

**Beschlussvorlage**  
**61/026/2025**  
**vom 30.10.2025**

Az. 51 20 02/203  
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. 203 „Urbanes Gebiet An der Gräfte,, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

### **Beschlussempfehlung:**

„Zur planungsrechtlichen Absicherung eines Hotel- und Wohnprojektes sowie einer städtebaulichen Nachverdichtung im nördlichen Plangebiet, wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich ist in der beigegeführten 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**

Auf dem Eckgrundstück (Flurstück 71) An der Gräfte/Moorgärten plant ein Vorhabenträger die Errichtung eines Hotels mit ca. 22 Zimmern sowie ca. 21 zusätzliche Wohnungen und ein Café/ Bar in den Obergeschossen. Geplant ist das Vorhaben zur Nutzung des bestehenden Gebäudes als Hotel mit sechs Vollgeschossen. Zur planerischen Neuordnung sollen die zur Straße An der Gräfte ausgerichteten Flurstücke 69, 67/1 und 68 sowie der vorhandene Parkplatz im Süden in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden. Gleiches gilt für die Flurstücke 67/2 und 70, die über die Straße Moorgärten erschlossen werden. Auf diesen Flurstücken nördlich des geplanten Hotel- und Wohnprojektes sollen im Rahmen der Innenentwicklung Möglichkeiten zur Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden.

Zielsetzung ist die Ausweisung eines urbanen Quartiers, um Gewerbe und städtisches Wohnen zu ermöglichen. Durch höhere zulässige Dichten wird die Nutzung vorhandener Flächen gestärkt, während zusätzlicher Flächenverbrauch am Ortsrand vermieden wird.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nr. 203 aufgestellt werden. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Planung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Zentrums der Stadt Vechta und umfasst einen ca. 0,3 ha großen Bereich zwischen der Straße „An der Gräfte“ und der Straße Moorgärten und in direkter Nähe zum Bahnhof und zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

### **Nutzungen – städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im inneren Stadtring, parallel zur Bahnlinie, in einer urban geprägten Umgebung mit Bahnhof, ZOB, Fahrradstation, Parkhaus, Kino und Dienstleistungsbetrieben. Prägend sind mehrgeschossige Gebäude.

Im südlichen Abschnitt des Plangebietes befindet sich ein älteres Hotel mit 5 Vollgeschossen und abgestuften Bauteil in Richtung Norden. Im nördlichen Abschnitt sind eingeschossige Wohnhäuser und eine Gartenfläche vorhanden. An den östlichen Grundstücksrändern befindet sich Baumbestand.

Für das Plangebiet gilt derzeit überwiegend der Bebauungsplan Nr. 1A, 8. Änderung vom 17.12.1979 mit der Festsetzung eines Kerngebietes im südlichen Abschnitt. Zulässig sind fünf Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 2,2 in offener Bauweise. Der nördliche Abschnitt gehört zu einem allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 in offener eingeschossiger Bauweise.

Im südlichen Abschnitt sind Stellplätze und ortsbildprägende Baumbestände vorhanden. Hier gilt der Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen – Dienstleistung – Bahnquerung“ mit Rechtskraft vom 16.03.2016. Die betreffenden Flächen im Plangebiet sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße „An der Gräfte“ als Haupteinfahrtsstraße ist ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Westen befindet sich der ZOB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die unmittelbar an die Bahnlinie und den Bahnhof angrenzt. Die südlich des Plangebietes vorhandenen Baugebiete und der Bahnhof gehören zu festgesetzten Kerngebieten mit einer Grundflächenzahl von 1,0. Hier sind bis zu sechs Vollgeschosse zulässig.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „An der Gräfte“. Aufgrund der zentralen Lage gegenüber dem Bahnhof und dem ZOB ist das Plangebiet optimal an den ÖPNV angebunden.

### **Grundzüge der Planung**

Entsprechend der Zielsetzung, die Urbanität dieses Standortes zu stärken, soll ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Die Anzahl der Geschosse soll gestaffelt festgesetzt werden und wird sich an der städtebaulichen Situation orientieren. Für den Abschnitt mit dem geplanten Hotel sollen sechs Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, für den nördlichen Abschnitt können drei bis sechs Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,8 angedacht werden. Es soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, wonach auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die Bäume randlich des südlichen Stellplatzes sollen, wenn möglich, überwiegend zur Erhaltung festgesetzt werden. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

**Natur- und Umwelt**

Ein versiegelungsbedingter Eingriff ergibt sich durch die Planung nicht. Im Plangebiet befindet sich Gehölzbestand, der in dem Bebauungsplan Nr. 160 nicht festgesetzt ist. Es ist geplant, den Großteil der Bäume zu erhalten. Zwei Bäume müssen voraussichtlich gefällt werden. Die Überplanung des Baumbestandes ist im Rahmen einer potenziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu bewerten.

**Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Durch ein Lärmschutzgutachten ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

**Vorbereitende Bauleitplanung / Verfahren**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Vechta sind die Flächen im Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das urbane Gebiet kann aus der gemischten Baufläche entwickelt werden.

**Dichtekonzept**

Das städtebauliche Konzept zur verträglichen Nachverdichtung der Stadt Vechta ordnet den südlichen Teil des Plangebietes der Zone 4a und den nördlichen Teil der Zone 3 zu.

In der Zone 4a sind pro 100 m<sup>2</sup>/ (75 m<sup>2</sup>) Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. zehn Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. In der Zone 3 sind pro 150 m<sup>2</sup>/ (125 m<sup>2</sup>) Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die in Klammern aufgeführten Werte beziehen sich auf den Tiefgaragenbonus, wonach bei Errichtung einer Tiefgarage die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude erhöht werden kann bzw. die aufgeführten reduzierten Baugrundstücksflächen anzunehmen sind. Ausnahmen von den Zuordnungen sind nach Betrachtung der städtebaulichen Situation im Einzelfall möglich.

Auf den Grundstücken der derzeitigen Einfamilienhausbebauung im nördlichen Teil des Plangebietes soll eine verträgliche Nachverdichtung planungsrechtlich abgesichert werden. Vor dem Hintergrund einer verträglichen Nachverdichtung, die sich in die städtebauliche Umgebung einfügt, soll eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Festsetzung wird im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung getroffen.

Die Eigentümer der Grundstücke im nördlichen Plangebiet sollen in den Planungsprozess einbezogen und in Gesprächen über die Planung informiert werden. Die Gespräche sollen zeitnah nach dem Aufstellungsbeschluss geführt werden.

<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