

**Beschlussvorlage**  
**61/023/2025**  
**vom 29.10.2025**

Az. 51 20 02/133  
Bezug-Nr.:  
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung  
Katharina Muhle

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	19.11.2025	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	02.12.2025	nicht öffentlich beschließend

## **Bebauungsplan Nr. 133 „Falkenweg-Falkenrotter Straße – An der Gräfte„**

### **3. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

#### **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

#### **Beschlussempfehlung:**

„Zur planungsrechtlichen Absicherung des Neubaus/ der Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters wird die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 in textlicher Form gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Planzeichnung genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.“

#### **Begründung:**

##### **Anlass und Ziele der Planung**

Im Nahversorgungszentrum am Falkenweg ist der Neubau eines Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> geplant. Es handelt sich um eine Verlagerung des bestehenden Marktes nach Süden. Da der Bebauungsplan derzeit nur eine Verkaufsfläche von bis zu 950 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteldiscounter zulässt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Zudem soll die Solardachpflicht für die Stellplätze entfallen und durch alternative Maßnahmen kompensiert werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 aufgestellt werden. Da die textliche Festsetzung zur Steuerung der Verkaufsfläche das gesamte Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ erfasst, ist es erforderlich, diesen Bereich insgesamt in den Geltungsbereich aufzunehmen.

##### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Zentrums der Stadt Vechta und umfasst einen ca. 2,9

ha großen Bereich zwischen der nördlich der Falkenrotter Straße, östlich der Bahnlinie und westlich der Feldstraße.

### **Nutzungen – städtebauliche Situation**

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 133, 2. Änderung vom 02.07.2010 mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung der Nahversorgung. Dieses ist durch den Falkenweg in zwei Abschnitte getrennt. Im östlichen Areal sind ein Einrichtungshaus, ein Feinkostgeschäft, ein Vollsortimenter, der bisherige Aldi und ein Tierfutterhandel (Futterhaus) angesiedelt. Auf der Westseite sind ein Möbeldiscounter, ein Getränkemarkt und eine Fleischerei vorhanden. Den Märkten sind jeweils großflächig Stellplätze vorgelagert. Der geplante Standort für den Aldi-Markt schließt südlich an das Futterhaus und ersetzt ein bisher noch zum Wohnen genutztes Grundstück.

Im südwestlichen Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich weiterer Einzelhandel aus dem Non-Food-Bereich, ein Dienstleistungsbetrieb und eine Pizzeria. Das weitere Umfeld ist im Süden und Westen durch Gewerbe und Dienstleistung und im Norden und Osten durch Wohngebiete geprägt.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt im westlichen Abschnitt des Falkenwegs.

### **Grundzüge der Planung**

Der neue Aldi-Markt im Süden des Plangebietes kann aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8, GFZ 2,0, max. III Vollgeschoss), der abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m und den überbaubaren Flächen entwickelt werden. Es ist eine textliche Festsetzung zur Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich, indem die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter von bisher 950 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> angehoben wird.

In diesem Zusammenhang soll eine Festsetzung zur Steuerung der Nebenanlagen aufgenommen werden. Zur besseren Einsehbarkeit aus dem Falkenweg und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes sollen die im Bestand vorgelagerten Stellplätze nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, wie Solaranlagen ausgestattet werden. Die Solaranlagen sollen daher auf die Dachflächen der Gebäude beschränkt werden.

Die Anlagen auf den Stellplätzen können entfallen, da regenerative Aspekte durch vorhandene PV-Anlagen im Geltungsbereich der Änderung bereits berücksichtigt sind. Entsprechende Anlagen sind auf dem Rewe Markt, dem bisherigen Aldi-Markt und dem Gebäudekomplex westlich des Falkenwegs vorhanden. Im Zuge des Aldi-Neubaus werden auf den Dachflächen mit 70 % Solaranlagen 20 % mehr Anlagen vorgesehen als nach der BauNVO gefordert.

### **Raumordnung**

Zur Prüfung der raumordnerischen Vorgaben wird eine Auswirkungsanalyse für die geplante Verkaufsflächenerweiterung erstellt.

### **Natur- und Umwelt**

Auf dem Plangebiet befindet sich Gehölzbestand, der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 133, 2. Änderung überplant wurde. Ein versiegelungsbedingter Eingriff ergibt sich durch die geplante Änderung nicht. Die Überplanung des Baumbestandes ist im Rahmen einer potenziellen artenschutzrecht-

lichen Prüfung zu bewerten.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm und Gewerbelärm vorbelastet. Der Bebauungsplan Nr. 133, 2. Änderung enthält Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm, die weiter gelten. Zudem enthält der Bebauungsplan immissionswirksame Schalleistungspegel zum Schutz der umliegenden Bebauung vor Gewerbelärm. Die nächstgelegene Bebauung hat den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Durch ein Lärmschutzgutachten ist zu prüfen, ob das Vorhaben aus diesen Festsetzungen entwickelt werden kann und ob Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

### Vorbereitende Bauleitplanung / Verfahren

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Vechta auf dem Wege der Berichtigung an das Sondergebiet Nahversorgung angepasst, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der Entwurf des neuen FNP stellt den Bereich als Sonderbaufläche „Nahversorgung“ da.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition:	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein

### Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich