

Beschlussvorlage
61/021/2025
vom 18.09.2025

Az. 51 10 02/010
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Anna Arlinghaus-Bär

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	08.10.2025	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	28.10.2025	nicht öffentlich beschließend

Bebauungsplan Nr. 173 „Neuer Markt zwischen Kolpingstraße/ Große Straße“; Grundlagen der Konzeptvergabe

Beschlussempfehlung:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die Konzeptvergabe zur Bebauung des Neuen Marktes auf Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsprozesse sowie des vom Rat der Stadt Vechta beschlossenen städtebaulichen Rahmenkonzepts durchzuführen.“

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 173 „Neuer Markt zwischen Kolpingstraße/ Große Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung des Stadtkerns im Bereich des Areals Neuer Markt/ Europaplatz geschaffen werden.

Zum Verfahren:

Im Jahr 2018 ist bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 173 „Neuer Markt zwischen Kolpingstraße/ Große Straße“ für das Areal gefasst worden. Im Jahr 2022 fasste der Stadtrat zusätzlich einen Grundsatzbeschluss für ein städtebauliches Rahmenkonzept, welches für die weitere städtebauliche Entwicklung den Rahmen vorgibt.

In diesem Jahr wurde ein Beteiligungsprozess durchgeführt, um die zukünftige Entwicklung des Neuen Marktes voranzutreiben. Dazu wurden unterschiedliche Akteure eingebunden. Zu Beginn gab es eine Informationsveranstaltung für die ansässigen Einzelhändler, im Anschluss daran wurde eine öffentliche Veranstaltung für interessierte Bürger abgehalten. Parallel dazu wurde eine Bürgerbefragung, sowohl online als auch analog durchgeführt. Die Ergebnisse aller Beteiligungen wurden in einer Diskussionsrunde mit Akteuren aus verschiedenen Bereichen abschließend vorgestellt und diskutiert.

Im Rahmen des geplanten Projektes zur Neuordnung des Areals Neuer Markt/ Europaplatz hat die Verwaltung nun die CIMA Beratung + Management GmbH aus Hannover zur Betreuung der Konzeptvergabe zur Veräußerung und Bebauung der Grundstücke am Neuen Markt beauftragt. Die Cima

wird die Konzeptvergabe in Kooperation mit der Rechtsanwaltskanzlei Ganten Hünecke Bieniek & Partner mbB aus Bremen durchführen.

Grundlagen zur Konzeptvergabe:

Für die Konzeptvergabe hat die Verwaltung Planungsgrundlagen, basierend auf den Ergebnissen der Beteiligungen, erarbeitet, die bei der Vergabe als Leitlinien dienen sollen.

Diese Ergebnisse ergänzen die Inhalte des bereits durch den Rat beschlossenen Rahmenkonzeptes zur Bebauung des Neuen Marktes. Die Inhalte des Rahmenkonzeptes (vgl. Beschlussvorlage 61/222/2022 vom 07.11.2022) werden nach den Ergebnissen der aktuellen Beteiligung aufgeführt.



Der in dem Bild rot dargestellte Bereich zeigt das geplante Baufeld. Die Planungsgrundlagen für diesen Bereich sind maßgebend für die Konzeptvergabe.

1.) Ergebnisse aus dem aktuellen Beteiligungsverfahren:

- Das Gebäude soll sich architektonisch und in Bezug auf die Fassadengestaltung in den bestehenden Bebauungskontext einfügen und danach maximal 4-geschossig sein.
- In Abhängigkeit von dem Gebäudeentwurf wird zur ökologischen Aufwertung des Umfeldes eine Dach- und/ oder Fassadenbegrünung vorgeschlagen.
- Zur Südseite sind im Erdgeschoss gastronomische Nutzungen einzuplanen, deren Außenbestuhlung im Bereich des südlichen bzw. südöstlichen öffentlichen Raumes angeordnet werden soll.
- Die für den Einzelhandel vorzusehenden Flächen sind im Entwurf so zu gestalten, dass diese für verschiedene Ladenkonzepte und Verkaufsflächengrößen geeignet sind und sich den zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels anpassen können. In den Obergeschossen sollen Dienstleistungsnutzungen, Büronutzungen sowie Wohnungen untergebracht

werden.

- Die gastronomischen Nutzungen und ggf. auch die Einzelhandelsnutzungen sollen in das Konzept der „Netten Toilette“ eingebunden werden.

2.) Der Grundsatzbeschluss zum städtebauliche Rahmenkonzept, der am 12.12.2022 durch den Rat gefasst wurde, beinhaltet für diesen Bereich folgende Ziele, die sich teilweise mit den vor genannten Zielen aus dem aktuellen Beteiligungsverfahren decken:

Bauliche Entwicklung und Nutzung

Der heutige „Bankenriegel“ wird abgebrochen.

