

STADT VECHTA

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 200 „Zentralklinik Vechta - Lohne“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

23.09.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebaulicher Bedarf / Standortwahl	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Hochwasserschutzes	7
4.5	Belange des Straßenverkehrs	9
4.6	Belange des Denkmalschutzes	10
4.7	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	12
4.8	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	12
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 200	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
5.3	Maß der baulichen Nutzung	14
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
5.5	Tiefe der Abstandsflächen	16
5.6	Fläche für Gemeinbedarf	18
5.7	Verkehrsflächen	18
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	19
5.9	Private Grünflächen	19
5.10	Wasserflächen	19
5.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5.12	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
5.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
5.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	22
5.15	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	22
5.16	Nachrichtliche Übernahmen	23

6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	23
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	24
7.1	Rechtsgrundlagen	24
7.2	Planverfasser	25
7.3	Satzungsbeschluss	25

ANLAGEN

Stadt Vechta – Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung: Standortdiskussion zur Bestimmung eines geeigneten Standortes zur Errichtung eines Mitarbeiter- und Besucherparkhauses für das geplante Zentralklinikum Vechta Lohne, Stand 30.04.2025

ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft GmbH: Neubau der Zentralklinik Vechta - Verkehrstechnische Stellungnahme, Hamburg, Stand 18.03.2025

TÜV Süd Industrie Service GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Neubau der Zentralklinik Vechta-Lohne in 49377 Vechta, Lingen, Stand 02. Juli 2025

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

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. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten wird der Bebauungsplan Nr. 200 aufgestellt.

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen. Teilbereich A umfasst die Klinikgebäude sowie die Liebfrauenschule Vechta in der Innenstadt. Teilbereich A umfasst eine Fläche von etwa 3,9 ha nördlich der Contrescarpe. Im Norden wird das Plangebiet durch die Marienstraße begrenzt, wobei die bestehenden Parkplätze am Franziskanerplatz mit überplant werden. Teilbereich B liegt etwa 300 m östlich des Teilbereiches A. Er umfasst einen 1,16 ha großen Bereich östlich der Windallee im Bereich der damaligen Krankenpflegeschule des St. Marienhospitals.

Für die Zusammenlegung der Krankenhäuser sollen einige Gebäude erhalten werden, während andere abgerissen und einem modernen Neubau weichen sollen. Insgesamt soll dadurch ein Zentralklinikum in mehreren Teilschritten bei laufendem Betrieb entstehen. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung eines städtischen Krankenhauses, in dem statt der heutigen 310 Planbetten zukünftig 450 Planbetten zzgl. Reservebetten betrieben werden. Die heutige Mitarbeiterzahl von ca. 1.050 erhöht sich durch die Zusammenführung auf ca. 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. Zusätzlich erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben für die Bebauung an der Großen Straße an die aktuellen Bedürfnisse.

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Vechta wurde am 22.09.2025 vom Rat beschlossen und stellt für den Teilbereich A Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, gemischte Bauflächen, für das Klinikgelände eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinik sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche im Bereich der Parkplätze dar. Im Teilbereich B wird der neue Flächennutzungsplan im Bereich des geplanten Parkhauses Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkhaus sowie Wohnbauflächen darstellen. Im nördlichen Bereich werden Grün- und Wasserflächen sowie überlagernd Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses und Vorsorgeflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan kann damit aus dem neuen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta entwickelt werden.

Zur Umsetzung des Planungsziels werden sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Klinik" gem. § 11 (2) S. 2 BauNVO festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen wurden dabei an die aktuellen sowie die mittel- bis langfristigen Planungen bzw. die baulichen Erweiterungspotenziale und Entwicklungsmöglichkeiten angepasst. Da die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der zentralen Lage und der Umgebungsbebauung begrenzt sind, muss die Klinik in die Höhe gebaut werden. Ein bisher von der Liebfrauenschule genutztes Gebäude wird für die Klinikerweiterung abgerissen und schafft Platz für den Neubau. Im Übrigen wird die Liebfrauenschule in ihrem Bestand gesichert und als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Im Zuge der Klinikerweiterung ist auch eine Erweiterung und Neuordnung der Stellplätze erforderlich. Die vorhandenen Stellplätze werden gesichert. Aufgrund der Erweiterung und der bereits im Bestand schwierigen Stellplatzsituation sind weitere Stellplätze erforderlich. Dazu soll im Teilbereich B ein

Parkhaus errichtet werden. Neben dem Parkhaus ist die Errichtung neuer Wohngebäude geplant.

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht in Teil II der Begründung beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

1.1 Städtebaulicher Bedarf / Standortwahl

Aufgrund der Krankenhausreform müssen sich die einzelnen Abteilungen von Krankenhäusern immer stärker spezialisieren. Dafür sind in der Regel auch bauliche Erweiterungen der Krankenhäuser erforderlich. Für den Verbund hat die Schwester Euthymia Stiftung (SES) ein regionales Versorgungskonzept aufgestellt. Dadurch soll die Versorgung im Oldenburger Münsterland auf hohem Niveau gesichert werden. Die Häuser der SES werden die zentralen Versorger zwischen Oldenburg und Osnabrück. In diesem Zusammenhang ist auch die Zusammenlegung der Krankenhäuser Vechta und Lohne geplant. Die ehemals eigenständigen Krankenhäuser wurden bereits zum 01.01.2024 verschmolzen und firmieren seither als St. Marienhospital Vechta Lohne gemeinn. GmbH. Die aktuelle bauliche Struktur des Krankenhauses Vechta ist jedoch nicht dafür geeignet weitere Leistungen aufzunehmen. Daher ergibt sich nun die Notwendigkeit ein neues Krankenhausgebäude zu bauen, wobei einzelne Bestandsgebäude bestehen bleiben bzw. umgebaut werden. Erste Ansätze, einen Neubau am Stadtrand zu errichten, wurden nach intensiver Prüfung zugunsten eines nachhaltigen Neubaus in drei Bauabschnitten am jetzigen Standort des St. Marienhospitals an der Marienstraße in Vechta verworfen. Nach Umsetzung aller Bauphasen stehen für die stationäre Versorgung insgesamt 450 Betten zur Verfügung, so dass die Leistungen aus dem Krankenhaus Lohne sicher im Standort Vechta platziert werden können.

Aus der geplanten Erweiterung des Klinikstandortes ergibt sich ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Neben den zusätzlichen Einstellplätzen, die nach der Niedersächsischen Bauordnung aufgrund der Erweiterung für Patienten, Besucher und Mitarbeiter nachzuweisen sind, ergeben sich schon heute erhebliche Bedarfe durch die bestehenden Ärztehäuser (an der Marienstraße), weitere medizinischen Einrichtungen wie das Niels-Stensen-Werk und den im Nahbereich nördlich und südlich des Krankenhausstandortes gelegenen Facharztpraxen und Einrichtungen. Dazu kommen weitere öffentliche Nutzungen, die zusätzlichen Stellplatzbedarf in diesem Bereich haben, der aber nicht vollständig auf den vorhandenen Flächen gedeckt werden kann. Zu diesen öffentlichen Nutzungen zählen das Amtsgericht, das Rathaus, die beiden Gymnasien (Liebfrauenschule und Gymnasium Antonianum) sowie die beiden Justizvollzugsanstalten an der Propstei (für Frauen) und an der Willohstraße (für Männer). Die Stadt hat sich intensiv mit einer geeigneten Lösung für diese Problematik auseinandergesetzt. Detaillierte Ausführungen dazu sind der Standortdiskussion der Stadt¹ zu entnehmen, die Anlage der Begründung ist. In die Begründung werden die grundsätzlichen Ergebnisse der Analyse und Standortfindung aufgenommen.

Zur Klärung der verkehrlichen Belange, die sich aus der Erweiterung des Krankenhausstandortes ergeben, hat die Stadt Vechta das Büro ARGUS, Hamburg beauftragt,

¹ Stadt Vechta – Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung: Standortdiskussion zur Bestimmung eines geeigneten Standortes zur Errichtung eines Mitarbeiter- und Besucherparkhauses für das geplante Zentralklinikum Vechta Lohne, Stand 30.04.2025

eine Verkehrsuntersuchung² mit integrierter Parkraumuntersuchung für das geplante Zentralklinikum zu erstellen. Die Parkraumanalyse hat schon heute deutliche Mehrbedarfe an Parkplätzen gezeigt. Im nächsten Schritt wurden Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Stellplatzflächen ermittelt. Diese stellt sich durch zahlreiche Beschränkungen nicht im erforderlichen Umfang als darstellbar heraus. Daher wurde in einem Radius von 500 m um das Krankenhaus ein geeigneter Standort für ein Parkhaus gesucht. Dabei waren verschiedene Lagekriterien entscheidend: die verkehrliche Erreichbarkeit / Anbindung des Standortes, die fußläufige Anbindung an Krankenhaus sowie die spezifischen Standortkriterien und Planungsanforderungen für ein Parkhaus. Auf Basis dieser Kriterien wurden sechs potenzielle Standorte ermittelt und anhand der Belange Immissionsschutz – Konfliktpotenzial Verkehrslärm / Nachbarschaft, Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz, Hochwasserschutz, Städtebau sowie Denkmalschutz beurteilt und in einer Bewertungsmatrix dargestellt. Im Ergebnis zeigen sich bei allen potenziellen Standorten bis auf Standort Nummer 6 Einschränkungen in der Eignung. Bei drei potenziellen Standorten ist die Wegstrecke für die fußläufige Anbindung zu weit. Ein Standort bietet keine ausreichende Fläche zur Errichtung eines Parkhauses. Eine andere Fläche liegt im Hochwasserschutzgebiet, wo eine Bauleitplanung unzulässig ist. Daher verbleibt auf Basis dieser Prüfung nur der Standort im Teilbereich B des Bebauungsplanes, der als Parkhausstandort in Frage kommt. Dieser ist mit allen geprüften Belangen vereinbar.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 200 wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Vechta zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen. Teilbereich A umfasst die Klinikgebäude sowie die Liebfrauenschule Vechta in der Innenstadt. Teilbereich A umfasst eine Fläche von etwa 3,9 ha nördlich der Contrescarpe. Im Norden wird das Plangebiet durch die Marienstraße begrenzt, wobei die bestehenden Parkplätze am Franziskanerplatz mit überplant werden. Teilbereich B liegt etwa 300 m östlich des Teilbereiches A. Er umfasst einen 1,16 ha großen Bereich östlich der Windallee im Bereich der damaligen Krankenpflegeschule des St. Marienhospitals. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Teilgeltungsbereich A ist bereits vollständig bebaut. Hier befinden sich neben einer gemischt genutzten Bebauung an der Großen Straße, das Gymnasium Liebfrauenschule und das St. Marienhospital. Entlang der südlichen Grenze verläuft der Vechtaer Moorbach und im nördlichen Teil befinden sich öffentliche Stellplätze. Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der innerstädtischen Lage durch eine dichte, gemischt genutzte Bebauung und verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt.

Im südlichen Teil des Teilgeltungsbereichs B liegt die ehemalige Krankenpflegeschule des St. Marienhospitals. Nördlich schließen sich naturnahe Flächen an, die sich bis

² ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft GmbH: Neubau der Zentralklinik Vechta - Verkehrstechnische Stellungnahme, Hamburg, Stand 18.03.2025

zum an der nördlichen Grenze verlaufenden Vechtaer Moorbach erstrecken. Südlich grenzen Wohnnutzungen an das Plangebiet an und nördlich befindet sich das Moorbachtal.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Zentralklinik Vechta - Lohne“, den Zielen der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogrammes des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2022 werden zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Der Stadt Vechta wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen. Gemäß Kapitel 2.2 Ziffer 05 ist die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte entsprechend der jeweiligen Festlegung zu sichern und zu entwickeln. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu entwickeln. Durch die Erweiterung des bestehenden Krankenhauses wird diesem Ziel entsprochen.

Die im Verfahren befindliche Fortschreibung des LROP enthält keine für die Planung einschlägigen Änderungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist seit dem 25.05.2022 rechtskräftig. Die Teilbereiche A und B sind darin als zentrale Siedlungsgebiete ausgewiesen. In diesen Gebieten soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten konzentriert werden. Dies entspricht der vorliegenden Planung. Südlich angrenzend ist der Vechtaer Moorbach als Vorranggebiet Biotopverbund sowie Vorranggebiet Hochwasserschutz ausgewiesen. Im Teilbereich A ist im Zuge der baulichen Änderungen auf dem Klinikgelände der zusätzliche Bau einer zweigeteilten Brücke sowie teilweise der Ersatz der bestehenden Böschung durch Spundwände vorgesehen. Diese Maßnahmen können das Flussbett und die Fließgeschwindigkeit des Vechtaer Moorbachs potenziell beeinflussen. Grundsätzlich wird das Flurstück des Vechtaer Moorbachs als Wasserfläche festgesetzt. In den nachgelagerten Genehmigungsverfahren sind die Auswirkungen zu beurteilen und in Abstimmung mit der Haase-Wasseracht ein Konzept zu erarbeiten, sodass die zentrale Funktion für den Hochwasserschutz des Vechtaer Moorbachs nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits in anderen Bereichen bestehenden Brücken werden diese Maßnahmen als mit den Vorranggebieten vereinbar angesehen. Im Teilbereich B wird der Vechtaer Moorbach ebenfalls als Wasserfläche festgesetzt und das angrenzende Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen und als Grünfläche ausgewiesen.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Vechta wurde am 22.09.2025 vom Rat beschlossen und stellt für den Teilbereich A Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, gemischte Bauflächen, für das Klinikgelände eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinik sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche im Bereich der Parkplätze dar. Im Teilbereich B wird

der neue Flächennutzungsplan im Bereich des geplanten Parkhauses Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkhaus sowie Wohnbauflächen darstellen. Im nördlichen Bereich werden Grün- und Wasserflächen sowie überlagernd Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses und Vorsorgeflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit aus dem neuen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta entwickelt.

Im westlichen Teil des Teilbereichs A gilt der Bebauungsplan Nr. 13c einschließlich der 5., 7. und 8. Änderung. Für die übrigen Flächen im Teilbereich A gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 110 zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Diese Flächen sind bisher dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Für Teilbereich B liegen zum Teil Bebauungspläne vor. Die Windallee liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 50. Während für die Fläche der ehemaligen Krankenpflegeschule im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, liegt die nördlich angrenzende Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne treten mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 200 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 200.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Hierbei sind insbesondere die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten.

Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH hat auf Grundlage der Verkehrsdaten und der geplanten Kliniknutzungen eine schalltechnische Betrachtung³ des Planvorhabens durchgeführt. Zum einen erfolgte eine Untersuchung nach TA-Lärm für die zu erwartenden gewerblichen Immissionen durch die Kliniknutzung einschließlich des Parkhauses östlich der Windallee. Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Parkhauses

³ TÜV Süd Industrie Service GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Neubau der Zentralklinik Vechta-Lohne in 49377 Vechta, Lingen, Stand 02. Juli 2025

sind unter den angesetzten Annahmen zu Verkehrszahlen Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erforderlich.

Zu beachten ist, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Angebotsbebauungsplan handelt. In diesem Rahmen muss geprüft werden, ob die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen realisierbar sind. Dazu wurden die Berechnungen auf Grundlage der gemäß zum Beurteilungszeitpunkt aktuellen Planung angenommenen Gebäudestellungen und Verkehre durchgeführt. Aufgrund des Stellplatzverkehrs sind am Parkhaus geschlossene Fassaden im Osten und Süden gegenüber dem geplanten allgemeinen Wohngebiet sowie der bestehenden Bebauung erforderlich. Im Zuge der Ausführungsplanung werden weitere Schallschutzmaßnahmen entsprechend des Schallgutachtens erforderlich, die mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Dazu zählt der Ausschluss der nächtlichen Nutzung bestimmter Parkdecks. Diese Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes ist die Einhausung der Liegandanfahrt am geplanten Klinikneubau Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung. Da die Liegandanfahrt im vorliegenden Angebotsbebauungsplan nicht räumlich festgesetzt wird, ist diese Auflage ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

In der Genehmigungsplanung ist auf Grundlage der konkreten Gebäudestellungen und vorgesehenen technischen Anlagen erneut eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen, sofern sich die angenommenen Parameter ändern.

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH auch eine Betrachtung erforderlich, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet eingehalten werden. Im Ergebnis kommt es zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1. Auf Basis der ermittelten Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum werden aktive und passive Schallschutzfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Als aktive Maßnahme wird festgesetzt, dass eine Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet erst zulässig ist, wenn im Westen ein mindestens 10 m hohes Parkhaus errichtet wird, dessen östliche und südliche Fassade geschlossen sind.

Der bestehende Hubschrauberlandeplatz wurde ebenfalls in der schalltechnischen Beurteilung berücksichtigt. Die Auswirkungen des Fluglärms wurden bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels berücksichtigt. Sollte der Hubschrauberlandeplatz perspektivisch auf dem Dach des Klinikgebäudes eingerichtet werden, ist mit einer Verringerung der Lärmbelastung aufgrund der Abschirmwirkung und des größeren Abstandes zur Bebauung zu rechnen. Dies wirkt sich schalltechnisch günstiger aus als die Bestandssituation.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Im Bereich der Klinik ist bereits im Bestand der Großteil der Fläche versiegelt. Für die Dachflächen und Versiegelungen, die bestehen bleiben, soll die Oberflächenentwässerung wie bisher erfolgen. Im Bestand wird das Oberflächenwasser aufgrund der vorhandenen Topographie nördlich in das Kanalnetz der Marienstraße und südlich in

den Vechtaer Moorbach abgeleitet. Durch die neu hinzukommenden Oberflächenwasser von Dachflächen und Plätzen soll sich die in den Vechtaer Moorbach einleitende Menge nach Vorgaben der Behörden nicht erhöhen. Die neuen Dachflächen werden vollständig mit begrünten Retentionsdächern angelegt, auf denen Regenwasser zunächst durch die vorgesehenen Vegetations- und Substratschichten sickert um dann auf den verschiedenen Dächern aufgestaut zu werden. Dies ermöglicht eine stark gedrosselte Ableitung in das Leitungssystem und verhindert Abflussspitzen. Sämtliches anfallende Regenwasser der neu zu errichtenden Dachstrukturen wird über zwei Einleitpunkte in den Vechtaer Moorbach abgeleitet. Dies dient unter anderem der Entlastung des Kanalnetzes der Marienstraße. Die bestehenden Uferbefestigungen des Moorbachs werden erneuert und dienen in Zukunft als Böschungssicherung. Diese wird mit Löchern (Ablauföffnungen) versehen, wodurch unschädliches Oberflächenwasser von ebenerdigen Flächen in den Vechtaer Moorbach fließen kann und sich der Vechtaer Moorbach im Falle eines überbordenden Hochwasserereignisses ungehindert in sein Flussbett zurückziehen kann. Die Versiegelung wird sich gegenüber dem Bestand nur geringfügig erhöhen. Insbesondere besteht die Versiegelung auf dem Klinikgelände zukünftig aus Dachflächen. Durch die beschriebene Anlage von Gründächern mit Retentions- und Verdunstungsfunktion ist in Summe davon auszugehen, dass sich die in das Kanalnetz der Marienstraße und den Vechtaer Moorbach einleitende Wassermenge gegenüber der Bestandssituation verringern wird. Zudem sind auf dem Klinikgelände einige Beet- und Rasenflächen geplant, auf denen unschädliches Oberflächenwasser versickern kann.

Die Parkplatzflächen, und Gemeinbedarfsfläche entwässern, wie bisher, über die öffentliche Regenwasserkanalisation beziehungsweise den Moorbach. Diese bestehenden Einleitungen werden nicht verändert. Das Parkhaus und das allgemeine Wohngebiet erhalten einen Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser, das über die bisher versiegelten Flächen hinausgehend anfällt, ist zurückzuhalten und gedrosselt einzuleiten.

Aufgrund der geplanten Gebäudeorganisation ist für die Liegendkrankenausfahrt eine zusätzliche Brücke über den Vechtaer Moorbach zum sonstigen Sondergebiet erforderlich. Die Funktion des Vechtaer Moorbachs soll dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Planung wird mit der Haase-Wasseracht abgestimmt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehende und in der Contrescarpe neu zu errichtende Schmutzwasserdruckrohrleitung. Gegebenenfalls ist krankenhauseseitig eine Vorbehandlung des Abwassers erforderlich.

4.4 Belange des Hochwasserschutzes

Unwetter haben in den vergangenen Jahren immer häufiger Überflutungen und Schäden verursacht. Die oft trockenen Böden und die Kanalisation können die Wassermengen bei diesen starken Regenfällen nicht mehr aufnehmen. Die Folge sind überflutete Straßen, vollgelaufene Keller, Schäden an Gebäuden, Geräten und Einrichtungen.

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz eine Prüfpflicht vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu prüfen.

Die Stadt Vechta hat durch ein Ingenieurbüro Karten erstellen lassen, die darstellen, wo Starkregenereignisse eine besondere Gefahr sein können. Daraus sollen angesichts der sich ändernden klimatischen Bedingungen Schutzmaßnahmen für die Zukunft abgeleitet werden. Dies sollte bei weiteren Planungen in angemessener Weise berücksichtigt werden. Die Starkregengefahrenkarte stellt die Wassertiefen für ein seltenes Starkregenereignis dar. Statistisch gesehen kommen solche Ereignisse alle 100 Jahre (T=100a) vor. Starkregengefahrenkarten dienen als Grundlage für eine Schadensbegrenzung, ein Risikomanagement und eine wasser- und klimasensible Stadtentwicklung. Insbesondere die direkt am Vechtaer Moorbach gelegenen Flächen könnten bei extremen Niederschlagsereignissen von Überschwemmungen betroffen sein.

Starkregengefahrenkarten dienen dem Grundstückseigentümer als Information zur Schadensvorsorge. In gefährdeten Bereichen ist auf eine an Starkregengefahren angepasste Planung und Bauweise erforderlich (z.B. Sichern von Eingängen und Lichtschächten, Vermeidung von Tiefgaragenzufahrten in Senken, Auffüllen tiefliegender Grundstücke, Ausreichender Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden und Oberkante Fahrbahnmitte der vorgelagerten ausgebauten Erschließungsstraße usw.).

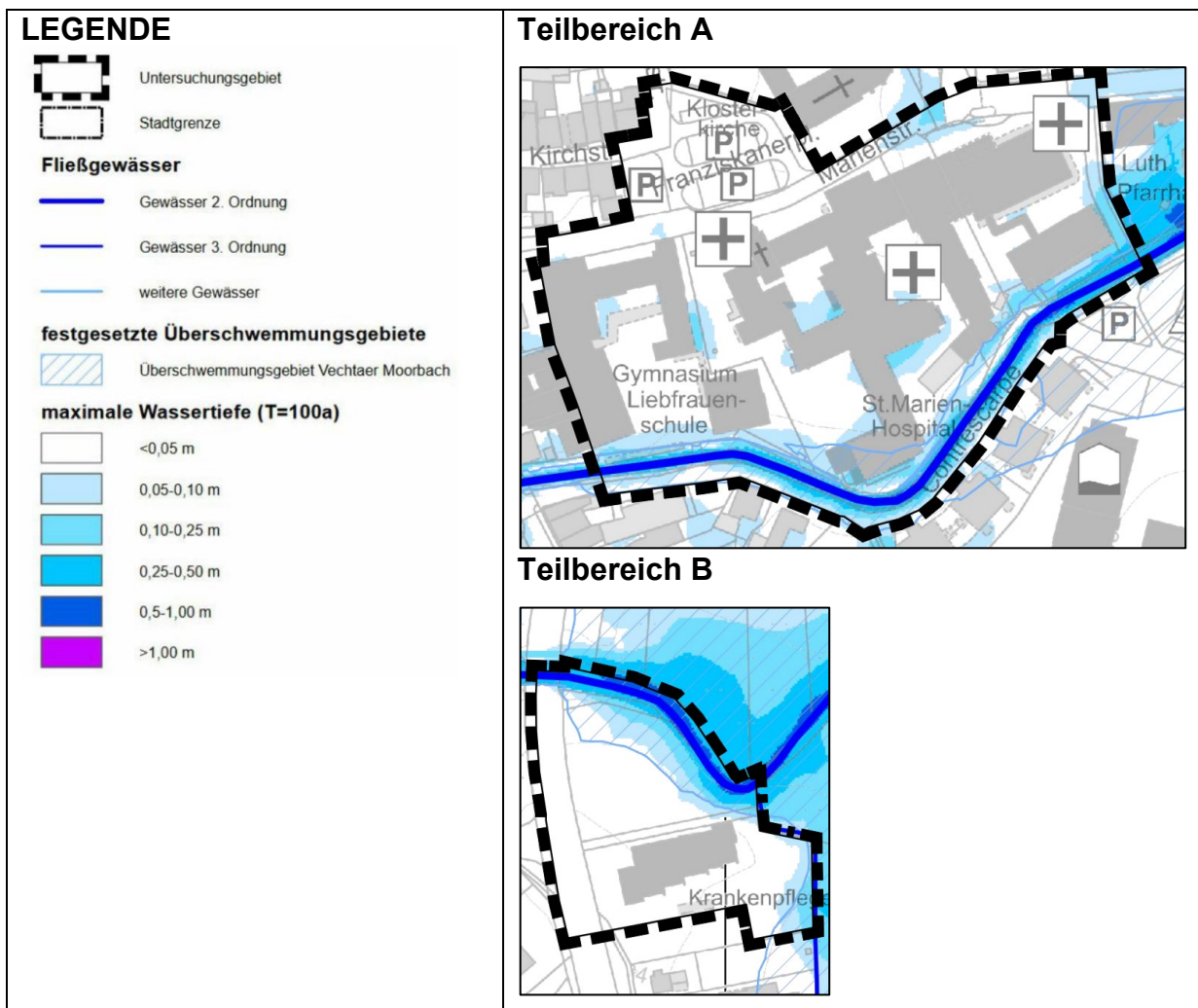


Abb 1.: Starkregengefahrenkarte Stadt Vechta, pbh Planungsbüro Hahm, 13.04.2022

Das Plangebiet liegt zudem teilweise innerhalb des durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Vechtaer Moorbachs. Dies sind Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser) zu erwarten ist (nach §115 Absatz 2 Niedersächsischen Wassergesetz). Gemäß § 76

(3) Wasserhaushaltsgesetz hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in Gebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, zu berücksichtigen, dass nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sowie auf den bestehenden Hochwasserschutz vermieden werden. Zudem sind Gebäude hochwasserangepasst zu bauen. Diesen Anforderungen wird bei der vorliegenden Planung entsprochen. Das Flurstück des Vechtaer Moorbachs wird als Wasserfläche festgesetzt. Im Zuge der baulichen Änderungen auf dem Klinikgelände ist auch der zusätzliche Bau einer zweigeteilten Brücke sowie teilweise der Ersatz der bestehenden Böschung durch Spundwände vorgesehen. Diese Maßnahmen können das Flussbett und die Fließgeschwindigkeit des Vechtaer Moorbachs potenziell beeinflussen. In den nachgelagerten Genehmigungsverfahren sind die Auswirkungen zu beurteilen und in Abstimmung mit der Haase-Wasseracht ein Konzept zu erarbeiten, sodass die zentrale Funktion für den Hochwasserschutz des Vechtaer Moorbachs nicht beeinträchtigt wird. Im Teilbereich B wäre auch weiterhin ein Übertreten in die südlich festgesetzte Grünfläche möglich. Die Neubauten der Klinik werden zudem hochwasserangepasst errichtet. So wird die Technikenebene im vierten Obergeschoss errichtet und auf einen Keller verzichtet.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Mögliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen. Dies ist insbesondere hinsichtlich des Klinikgebäudes mit seinen sensiblen Nutzungen, Geräten und Einrichtungen zu empfehlen.

4.5 Belange des Straßenverkehrs

In Hinblick auf die zu prüfenden verkehrlichen Belange wurde durch das Büro ARGUS, Hamburg eine Verkehrsuntersuchung⁴ mit Parkraumkonzept auf Basis aktuell erhobener Verkehrsdaten und Prognosewerte erstellt. Es sollte geprüft werden, ob und unter welchen Bedingungen die Erreichbarkeit und eine qualitativ gute und leistungsfähige Abwicklung des fließenden und des ruhenden Verkehrs im Bereich des geplanten Zentralklinikums sichergestellt werden kann.

Die Realisierung der Erweiterung des Krankenhauses und die damit einhergehende Erweiterung der Betten- und MitarbeiterInnenzahlen sowie der Neubau eines Parkhauses führen zu einer Erhöhung des Fahrtenaufkommens um insgesamt rund 990 Fahrten/ 24h. In den Spitzenstunden erhöht sich das Fahrtenaufkommen am Morgen um rund 110 Fahrten/ h und am Abend um rund 80 Fahrten/ h. Das Büro ARGUS hat die Kapazitäten der relevanten Knotenpunkte mit Blick auf diese Erhöhungen geprüft. Die Prüfungen zeigen, dass eine leistungsgerechte Erschließung der Zentralklinik mit den geplanten Nutzungen über das vorhandene Straßennetz grundsätzlich gegeben ist. Allerdings wurden bei der Untersuchung verkehrliche Konfliktpotenziale ermittelt, die weitergehende Lösungsansätze erfordern. Bereits im Bestand führt der Parksuchverkehr zu Konflikten. Mit der geplanten Verlegung der Zufahrt zur Notaufnahme in die Mitte der Contrescarpe wird der Begegnungsfall von Rettungswagen und Pkw als kritisch bewertet. Um eine ungestörte Anfahrt der Rettungswagen zu ermöglichen, soll als Maßnahme die Straße Contrescarpe als Einbahnstraße von Ost nach West angeordnet werden. Dadurch verlagern sich die von Westen einfahrenden Fahrten voraussichtlich in die Driverstraße und fahren dann über die Windallee von Osten in die

⁴ ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft GmbH: Neubau der Zentralklinik Vechta - Verkehrstechnische Stellungnahme, Hamburg, Stand 18.03.2025

Willohstraße. In diesem Fall können die Verkehre am Knotenpunkt Willohstraße / Windallee in der Morgenspitze nicht mehr leistungsgerecht abgewickelt werden. Zurückzuführen ist dies auf die wartepflichtigen Verkehre, die aus der Willohstraße ausfahren möchten. Zur Erleichterung der Ausfahrt wird der Ausbau der Lichtsignal-Anlage in Form einer Signalisierung empfohlen. Damit würde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wiederhergestellt werden. Bei Bedarf sind weitere Ausbaustufen der Lichtsignal-Anlage denkbar. Diese verkehrlichen Regelungsmaßnahmen können nicht im Bebauungsplan geregelt werden, sondern sind auf nachgelagerter Ebene zu umzusetzen.

Aus der geplanten Erweiterung des Klinikstandortes ergibt sich ein zusätzlicher Stellplatzbedarf (vgl. Kap. 1.1). Neben den zusätzlichen Einstellplätzen, die nach der Niedersächsischen Bauordnung aufgrund der Erweiterung für Patienten, Besucher und Mitarbeiter nachzuweisen sind, ergeben sich schon heute erhebliche Bedarfe durch die bestehenden Ärztehäuser (an der Marienstraße), weitere medizinischen Einrichtungen wie das Niels-Stensen-Werk und den im Nahbereich nördlich und südlich des Krankenhausstandortes gelegenen Facharztpraxen und Einrichtungen. Dazu kommen weitere öffentliche Nutzungen, die zusätzlichen Stellplatzbedarf in diesem Bereich haben, der aber nicht vollständig auf den vorhandenen Flächen gedeckt werden kann.

Mit der Beurteilung der Parkraumsituation, die sich aus der Erweiterung des Krankenhausstandortes ergibt, hat sich auch Verkehrsuntersuchung mit integrierter Parkraumuntersuchung des Büro ARGUS beschäftigt. Aus den Ergebnissen der Parkraumanalyse wird deutlich, dass aufgrund der oben genannten aktuellen Auslastungswerte von nahezu 100 Prozent in Bezug auf die öffentlichen Stellplätze bzw. des bereits bestehenden Defizites für Mitarbeiterstellplätze, die Schaffung zusätzlicher Stellplätze zwingend für die Krankenhauserweiterung erforderlich ist.

Im Rahmen der von der Stadt Vechta geführten Standortdiskussion⁵ wurde festgestellt, dass eine Erweiterung / Optimierung der Stellplatzanlagen im Nahbereich zum Krankenhaus nicht bzw. nur in geringem Umfang möglich ist, sodass ein zusätzliches Parkhaus erforderlich wird.

Der über die Standortdiskussion definierte Standort an der Windallee wird der Planung zugrunde gelegt. Hier können sowohl für Mitarbeitende als auch für Besucher Stellplätze in ausreichender Anzahl bereitgestellt werden, sodass die im direkten Krankenhausumfeld gelegenen Stellplätze ausschließlich für Patienten des Krankenhauses vorbehalten werden können.

Darüber hinaus soll die Einführung eines Parkleitsystems bzw. eines Verkehrsführungskonzept dazu beitragen, dass bereits bestehende Rückstauungen bzw. Konfliktsituationen durch den Parksuchverkehr im Umfeld des Krankenhauses vermieden werden können.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

⁵ Stadt Vechta – Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung: Standortdiskussion zur Bestimmung eines geeigneten Standortes zur Errichtung eines Mitarbeiter- und Besucherparkhauses für das geplante Zentralklinikum Vechta Lohne, Stand 30.04.2025

Im Plangebiet sind mehrere Baudenkmale vorhanden. An der Marienstraße in Vechta befinden sich mehrere Gebäude, die gem. § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als Gruppe baulichen Anlagen unter Denkmalschutz stehen, und an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Teil der Gruppe sind folgende Gebäude:

- Der historische Altbau an der Marienstraße 6, ein zweigeschossiger Kernbau um 1860 errichtet, 1884/85 beidseitig um je zwei Fensterachsen ergänzt, nachträglicher Dachgeschossausbau.
- Die Kapelle von 1912, ein neoromanischer, zweigeschossiger Bau mit Satteldach und kleinen Dachreiter, der eingezogene Chor nach Norden zur Straße ausgerichtet.
- Ein westlich freistehendes Wohnhaus, ein eingeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, wohl um 1905 errichtet.

Geschützt sind nicht nur die Baudenkmale selbst, sondern auch deren Umgebung und äußeres Erscheinungsbild (§ 8 NDSchG). Sämtliche baulichen Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmalts Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmalts beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmalts sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend.

Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung kann durch baugestalterische Mittel (z.B. Fassadengestaltung) sowie Höhenstaffelungen eine Vereinbarkeit mit dem Umgebungsschutz hergestellt werden. Dies ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen bzw. mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Bauleitplanung wird dadurch nicht berührt. Grundsätzlich besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Erweiterung einer Klinik, was bei der denkmalrechtlichen Beurteilung zu berücksichtigen ist.

Im Bereich des Vechtaer Moorbachs verläuft der Stadtgraben, der Wassergraben der bastionären Stadtbefestigung der Stadt, der im frühen 17. Jh errichtet wurde. Bei Erdarbeiten muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daher muss man mit einer archäologischen Baubegleitung oder ggf. einer Sondage gerechnet werden. Im Übrigen wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, unverzüglich zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

4.7 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Gemäß der Luftbildauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen besteht kein Handlungsbedarf. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Nach einer vollständigen Sondierung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Bei der Sondierung wurde eine Methode angewandt, mit der eine uneingeschränkte Sicherheit bei jeglicher Art von Nutzung erreicht wird. Die Fläche wurde vollständig geräumt. Eine uneingeschränkte Sicherheit wurde erreicht. Ein Kampfmittelverdacht hat sich damit nicht bestätigt.

4.8 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Wie im Kapitel Altlasten/Altablagerungen beschrieben, ist im Plangebiet kein Bodenaushub oder -abtrag ist zulässig. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung der Bodenbehörde des Landkreises Vechta zulässig. Für gegebenenfalls gestattete Ausnahmen unterliegt die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vechta in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Vechta bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 200

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles, soll das Gebiet des St. Marienhospital Vechta erstmals planungsrechtlich beordnet und dessen Erweiterung zugunsten der Zusammenlegung zur Zentralklinik Vechta – Lohne ermöglicht werden. Zu diesem Zweck werden die sonstigen Sondergebiete „Klinik“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Der Gebietstyp des sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO ist hier die passende Wahl, da sich das Gebiet in der Gesamtbetrachtung von dem typischen Erscheinungsbild eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 10 BauNVO abhebt. Die sonstigen Sondergebiete unterscheiden sich nach den zulässigen Nutzungen.

Das sonstige Sondergebiet 1 umfasst die Bestandsklinikgebäude sowie Teile eines bisherigen Schulgebäudes, das abgerissen werden soll, damit Platz für den Erweiterungsneubau geschaffen wird. Bei sonstigen Sondergebieten sind die zulässigen Nutzungen abschließend im Bebauungsplan festzusetzen. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der sowohl den Bestand als auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Klinik in ihrer Funktion der Daseinsvorsorge nicht einschränken soll, umfassen die zulässigen Anlagen und Nutzungen eine große Spannweite an für den Klinikbetrieb üblichen Nutzungen sowie zugehörige Nebenanlagen und -nutzungen. Im konkreten sind dies gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich deren Verwaltungen, Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke, sofern sie dem Klinikbetrieb dienen, Parkhäuser und Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze), sofern sie dem Klinikbetrieb dienen, der Versorgung von Patienten und Besuchern dienende Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Cafeteria), Räume für Dienstleistungsbetriebe, die der Versorgung von Patienten, Mitarbeitern und Besuchern dienen (z. B. Friseur, Fußpflege), Technikgebäude, sofern sie dem Klinikbetrieb dienen, Zu- und Abfahrten sowie notwendige Wegeverbindungen. Ausnahmsweise zulässig sind weitere, der Versorgung von Patienten und Besuchern dienende Läden (z. B. Blumen, Bücher, Kiosk, Apotheke). Sonstige bauliche Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung des Gebietes dienen.

Im sonstigen Sondergebiet 2 ist zusätzlich zu den bereits genannten Nutzungen ein der Klinik dienender Hubschrauberlandeplatz mit zugehörigen Nebenanlagen zulässig. Derzeit befinden sich die gesetzlichen Grundlagen für Krankenhäuser auf Bundes- und Landesebene in Überarbeitung. Krankenhäuser sollen demnach in verschiedene Versorgungsstufen eingeteilt werden. Ab Versorgungsstufe Level II (Regel- und Schwerpunktversorgung mit Notfallstufe II) soll ein Hubschrauberlandeplatz erforderlich werden. Bereits heute hat das St. Marienhospital Vechta einen Hubschrauberlandeplatz nördlich der Willohstraße. Aufgrund der hohen Kosten eines Hubschrauberlandesplatzes auf dem Neubau des Krankenhauses und der perspektivisch nicht zunehmenden Flüge, soll der heutige Standort zunächst bestehen bleiben. Die Option den Standort auf das Dach des Neubaus zu versetzen soll über den Bebauungsplan für zukünftige Veränderungen ermöglicht werden. Sollte der Hubschrauberlandeplatz auf dem Dach des Klinikgebäudes eingerichtet werden, ist mit einer Verringerung der Lärmbelastung aufgrund der Abschirmwirkung und des größeren Abstandes zur Bebauung zu rechnen. Dies wirkt sich schalltechnisch günstiger aus als die Bestandssituation.

Die Bebauung entlang der Großen Straße im westlichen Teil des Teilbereichs A wird als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht den örtlichen Gegebenheiten und zum Teil auch den Inhalten des bisher in diesem Bereich geltenden Bebauungsplans Nr. 13c. Die Feinsteuerung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen

erfolgt dabei ebenfalls entsprechend der aktuellen planungsrechtlichen Vorgaben. So sollen Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO, Tankstellen gem. § 7 (2) Nr. 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einschließlich der Wohnungsprostitution auch zukünftig nicht zulässig sein. Darüber hinaus wird weiterhin geregelt, dass Wohnungen nur in den Obergeschossen zulässig sind.

In Teilbereich B wird neben dem Parkhaus ein allgemeines Wohngebiet gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Das dort bisher bestehende Gebäude der ehemaligen Krankenpflegeschule wird abgebrochen. Bereits im bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 181 wurde die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 181 werden im allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal vier Wohnungen begrenzt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Eine weitergehende Beschränkung der zulässigen Wohnungen je m² Grundstücksfläche erfolgt zugunsten des Wohnungsbaus nicht.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO, der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO gesteuert.

Da die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der zentralen Lage und der Umgebungsbebauung begrenzt sind, muss die Klinik in die Höhe gebaut werden. Die Höhe der Gebäude in den sonstigen Sondergebieten wird daher nicht über eine maximale Gebäudehöhe begrenzt, um Entwicklungsspielräume zu bieten. Um dennoch eine Verträglichkeit mit der nachbarschaftlichen Bebauung zu gewährleisten wird die Bebauung auf maximal sechs Vollgeschosse begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNO). Da mit der Kliniknutzung neben der Bebauung auch ein hoher Bedarf an Wegeflächen und Stell- und Lagerplätzen einhergeht, ist eine Grundfläche (GRZ) von 1,0 zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNO).

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf und des festgesetzten Kerngebietes wird entsprechend der örtlichen Gegebenheiten ebenfalls eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. In diesem Bereich sollen zukünftig maximal vier Vollgeschosse zulässig sein. Zur Sicherung eines städtebaulich geordneten Erscheinungsbildes und zur Definition klarer Raumkanten im Straßenraum wird innerhalb des festgesetzten Kerngebietes zudem eine Mindestanzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Regelung orientiert sich an der bestehenden umliegenden Bebauungsstruktur und dient einer nachhaltigen Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNO). Dies entspricht den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 181 auch für die südlich angrenzenden Bereiche. Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse wird gegenüber den bestehenden Regelungen um ein Vollgeschoss auf insgesamt maximal drei Vollgeschosse erhöht (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNO). Das angrenzende Parkhaus wird ebenfalls mehrere Ebenen haben, sodass sich ein dreigeschossiges Wohngebäude angrenzend städtebaulich einfügt. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf das für allgemeine Wohngebiete übliche Maß von

0,4 festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNO). Dies entspricht den bisher geltenden Regelungen im Bebauungsplan Nr. 181.

Für das Parkhaus wird die Höhe gesteuert und eine maximale Gebäudehöhe auf 15,50 m festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNO). Um den hohen Stellplatzbedarf durch die vielzähligen Nutzungen in der Innenstadt sowie die Klinikerweiterung zu decken ist ein Parkhaus mit perspektivisch 10 Ebenen geplant. Gemäß § 32a (3) NBauO ist über einem neuen Parkhaus mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Zugunsten dieser Anlage wird eine Ausnahme von der festgesetzten Gebäudehöhe formuliert.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Blitzschutzeinrichtungen und Lüftungsanlagen mit Lüftungskanälen, Treppenhäuser, Überdachungen von Auf- und Abfahrten) und Anlagen zur Wärmeengewinnung und Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 (6) BauNVO).

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Da es sich bei Klinikgebäuden um große Gebäude handelt, wird in den sonstigen Sondergebieten eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäude sind hier ohne Längenbegrenzung zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird entsprechend der bisherigen Regelung eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes wird entsprechend der örtlichen Gegebenheiten eine geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind durch eine Baugrenze gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete werden die Baugrenzen zur optimalen Ausnutzbarkeit der Flächen für die Klinikerweiterung festgesetzt. Entlang des Vechtaer Moorbachs wird die Baugrenze überwiegend in 5 m Entfernung festgesetzt, um die Baufläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes zu reduzieren. Im übrigen Bereich wird die Baugrenze überwiegend an der Gebietsgrenze festgesetzt. So wird für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule eine vollständig überbaubare Fläche festgesetzt. Im Bereich des festgesetzten Kerngebietes orientiert sich die Baugrenze an der vorhandenen Bebauung.

Für das allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der Planzeichnung ein ausreichendes Baufenster für den Bau mehrerer Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 181 wird die Baugrenze im Süden reduziert, um die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und neue zur Abgrenzung der Bestandsgebäude anzupflanzen.

Da auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus ein Gebäude errichtet wird, wird auch für diese Fläche ein Baufenster definiert. Dieses ist ausreichend dimensioniert, um das erforderliche Parkhaus unterzubringen. Nach Norden wird eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt. In diesem Bereich ist der Zu- und Abfahrtsbereich geplant. Die bauliche Anlage hält damit noch einen vorsorglichen Abstand zum Überschwemmungsgebiet.

5.5 Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 5 Absatz 2 Satz 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) beträgt der Grenzabstand $0,4 H$ (Höhe des Gebäudes), jedoch mindestens 3,00 Meter. Benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen dürfen gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 NBauO bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden. Zu Verkehrsflächen selbst muss kein Mindestabstand von 3,00 Meter eingehalten werden. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 hat der Bundesgesetzgeber eine städtebauliche Abstandsflächenregelung in das BauGB aufgenommen. Mit der Ergänzung des Festsetzungskataloges für Bebauungspläne durch den § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB wurde den planenden Kommunen die Möglichkeit an die Hand gegeben, aus städtebaulichen Gründen von der Bauordnung abweichende Maße der Abstandsflächen für Bebauungspläne festzusetzen.

Aufgrund der geplanten Höhe des Klinikneubaus sowie einer optional geplanten Gebäudeaufstockung können die Grenzabstände nach NBauO an der südwestlichen Grenze nahe des Gebäudes Contrescarpe Nr. 2 und des Parkplatzes an der Contrescarpe sowie zur Liebfrauenschule und am Fußweg Willohstraße-Marienstraße nicht eingehalten werden. Um die Realisierung des Klinikneubaus sowie die notwendige Aufstockung eines Gebäudes zu ermöglichen, werden daher verringerte Grenzabstände festgesetzt. Da die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der zentralen Lage und der Umgebungsbebauung begrenzt sind, muss die Klinik in die Höhe gebaut werden. Im Vorfeld der Planung wurde geprüft, ob die Zentralklinik besser durch einen Neubau am Stadtrand errichtet werden kann. Nach intensiver Prüfung wurde dies verworfen. Dies hat verschiedene Gründe. Zum einen können durch den jetzigen Standort Gebäudeteile, wie die Kinderklinik mitsamt Neonatologie und die Gartenstation, erhalten werden. Auch die Nutzung der beiden Ärztehäuser ist beim Verbleib der Klinik in der Innenstadt unverändert möglich. Durch die Verlagerung der geriatrischen Rehaklinik werden am Standort Vechta zudem Flächen frei, die in das Gesamtnutzungskonzeptes des Neubaus integriert werden können. Dies ermöglicht eine nachhaltige Nutzung der bestehenden Gebäude. Zum anderen hätten sich die Minutenwerte für die Erreichbarkeit eines Klinikums am Stadtrand gegenüber dem Standort in der Innenstadt nicht verbessert. Der (Um-)Bau der Klinik am jetzigen Standort entspricht zudem dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die bauliche Ausnutzung des jetzigen Standortes zudem geringer, da das sonstige Sondergebiet bereits heute stark versiegelt ist.

Die Stadt Vechta setzt daher für Teilbereiche des sonstigen Sondergebietes verringerte Grenzabstände fest. In der Abwägung kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass diese Festsetzung unter Würdigung der städtebaulichen Belange sowie den Ansprüchen auf Belichtung und Belüftung verträglich ist.

Gymnasium Liebfrauenschule

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 1 ist eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 a) BauGB bis zu $0,3 H$ ($H =$ Höhe) gegenüber dem Flurstück 274/8, der Flur 2, Gemarkung Vechta (Liebfrauenschule) bei einem Mindestabstand von 3,00 Meter zulässig. Als Maßstab zur Beurteilung verringerter Grenzabstände sind die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung heranzuziehen. Eine Definition einer ausreichenden Besonnung findet sich weder im Baugesetzbuch noch in der Niedersächsischen Bauordnung. Es bestehen zudem keine konkretisierenden

Rechtsvorschriften, die Grenz- oder Richtwerte für eine zumutbare Verschattung enthalten. Als Orientierungshilfe für die Ermittlung und Bewertung können jedoch DIN-Normen herangezogen werden. Im März 2019 wurde die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ veröffentlicht. Die DIN EN 17037 stellt zunächst fest, dass „eine Mindestbesonnungsdauer in Patientenzimmern in Krankenhäusern, in Spielzimmern in Kindergärten und in mindestens einem Wohnraum in Wohnungen sichergestellt werden“ sollte. Schulen werden hier nicht benannt. Als Kriterium hierfür wird die Anzahl der Stunden herangezogen, „während der dieser Raum direktes Sonnenlicht an einem klaren wolkenlosen Bezugstag des Jahres erhält“. Die DIN EN 17037 ermöglicht eine Orientierung, wann Innenräume ausreichend mit Tageslicht versorgt sind, um die Stufen „Gering“, „Mittel“ und „Hoch“ zu erreichen. Auch wenn Schulen in der DIN EN 17037 nicht benannt werden, kann die Besonnung eines Innenraumes jedoch allgemein zum Wohlbefinden der Nutzer beitragen. Da die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der zentralen Lage und der Umgebungsbebauung begrenzt sind, muss die Klinik in die Höhe gebaut werden. Im Bebauungsplan Nr. 200 werden keine Höhenfestsetzungen definiert, Gebäude können bis zu sechs Vollgeschosse plus Staffelgeschoss haben. Eine genaue Betrachtung, wie die Verschattungssituation bei Ausnutzung des Bebauungsplanes gegenüber der Schule sein kann, ist daher nicht möglich. Die Stadt Vechta muss bei voller Ausnutzung der zulässigen Geschosse aber davon ausgehen, dass in den unteren Geschossen des Schulgebäudes der Liebfrauenschule weniger als 1,5 Stunden Sonne am Tag in die Räume scheint (Gering gem. DIN EN 17037). Da Schüler und Lehrkräfte im Tagesverlauf in der Regel verschiedene Klassenräume nutzen und auch während der Pausenzeiten die Möglichkeit besteht den teilweise besonnten Schulhof zu nutzen, sieht die Stadt die Festsetzung verringerter Grenzabstände in der Abwägung als verträglich an. Die ausreichende Belüftung ist bei der Verringerung des Grenzabstandes auf 0,3 H sichergestellt, da der einzuhaltende Abstand damit noch größer als der Mindestabstand von 3 m ist.

Contrescarpe

Um den Neubau ausreichend für die in der Zentralklinik unterzubringenden Nutzungen zu dimensionieren, muss das sonstige Sondergebiet baulich stark ausgenutzt werden. Zudem sind die Flurstücke nicht rechtwinkelig geschnitten, sodass für den Bau eines möglichst großen rechtwinkligen Gebäudes die Grenzabstände im Südwesten des sonstigen Sondergebietes unterschritten werden müssen. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes kann der Grenzabstand auf den Flurstücken 272/14 und 274/9, der Flur 2, Gemarkung Vechta daher bis auf 3,00 m reduziert werden. Direkt angrenzend an die benannten Flurstücke verlaufen der Vechtaer Moorbach sowie die Contrescarpe. Gemäß § 6 (1) NBauO können Verkehrsflächen öffentlicher Straßen bis zur Mittellinie sowie Wasserflächen unter Zustimmung der Eigentümer für die Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet werden. Bei der derzeitigen Planung der St. Marienhospital Vechta Lohne gemeinn. GmbH ist dies erforderlich. Die Flurstücke, bei denen ein verringerter Grenzabstand zulässig ist, liegen nördlich des Wohngebäudes Contrescarpe Nr. 2 sowie des Parkplatzes an der Contrescarpe. Hinsichtlich des Vechtaer Moorbachs, der Contrescarpe sowie des Betriebs-Parkplatzes an der Contrescarpe ist die Besonnung und Belüftung nicht zu betrachten. Mit den verringerten Grenzabstände entstehen durch den Neubau der Klinik keine zusätzliche Verschattung am Wohngebäude Contrescarpe Nr. 2 sowie falls anstelle des Betriebs-Parkplatzes ein Gebäude errichtet werden sollte, da diese südlich des Neubaus liegen. Der Neubau kann demgegenüber daher nicht zu Schattenschlag führen. Die ausreichende Belüftung ist ebenfalls sichergestellt. Auch bei Hinzunahme der öffentlichen Verkehrsfläche und der Wasserfläche für die Bemessung der 3 m Grenzabstand verbleiben zwischen Flurstück 9/6, Flur 4, Gemarkung Vechta (Contrescarpe Nr. 2) und Klinikneubau weiterhin zusätzliche 10 m Abstand. Unter Betrachtung der 2,5 m, die das Wohnhaus Contrescarpe Nr. 2 von der eigenen Flurstücksgrenze entfernt steht,

verbleiben somit über 15 m Abstand. Die Stadt Vechta sieht die Festsetzung verringerter Grenzabstände in der Abwägung als verträglich an.

Fuß- und Radweg

Um ausreichend räumliche Kapazitäten zur Aufnahme der aus dem Krankenhaus Lohne verlagerten Leistungen am Standort Vechta zu schaffen, ist neben dem Neubau auch die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes im Südosten des sonstigen Sondergebietes erforderlich. Durch die notwendige Aufstockung des Hauses Gartenstation kann der Grenzabstand nach NBauO gegenüber der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg nicht eingehalten werden. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 1 kann der Grenzabstand gegenüber dem Flurstück 267/19, der Flur 2, Gemarkung Vechta (Fußweg Willlohstraße-Marienstraße) bis auf 3,00 m reduziert werden. Gemäß § 6 (1) NBauO können Verkehrsflächen öffentlicher Straßen sowie öffentliche Grünflächen unter Zustimmung der Eigentümer für die Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet werden. Bei der derzeitigen Planung der St. Marienhospital Vechta Lohne gemeinn. GmbH ist dies erforderlich. Derzeit befinden sich östlich des Fußweges im Norden ein Gebäude und im Süden eine Gartenanlage. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Im Gebäude befinden sich Gruppen- und Büroräume des evangelischen Kreisjugenddienstes, des evangelisch-lutherischen Pfarramtes sowie des diakonischen Werkes Vechta. Auch für Büroräume gibt es keine gesetzlichen oder normativen Vorgaben für direkte Besonnung. Betroffen sind durch das im Westen liegende Krankenhaus nur Räume an der Westseite. Von Osten und Süden ist eine Belichtung weiterhin möglich und kann auch zukünftig nur geringfügig eingeschränkt werden. Östlich grenzen ein Friedhof und südlich eine Wasserfläche sowie weitere Grünflächen an die Gemeinbedarfsfläche an, die im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind. Im Bebauungsplan Nr. 200 werden keine Höhenfestsetzungen definiert, Gebäude können bis zu sechs Vollgeschosse plus Staffelgeschoss haben. Eine genaue Betrachtung, wie die Verschattungssituation bei Ausnutzung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinbedarfsfläche sein kann, ist daher nicht möglich. Auch bei Hinzunahme der öffentlichen Verkehrsfläche und der Grünfläche für die Bemessung der 3 m Grenzabstand verbleiben zwischen dem Gebäude Marienstraße Nr. 14 und Klinikneubau weiterhin zusätzliche 7 m Abstand, sodass sich insgesamt ein Abstand von über 10 m ergibt. Unter Betrachtung der oben genannten Argumente sieht die Stadt die Festsetzung verringerter Grenzabstände in der Abwägung als verträglich an, da bei diesem Grenzabstand auch eine ausreichende Belüftung gewahrt wird.

5.6 Fläche für Gemeinbedarf

Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB) ist gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan von 1984 verkleinert. Hintergrund ist, dass für den Krankenhausneubau eine Teilfläche des angrenzenden Gymnasiums benötigt, auf der sich ein Gebäude mit Klassenzimmern für den naturwissenschaftlichen Unterricht befindet. Mit dem Schulträger konnte abgestimmt werden, dass dieses Gebäude abgebrochen wird und die Klassen in einem anderen Gebäudeteil neu eingerichtet werden.

5.7 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich befindlichen Abschnitte der Straßen Marienstraße, Contrescarpe und Windallee werden als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Bestand sind bereits drei Brücken des Vechtaer Moorbachs vorhanden, die entsprechend festgesetzt werden. Für einen geordneten Verkehrsablauf auf dem Klinikgelände ist eine getrennte Ein- und Ausfahrt für Liegendkranwagen erforderlich. Aufgrund der geplanten Gebäudeorganisation ist für die

Liegendkrankenausfahrt eine zusätzliche Brücke über den Vechtaer Moorbach erforderlich, die ebenfalls als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird. Sie ist in ihrer Breite zusätzlich erforderlich, um als Feuerwehrezufahrt zu dienen.

Im Osten des Teilbereiches A ist zusätzlich für den nicht motorisierten Verkehr bereits eine Querung des Vechtaer Moorbachs entlang des bestehenden St. Marienhospitals bis zur Marienstraße vorhanden. Diese Wegeverbindung wird als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt

Die vorhandenen Parkplätze am Franziskanerplatz sowie westlich davon werden als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und damit erstmals planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der schon im Bestand angespannten Stellplatzsituation und dem mit der Klinikweiterung weiter steigendem Stellplatzbedarf ist, wie in Kapitel 1.1 erläutert, die Errichtung eines Parkhauses geplant. Dieses wird als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkhaus gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB auf dem Gelände der ehemaligen Krankenpflegeschule östlich der Windallee festgesetzt. Für eine geordnete Entwicklung der Parkhausfläche werden ergänzend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Einfahrtsbereiche festgesetzt. Um die schallintensive Ein- und Ausfahrt möglichst weit entfernt von der angrenzenden Wohnbebauung anzuordnen, wird diese im Norden der Parkhausfläche auf einer Breite von 15 m festgesetzt. Eine zusätzliche Zufahrt für die Feuerwehr ist im Süden auf einer Breite von 5 m zulässig.

5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 1 verläuft ein städtischer Regenwasserkanal. Dieser wird als Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

5.9 Private Grünflächen

Nördlich der Parkhausfläche sowie des allgemeinen Wohngebietes in Teilbereich B wird eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur freien Sukzession und Anlage eines Kleinstgewässers festgesetzt. Im Süden des Teilbereichs B wird eine private Grünfläche mit Überlagerung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt, um die vorhandenen Gehölze um weitere zu ergänzen.

5.10 Wasserflächen

Die im Plangebiet befindlichen Abschnitte des Vechtaer Moorbachs werden im Bebauungsplan als Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a) BauGB festgesetzt. Unterhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen verläuft der Vechtaer Moorbach weiter.

Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen gemäß § 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Dies ist bei der geplanten zusätzlichen Überquerung des Vechtaer Moorbach zu beachten. Sofern es aus dem Gebiet zur genehmigungspflichtigen Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kommt, ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (gem. § 8 WHG).

5.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckstimmung Parkhaus und dem Vechtaer Moorbach in Teilbereich B liegen gemäß der Biotoptypenkartierung von 2024 sowie gemäß dem Biotop-Kataster des Landkreises Cloppenburg geschützte Biotope. Für diese erfolgt ein separates Ausnahmeverfahren, in dem Ausgleichsflächen für die Überplanung festgelegt werden. Im Bebauungsplan wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dort ist ein Kleinstgewässer in einer Flächengröße von 50 m² naturnah anzulegen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten und die Böschungsneigungen sind flach zu modellieren. Das Gewässer einschließlich der umgebenden Flächenanteile sollen sich überwiegend in freier Sukzession entwickeln. Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

5.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die im Plangebiet wirkenden Immissionen der umgebenden Straßen werden im Bebauungsplan Nr. 200 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens der TÜV SÜD Industrie Service GmbH werden hierzu für das Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes, der Fläche für Gemeinbedarf sowie des allgemeinen Wohngebietes sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Anlage 1 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich I: maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 55 dB

Lärmpegelbereich II: maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB

Lärmpegelbereich III: maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 65 dB

Lärmpegelbereich IV: maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 70 dB

Lärmpegelbereich V: maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 75 dB

Lärmpegelbereich VI: maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 80 dB

Lärmpegelbereich VII: maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von >80* dB

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Es obliegt der Abwägung der Stadt, die Zulässigkeit von schutzwürdigen Nutzungen, wie Schlafräumen, in stark mit Verkehrslärm belasteten Gebieten zu beurteilen und Maßnahmen zu ergreifen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Aufgrund der von der Willohstraße ausgehenden Verkehrslärmemissionen kommt es zu einer starken Belastung des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Als aktive Schallschutzmaßnahme wird daher festgesetzt, dass eine Wohnnutzung sowie Außenwohnbereiche innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes erst zulässig sind, wenn innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkhaus" ein Garagengebäude (Parkhaus) mit einer Höhe von mindestens 10 m errichtet wurde, dessen südliche und östliche Fassade geschlossen sind (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB). Es sind die Grenzabstände nach niedersächsischer Bauordnung einzuhalten.

Auf dem Grundstück des Klinikgeländes und des Gymnasiums ist die Errichtung von Schallschutzwänden aufgrund der beengten räumlichen Situation nicht möglich. Gegenüber Verkehrslärm sind im Rahmen der Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen möglich, sodass im festgesetzten sonstigen Sondergebietes und der Fläche für Gemeinbedarf zusätzlich zu den erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen Anforderungen an schallgedämmte Lüftungssysteme in Schlafräumen sowie an Außenwohnbereiche gestellt werden. Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen (Patientenzimmer) schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung von Ruhe- und Schlafräumen über kontinuierlich laufende, mechanische Belüftungsanlagen zu gewährleisten. Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig. Für die Fläche für Gemeinbedarf erfolgt diese Festsetzung als vorbeugender Immissionsschutz. Konkret sind dort keine Schlafräume geplant. Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete sind Außenwohnbereiche ohne schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder in Innenhöfen verstanden werden. Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Aufgrund der durch das geplante Parkhaus zu erwartenden Emissionen sind Schutzmaßnahmen gegenüber der geplanten und bestehenden Wohnbebauung erforderlich. Sofern innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkhaus" ein Garagengebäude (Parkhaus) gebaut wird, sind die östliche und südliche Fassade als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m^2 entsprechend einem bewerteten Bauschalldämmmaß von R_w größer/gleich 24 dB zu schließen. Für die geplante Wohnbebauung im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet dient diese Fassadenschließung zugleich als Lärmschutzwand gegenüber dem Verkehrslärm der Willohstraße.

5.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Dachflächen, mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad, dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Mindestens 50 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen und zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen werden können Flächen für technische Dachaufbauten. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen. Die Regelung ist eine Maßnahme zur klimaangepassten Gebietsentwicklung.

5.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Südlich der Parkhausfläche sowie des allgemeinen Wohngebietes in Teilbereich B sind bereits einige Gehölze, die erhalten und um weitere ergänzt werden sollen, somit wird eine optische Abtrennung zwischen dem neu geplanten Parkhaus und den Wohngebäuden und der Bestandsbebauung im Süden erreicht. Die Fläche wird als private Grünfläche mit überlagernder Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB festgesetzt.

Innerhalb der Flächen sind heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen. Zudem sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.

5.15 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Südlich der Fläche für Gemeinbedarf sowie im Norden des Teilbereiches B sind Gehölzstrukturen vorhanden, die zum Erhalt festgesetzt werden. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.

Im Bebauungsplan werden einige Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen,

Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronentraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.

Darüber hinaus sind die innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche vorhandenen Einzelbäume bei Abgang oder Beseitigung adäquat zu ersetzen. Die Neuanpflanzung ist vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Die dabei zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die Beseitigung ist bei der Stadt Vechta zu beantragen.

5.16 Nachrichtliche Übernahmen

Die in Kapitel 4.6 Belange des Denkmalschutzes beschriebenen Denkmäler werden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Baudenkmale gemäß NDSchG dargestellt.

Zudem wird das nach § 115 (2) Niedersächsisches Wassergesetz durch Verordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Vechtaer Moorbach nachrichtlich dargestellt.

Westlich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes befindet sich gemäß Biotoptypenkartierung ein naturnahes Feldgehölz, dass im Überschwemmungsbereich nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG geschützt ist. Der Abschnitt des Vechtaer Moorbach im Teilbereich B ist als naturnaher Tieflandbach mit Feinsubstrat ebenfalls als geschütztes Biotop einzustufen. Die Biotope werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten (§ 30 (2) BNatSchG).

6.0 VERKEHRICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Marienstraße, Contrescarpe, den Franziskanerplatz sowie die Windallee.

• Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Eine Gasversorgung ist im Großteil des Gebietes bereits vorhanden. Der Ausbau der Versorgung oder alternativen zur Wärmeversorgung sind mit der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) abzustimmen.

• Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung & Wasserversorgung

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt. Die

Oberflächenentwässerung wird entsprechend der Ausführungen im Kapitel Belange der Wasserwirtschaft ordnungsgemäß geregelt. Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und noch auszubauende Versorgungssystem des Wasserwerkes Vechta.

- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes sowie die Rettungswege werden in Absprache mit der Feuerwehr nach den einschlägigen technischen Regeln auf Genehmigungsebene erstellt.

Gemäß § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø 100 mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)

- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 200 „Zentralklinik Vechta - Lohne“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

7.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauungsplan Nr. 200 „Zentralklinik Vechta - Lohne“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Vechta,

.....
Bürgermeister