nicht unbedingt mit der Anzahl der Objekte überein.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese generell meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutz-

behörde der Stadt Vechta unverzüglich angezeigt werden (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 des NDSchG). Auch in bebauten Bereichen können archäologische Überprüfungen / Grabungen erforderlich werden.

#### 6.1.4 Nachrichtliche Übernahmen zu infrastrukturellen und wirtschaftlichen Belangen

Rein örtliche Leitungstrassen der unterschiedlichen Versorgungsträger werden regelmäßig nicht in einem Flächennutzungsplan dargestellt. Im Stadtgebiet von Vechta verlaufen jedoch zahlreiche überregionale Netzverbindungen und Leitungsstränge (Gas, Strom, Richtfunk), die in aller Regel auch besondere Schutzvorkehrungen oder Baubeschränkungen im Umfeld erfordern.

Drei **Hochspannungsleitungstrassen** der 110 kV-Klasse queren das Stadtgebiet. Der Haupteinmündungsbereich liegt am Umspannwerk an der *Lohner Straße* und am Umspannwerk am *Vardeler Weg*.

**Leitungstrassen Strom**

- 110 kV-Leitungstrasse im Westen der Stadt (etwa begleitend zur B 69 in Deindrup),
- 110 kV-Leitungstrasse mit Verlauf nach Nordosten (etwa von Stukenborg nach Holtrup),
- 110 kV-Leitung (Bereich Krimpenfort).

Im Stadtgebiet Vechta liegen vier **Richtfunktrassen**. Sie verlaufen vom Zentrum der Stadt jeweils Richtung Emstek, Cloppenburg, Bakum und Richtung Steinfeld und sind im RROP Vechta als Trassen verzeichnet. Sie sind nicht mehr in Betrieb, werden aber weiterhin gesichert. Eine Übernahme in den FNP ist nach dem alten Kenntnisstand erfolgt.

**Leitungstrassen Richtfunk**

Nach bisherigem Kenntnisstand verläuft keine **Fernwasserleitung** durch das Stadtgebiet von Vechta.

**Leitungstrassen Wasser**

Das Stadtgebiet wird von mehreren überregional bedeutsamen **Gasleitungstrassen** gequert. Wesentliche Erdgastransportleitungen verlaufen südöstlich, östlich und nördlich im Stadtgebiet. Daneben finden sich südlich und westlich der Stadt Erdölleitungstrassen mit einer lokalen Bedeutung sowie örtlichen Bohrstellen (Süßgas- und Sauergas). Die Leitungen weisen in der Regel beidseitig Schutzabstände bis zu 10 m auf. Im FNP wurde nur dann auf Schutzabstände hingewiesen, wenn sie größer als 50 m sind. Kleinere Schutzabstände zu Leitungstrassen von nur mehreren Metern werden aufgrund der Maßstäblichkeit des FNP nicht dargestellt. Die Schutzabstände sind bei Maßnahmen im Umfeld der Trassen jeweils direkt bei den Leitungsträgern abzufragen und zu berücksichtigen.

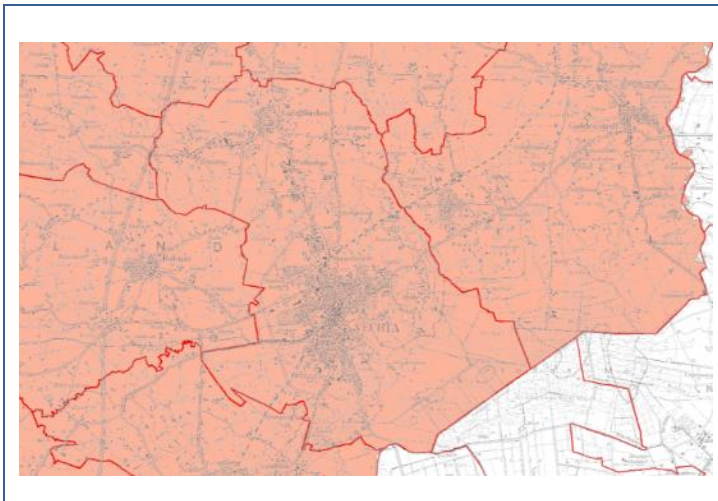
**Leitungstrassen Gas/Erdöl**

Auch die bekannten Bohranlagen zur Förderung von Süß- und Sauergas im Stadtgebiet (östlich und nördlich im Stadtgebiet), die zum Teil erhebliche Schutzradien aufweisen können, sind nachrichtlich in den FNP übernommen worden. Die Ausdehnung der erforderlichen Schutzradien um die Förderanlagen wurde im Rahmen der bergrechtlichen Verfahren festgelegt.

Die Suche nach volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen wie z.B. Kohlenwasserstoffe, Stein- und Braunkohle oder Kali- und Steinsalze und deren Gewinnung unterliegen in der Bundesrepublik Deutschland den Vorschriften des Bundesberggesetzes (BBergG). Unterschieden werden dabei „bergfreie“ und „grundeigene“ Bodenschätze. Grundeigene Bodenschätze stehen im Eigentum des Grundeigentümers. Auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht.

**Bergwerkseigentum**

Ein **Bergwerkseigentum** gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt, es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

Abb. 69 Lage und Größe des Bergwerksfeldes<sup>125</sup>


Das Feld der Bewilligung oder des Bergwerkseigentums ist „über Tage“ flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Teufe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt.

Das gesamte Stadtgebiet von Vechta liegt innerhalb des Bergwerksfeldes Münsterland (Kohlenwasserstoffe). Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG Riethorst 12, Hannover (über die Laufzeit der Berechtigung ist nichts bekannt.)

Es wurden drei planfestgestellte und plangenehmigte **Bodenabbauvorhaben** im Stadtgebiet von Vechta nachrichtlich übernommen. Die Flächen liegen im Süden des Stadtgebietes. Hier ist der Abbau von Ton, Torf und Sand vorberechtigt.

**Bodenabbau**

## 6.2 Kennzeichnungen

Im FNP sind Flächen gekennzeichnet, deren besondere Eigenschaften im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen sind. Kennzeichnungen geben Hinweise auf wesentliche Einwirkungen für die Planung. Kennzeichnungen dienen in der Regel dem Schutz künftiger baulicher oder sonstiger Nutzungen im Umfeld.

Ein aktuelles Altlastenkataster des Landkreises Vechta (Bauen und Umwelt) liegt vor. In Vechta befinden sich 19 Alttablagerungen mit nachgewiesenen Kontaminationen des Untergrundes<sup>126</sup>. Sie wurden im Plan gekennzeichnet. Gesicherte Kenntnisse über genaue Grenzen der Alttablagerungsflächen, Abdeckmächtigkeiten und Material, sowie Belastungen der oberen Bodenbereiche bzw. Schadstoffausträgen aus den Alttablagerungen liegen teilweise vor.

**Alttablagerungen**

In jedem Fall besteht die Pflicht, bei Hinweisen auf Alttablagerungen infolge von Baumaßnahmen umgehend die untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Vechta) oder die Stadt Vechta in Kenntnis zu setzen.

In Vechta befinden sich drei Rüstungsaltlasten (Fliegerhorst Vechta, Muna Tonnenmoor, Leitstelle)<sup>127</sup>. Sie wurde im Plan gekennzeichnet.

**Rüstungsaltlasten**

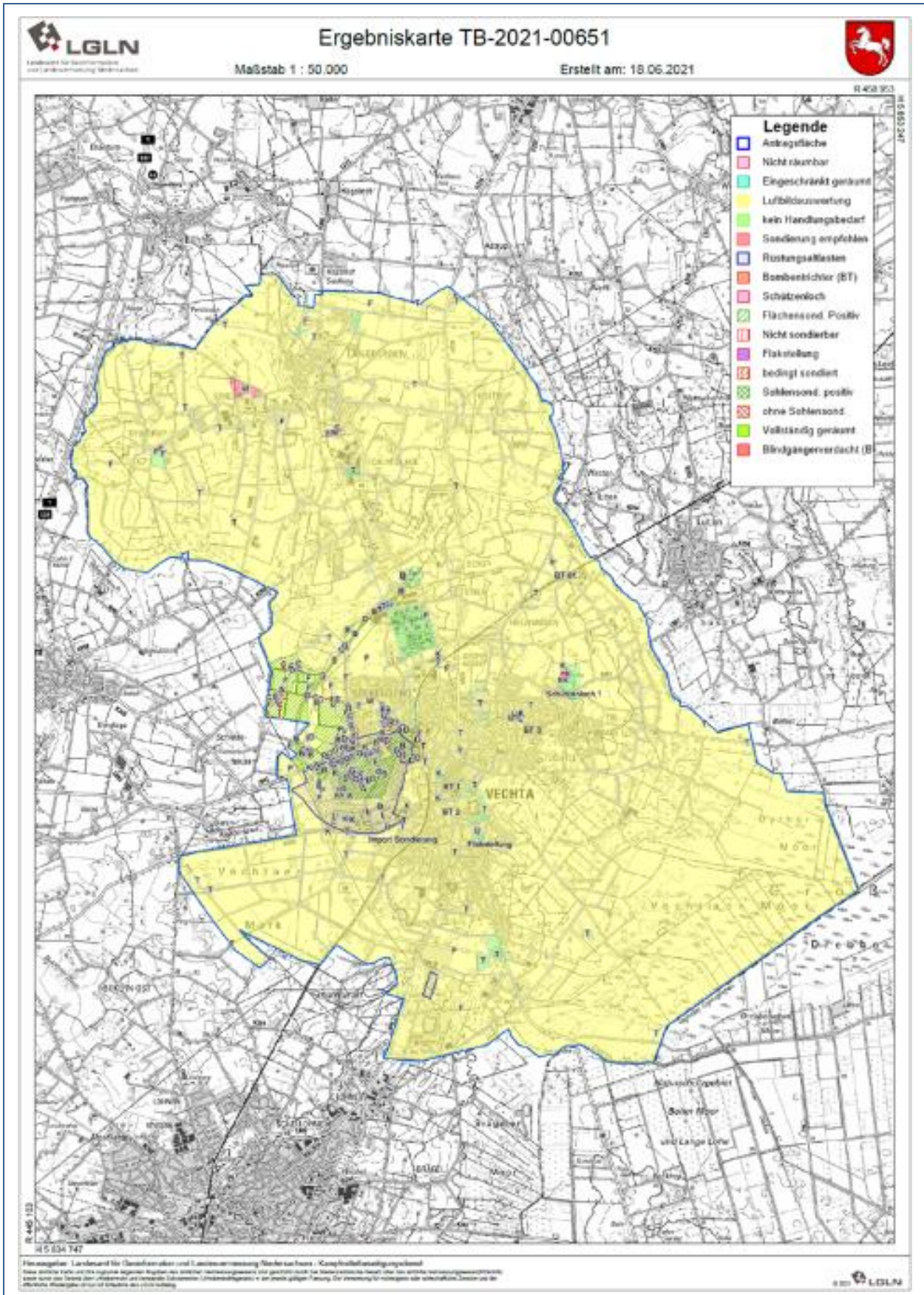
Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, sind verschiedene Verdachtsflächen zu entnehmen. Die Ergebniskarten sind nachfolgend eingefügt. Bei einer Nutzung müssten für diese Flächen ggfs. weiterführende Untersuchungen beantragt werden.

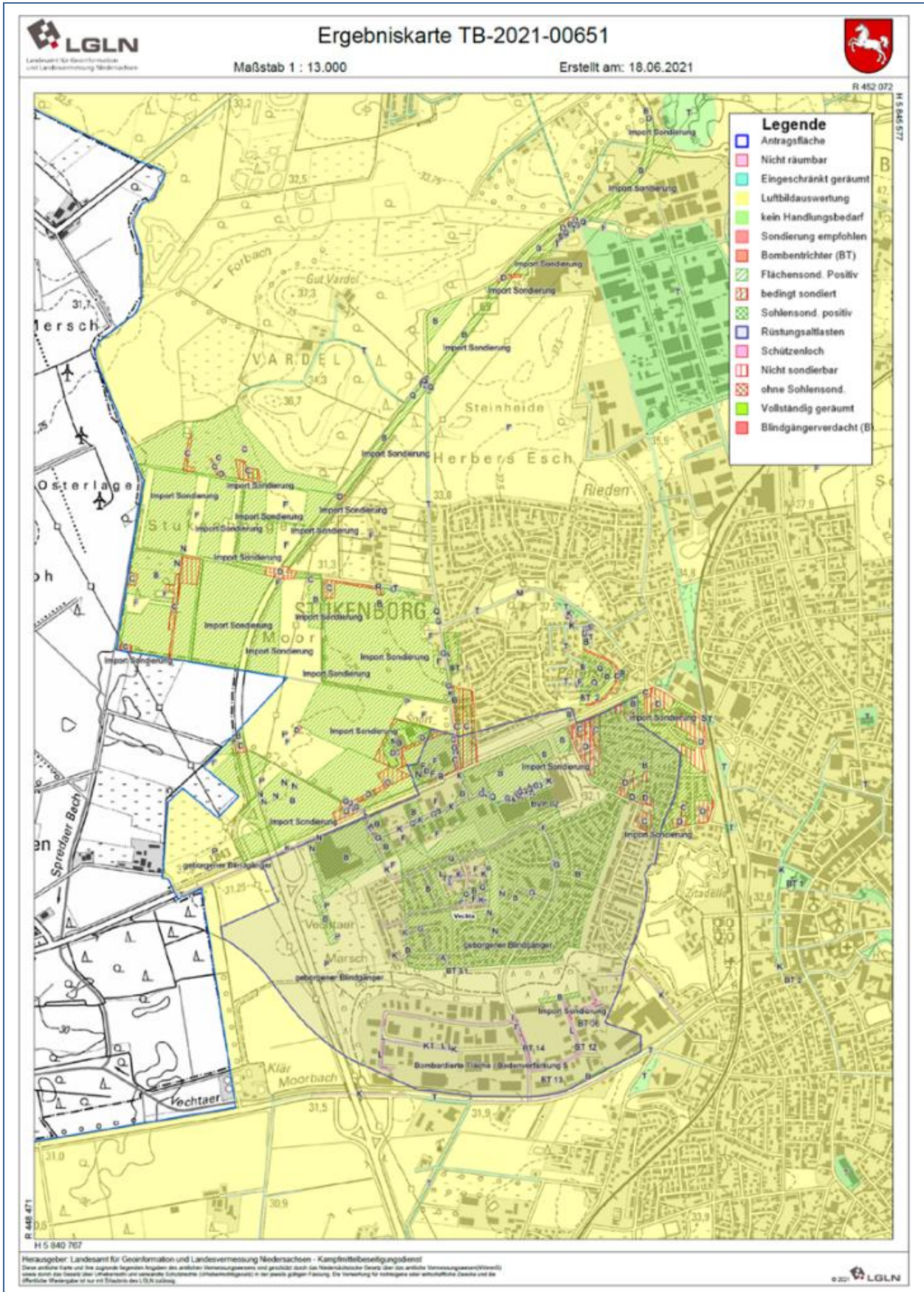
<sup>125</sup> Quelle: Kartenserver NIBIS. Geozentrum Hannover, Bergwerksfeld, LBEG, 2020

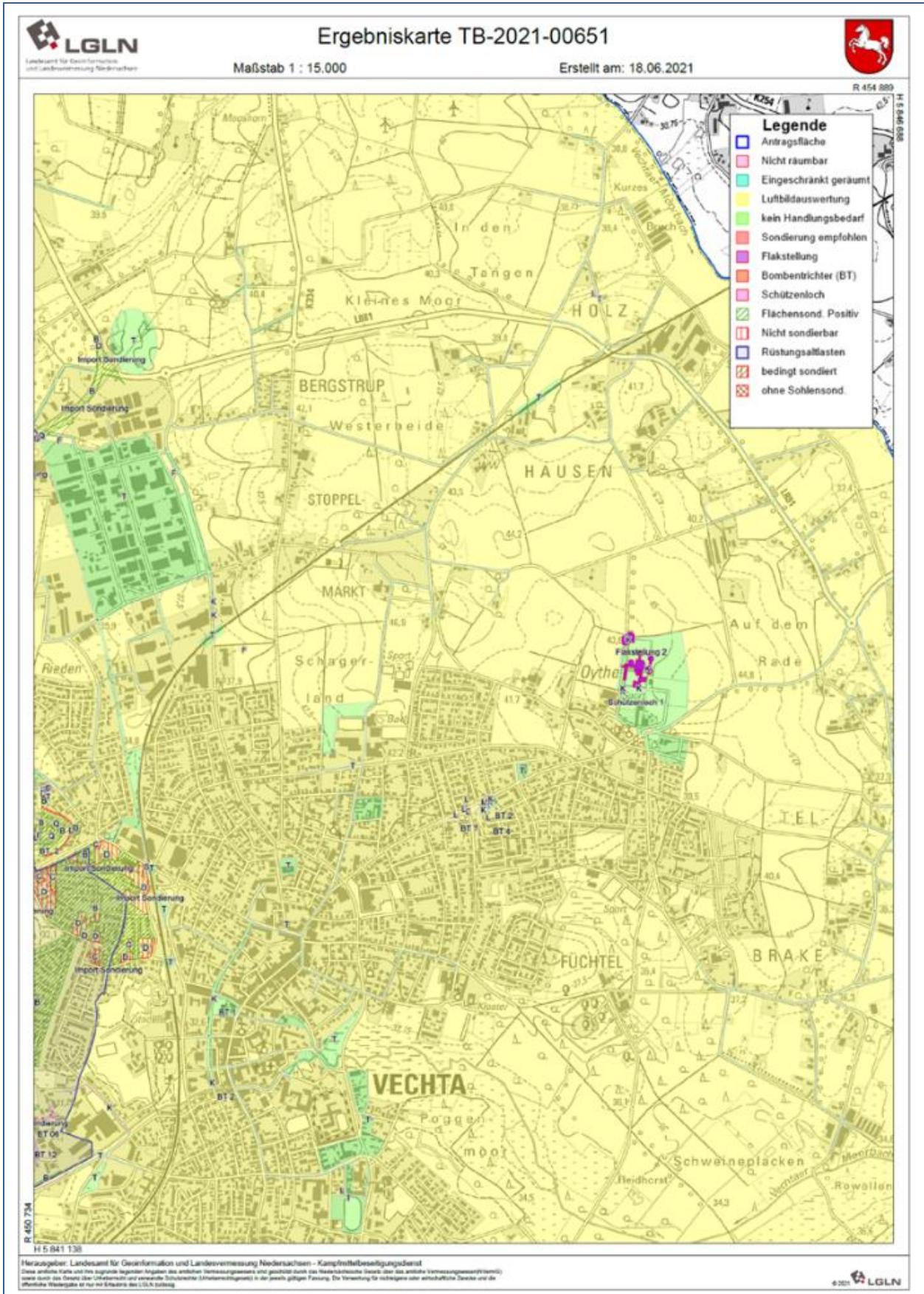
<sup>126</sup> Altlastenkataster des Landkreises Vechta, 2017

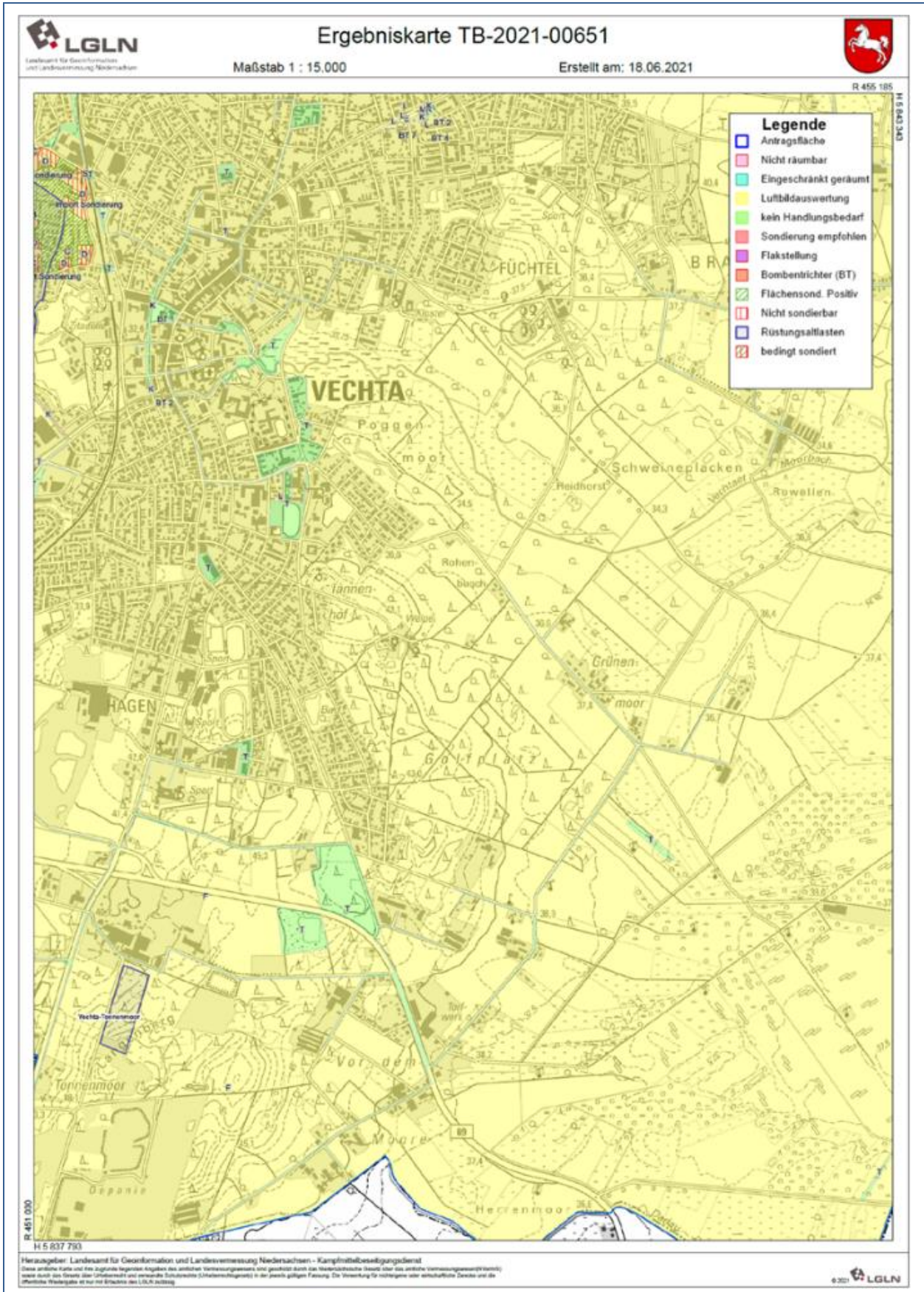
<sup>127</sup> Altlastenkataster des Landkreises Vechta, 2017

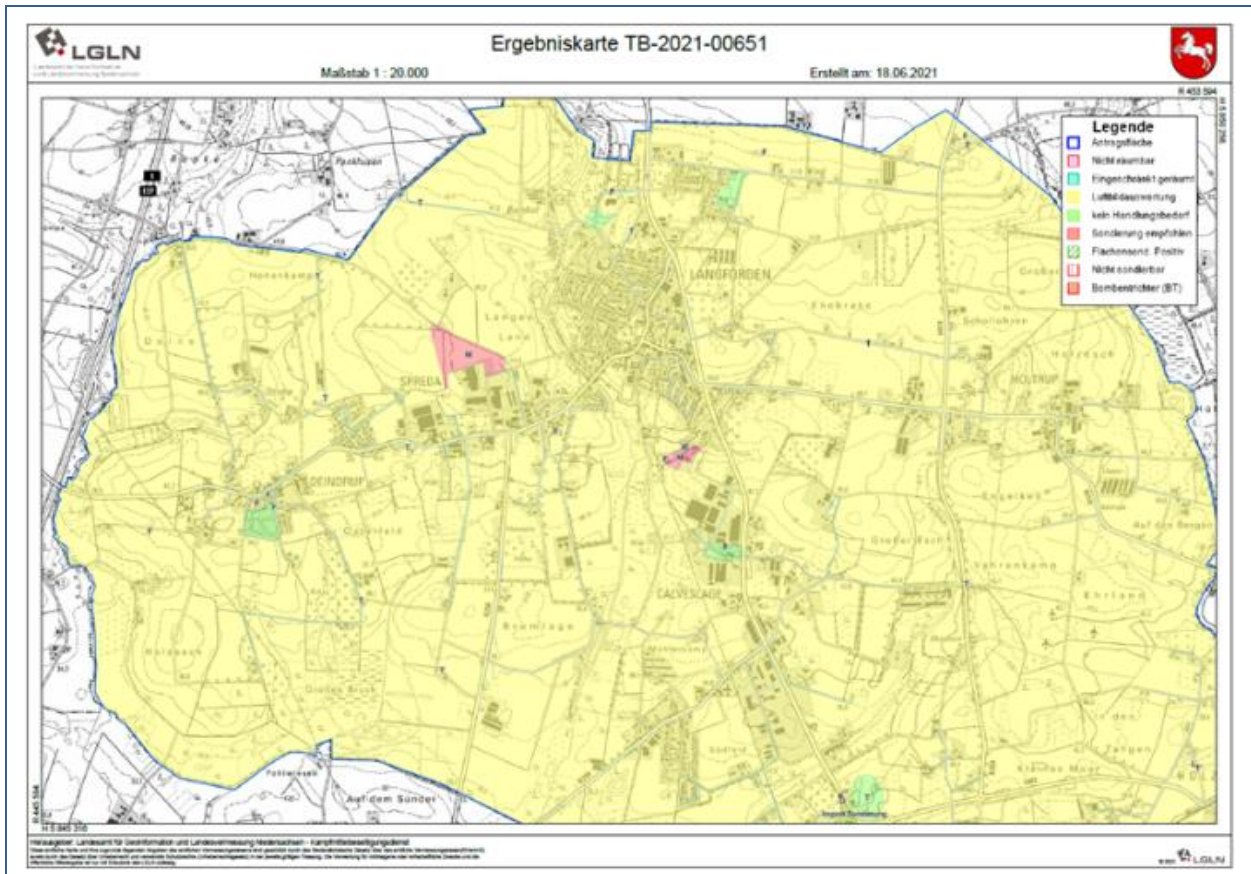
Abb. 70 Verdachtsflächen für Rüstungsallasten und Kampfmittel









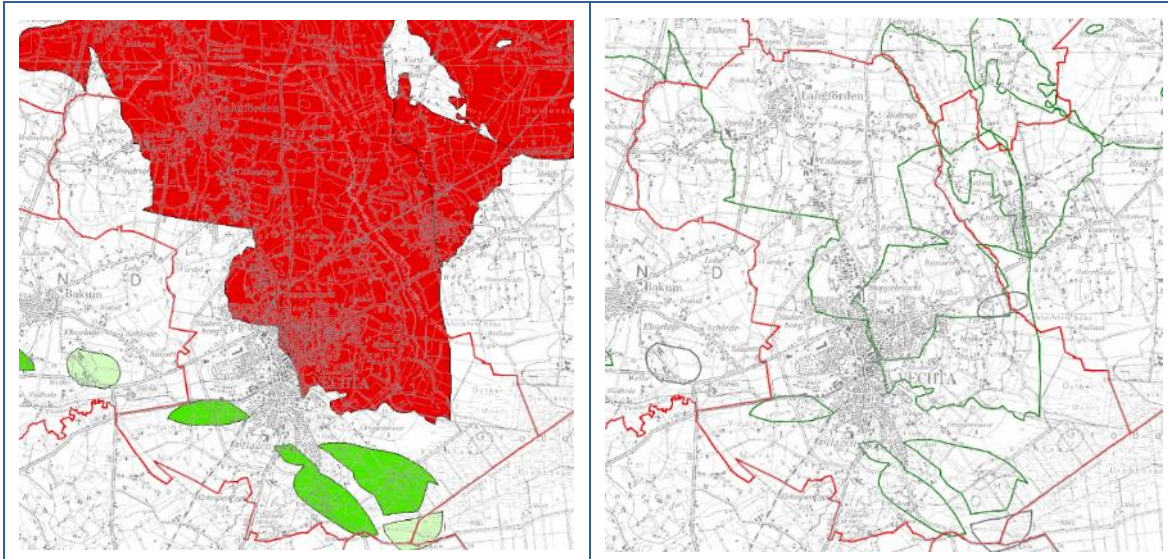


Im Stadtgebiet von Vechta sind mehrere **Beeinflussungsbereiche** (von Altbergbau beeinflusste Standorte) gekennzeichnet. Baumaßnahmen in Bereichen bergbaulicher Anlagen können zu erheblichen Gefahren führen. Dazu ist eine Karte zu führen, in die die bekannten Gefahrenbereiche einzutragen sind. Diese sind den Bauämtern der Landkreise auf Anfrage zur Verfügung zu stellen. In diesen Gebieten ist bei Baugenehmigungen eine Beteiligung der Bergbehörde unabdingbar.

**Altbergbau-  
bereiche**

- Feld: Goldenstedt / Visbek (Zechstein) Erdgas, Mineral: Erdgas, Status: Betrieb
- Feld: Goldenstedt / Visbek (Karbon) Erdgas, Mineral: Erdgas, Status: Betrieb
- Feld: Hagen, Erdöl, Mineral: Erdöl, Status: Betrieb
- Feld: Hagen, Erdöl, Mineral: Erdöl, Status: Betrieb
- Feld: Welppe, Erdöl, Mineral: Erdöl, Status: Betrieb
- Feld: Bollermoor, Erdöl, Mineral: Erdöl, Status: eingestellt

Abb. 71 Erdöl- (grün)- und Erdgaslagerstätten (rot) im Stadtgebiet Vechta sowie Beeinflussungs-  
bereich des Bergbaus<sup>128</sup>



Erdöl- bzw. Erdgaslagerstätten sind wirtschaftlich verwertbare, natürliche Akkumulationen von Erdöl bzw. Erdgas und ggf. weiteren Kohlenwasserstoffen in Speichergesteinen. Das gesamte östliche und nördliche Stadtgebiet von Vechta liegt innerhalb von Lagerstätten:

- Lagerstätte Erdgas: Goldenstedt / Oythe, Betreiber: Exxon Mobil, in Produktion
- Lagerstätte Erdöl: Hagen, Betreiber: Exxon Mobil, in Produktion
- Lagerstätte Erdöl: Welppe, Betreiber: Exxon Mobil, in Produktion

Im Stadtgebiet von Vechta existieren keine besonderen Flächen oder Bereiche, bei denen z.B. besondere bauliche Vorkehrungen oder **Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten** erforderlich sind, und insoweit liegen hierfür keine Kennzeichnungen im Plan vor.

**Erdöl- und  
Erdgaslager-  
stätten**

**Sicherungs-  
maßnahmen**

### 6.3 Vermerke / Hinweise

Der Vermerk oder Hinweis unterscheidet sich in seiner Aussage von nachrichtlichen Übernahmen oder Kennzeichnungen. Als Vermerk wird z.B. eine avisierte Flächenplanung von Fachbehörden übernommen. Für das Stadtgebiet sind jedoch keine derartigen überörtlichen Planungen bekannt.

Hinweise schließlich können aber auch rein verbaler Art sein und dienen der Einhaltung wichtiger fachlicher Vorgaben oder Richtlinien. So sind im vorliegenden Flächennutzungsplan textliche Hinweise im Plan gegeben auf die

- Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden
- und die Meldepflicht bei Fund von Altablagerungen.

## 7 Verfahrensvermerke

Vorgang	Grundlage	Datum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	15.01.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	15.06.2021- 31.08.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB	14.06.2021- 31.08.2021
Veröffentlichung	§ 3 Abs. 2 BauGB	07.08.2024- 30.09.2024
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB	07.08.2024- 30.09.2024
Erneute öffentliche Auslegung	§ 4a Abs. 3 BauGB	21.07.2025- 25.08.2025
Feststellungsbeschluss (Rat)		
Genehmigung durch den Landkreis		
Wirksamkeit / Bekanntmachung		

----