Die städtebaulichen Grundlagen für die Festlegung des dargestellten Baufeldes für eine Bebauung des Neuen Marktes sind:

- Die Sichtachsen auf das freigestellte Kaponier aus Richtung der Großen Straße/ Alter Markt und der Kolpingstraße/ Kino sollen nicht eingeschränkt werden. Auf hochbauliche Nutzungen im Nahbereich zum Kaponier wird zugunsten von Freiflächen verzichtet.
- Der zukünftige Gebäudekörper soll Raumkanten zur Großen Straße sowie zur Straße Neuer Markt bilden und stellt den räumlichen Abschluss der oberirdischen Stellplatzanlage und des Platzbereiches dar, der durch die Öffnung des Europaplatzes in westliche Richtung entsteht.
- In dem stadtbildprägenden Gebäude sollen multifunktionale Nutzungen untergebracht werden. Einzelhandel im Erdgeschoss wird ergänzt durch (außen-)gastronomische Angebote. In den Obergeschossen sollen Dienstleistungsangebote sowie attraktive Wohnungen entstehen.
- Das Einzelhandelsangebot mit einer zur Innenstadt angemessen und verträglichen Verkaufsfläche soll eine Ergänzung zum bestehenden Angebot bieten und vor dem Hintergrund der wachsenden Konkurrenz durch den Online-Handel für die gesamte Innenstadt eine hohe Anziehungskraft auf die Kunden entwickeln. Zur Integration in die Einzelhandelsstruktur soll der Eingangsbereich zur Großen Straße orientiert werden.

Mit der Festlegung des Baufeldes sind noch keine Vorgaben hinsichtlich der architektonischen Gestaltung des Gebäudes verbunden. Diese werden im Rahmen des nachfolgenden Konzeptwettbewerbs vorgegeben.

3.) Für die angrenzenden Bereiche, die in der Konzeptvergabe ebenfalls beachtet werden müssen, werden folgende Ziele gemäß den Ergebnissen der aktuellen Beteiligung festgelegt:

Bereich Parken/Veranstaltung (lila):

- Der Bereich ist durch zusätzliche Bäume und Begrünung aufzuwerten.
- Es sind sichere und überdachte Fahrradabstellplätze vorzusehen. Auch Stellplätze speziell für E-Bikes, Lastenräder und Fahrräder mit Anhänger sollen eingerichtet werden.
- Es sind barrierefreie Pkw-Stellplätze einzuplanen, darunter leicht befahrbare sowie breitere Parkplätze und Behindertenstellplätze.
- Der Bereich ist so zu gestalten, dass Platz für Feste und Veranstaltungen bleibt.

Bereich Europaplatz/Alter Markt (grün):

- Der Bereich ist durch zusätzliche Bäume und Begrünung aufzuwerten.
- Es sind Sitzmöglichkeiten mit Rückenlehne vorzusehen.
- Zur Verschattung sind geeignete Maßnahmen vorzunehmen (z. B. Sonnensegel).
- Die Große Straße als Bindeglied zwischen Europaplatz und Alter Markt ist in diesem Bereich verkehrsberuhigt zu gestalten.

Bereich Wasser am Kaponier (blau):

- Der Bereich ist durch zusätzliche Bäume und Begrünung aufzuwerten.
- Es sind Sitzmöglichkeiten mit Rückenlehne vorzusehen.
- Der Zugang zum Wasser ist durch eine Treppenanlage/ Terrassierung (z. B. abgestufte Sitzflächen am Wasser) herzustellen, die das direkte Erleben des Wassers ermöglicht.
- Zusätzlich soll am Wasser ein Wasserspielplatz für Kinder eingerichtet werden.

4.) Zu diesen Entwicklungsbereichen wurden im städtebaulichen Rahmenkonzept aus 2022 folgende Ziele genannt:

Öffentlicher Raum

Durch die Freistellung des Kaponiers, die Einbeziehung des Elements „Wasser“ und die Schaffung neuer Freiräume mit verschiedenen Gestaltungselementen soll die Aufenthaltsqualität insgesamt deutlich erhöht werden. Diese Qualität soll durch außergastronomische und kulturelle Angebote ergänzt werden.

Durch die räumliche Verbindung mit dem Alten Markt und einer temporären Nutzung des Parkplatzes soll der Raum insgesamt auch Platz für größere Veranstaltungen wie das Schützenfest, den Weihnachtsmarkt u. ä. bieten.

Diese Zielsetzung soll in der Gestaltung der Freiflächen berücksichtigt werden.

Verkehr und Parken

Die Parkplätze sollen in einer Tiefgarage und weiterhin oberirdisch auf dem Neuen Markt, östlich der Kolpingstraße vorgesehen werden.

Die Verbindung zwischen Neuem und Altem Markt soll in die Fahrrad- und Fußwegachse Zitadelle/Bahnhof/Neuer Markt/Alter Markt/Rathaus eingebunden werden.

Im Bereich der Kolpingstraße soll die neue zentrale und barrierefreie Rendezvous-Haltestelle für die Stadtbuslinien entstehen, die sich heute an der Burgstraße befindet und dort aufgrund fehlender Flächen nicht barrierefrei ausgebaut werden kann.

Die angrenzenden Bereiche sollen, wie bereits erwähnt, in der Konzeptvergabe ebenfalls beachtet werden. Die Entwicklung dieser Bereiche kann im Rahmen der Städtebauförderung forciert werden. Für die Aufnahme in das Programm „Lebendige Zentren“ wurde bereits für den Innenstadtbereich eine vorbereitende Untersuchung (VU) durchgeführt sowie ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

(ISEK) erstellt. Eine erneute Antragstellung zur Aufnahme in die Städtebauförderung soll nächstes Jahr erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition: P1.511000.006	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten) 40.364,80 €	Folgekosten	Finanzierung Haushalt 2025/26	Erfolgte Veranschlagung: <input checked="" type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein