

Beschlussvorlage
61/001/2026
vom 13.01.2026

Az. 51.20.02/204
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Kathrin Vatterodt

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	04.02.2026	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	24.02.2026	nicht öffentlich beschließend

**Bebauungsplan Nr. 204 „Rombergcarrée zwischen Marschstraße und Rombergstraße,
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

Beschlussempfehlung:

„Zur planungsrechtlichen Absicherung eines Wohnprojekts an der Rombergstraße/Marschstraße wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 „Rombergcarrée zwischen Marschstraße und Rombergstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte 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 der Planung

Das Projekt „Rombergcarrée“ befindet sich auf dem heutigen Busbetriebshof Wilmering in Vechta. Nach der Verlegung des Betriebes in das neue Gewerbegebiet an der Oldenburger Straße soll auf dem alten Betriebsgelände eine Wohnbebauung mit ca. 89 Wohnungen inkl. eines Parkgeschosses im Souterrain realisiert werden.

Vorgesehen ist ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, das sich an verschiedene Nutzergruppen richtet, von Singles und Paaren über Familien bis hin zu älteren Menschen.

Die zu entwickelnde Fläche ist derzeit Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43a „Rombergstraße/Marschstraße“, dieser soll aber durch den neuen Bebauungsplan Nr. 204 überplant werden und gesondert als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Da es sich um ein Vor-

haben der Innenentwicklung handelt und die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

Grundzüge der Planung

Das städtebauliche Konzept sieht eine geschlossene Randbebauung entlang der Rombergstraße und der Marschstraße vor. Diese übernimmt eine schutzbildende Funktion gegenüber Straßen- und Gewerbelärm (u.a. Fa. Atlas) und schafft gleichzeitig ruhige, geschützte Freiflächen und Grünzonen im Inneren des Quartiers.

Entlang dieser Ränder ist eine Bebauung mit 3 bis 4 Geschossen inklusive Staffelgeschoss in Teilbereichen vorgesehen. Die Randbebauung gliedert sich in insgesamt sechs Baukörper mit rund 60 Wohnungen.

Die östliche Bebauung wird durch drei freistehende Baukörper in offener Bauweise mit insgesamt ca. 29 Wohnungen geprägt. Vorgesehen sind hier ein Baukörper mit 3 Geschossen plus Staffelgeschoss sowie zwei Baukörper mit jeweils 3 Vollgeschossen. Diese offene Struktur sorgt für eine aufgelockerte Bebauung, gute Belichtung und vielfältige Blickbeziehungen zu den Freiräumen.

Unterhalb sämtlicher Baukörper ist ein durchgehendes Souterraingeschoss angeordnet, das als quartiersinterne Parkebene (vergleichbar mit einer Tiefgarage) sowie für Nebenfunktionen dient. Das Souterrain liegt ca. ein halbes Geschoss über Geländeoberkante (ca. 1,50m). Aufgrund der Nähe zum Moorbach ist eine vollständige Unterkellerung nur eingeschränkt sinnvoll. Neben Parkflächen (zunächst sind 66 Stellplätze vorgesehen) sind hier auch Technikräume, Fahrradabstellanlagen sowie Müllräume untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über die Marschstraße, während die Ausfahrt auf die Marschkämpfe geführt wird, wodurch eine klare Verkehrsführung innerhalb des Quartiers gewährleistet ist.

Ergänzend sind im Außenbereich maximal 25 Stellplätze für den kurzfristigen Bedarf vorgesehen. Durch dieses Konzept wird ein autoarmes, grünes und ein hochwertig bewohnbares Quartier geschaffen, das den Anforderungen an zeitgemäßen Wohnungsbau ebenso gerecht wird wie den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standorts.

Das Baugebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Die Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Firsthöhe (FH) und die Traufhöhe (TH) werden entsprechend dem geplanten Vorhaben festgesetzt. Darüber hinaus sollen eine maximal zu versiegelnde Fläche von 40 % (GRZ 0,4) und eine Überschreitung der GRZ um maximal 50 % für Nebenanlagen, Zufahrten etc. festgesetzt werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 273/1, 273/2 sowie 274/0 der Flur 6, Gemarkung Vechta. Es wird begrenzt durch Mischgebiete im Nordosten und Südosten, die Rombergstraße im Südwesten sowie durch die Marschstraße im Nordwesten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 7.900 qm und ist in der

beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

Nutzungen / Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen und ist der Firmenstandort des Wilmering Omnibusbetriebes. In der direkten Umgebung finden sich unterschiedliche Nutzungen wie Verwaltungsgebäude, sonstiges Gewerbe sowie Mehrfamilienhausbebauung, wodurch das Areal bereits heute in ein urban geprägtes Umfeld eingebunden ist.

Eine besondere Herausforderung stellt die Nähe zum Gewerbebetrieb der Firma Atlas dar, insbesondere im Hinblick auf mögliche Gewerbelärmemissionen. Diese sind im Verfahren gutachterlich zu prüfen.

Im städtischen Verdichtungskonzept wird das Grundstück bisher nicht erfasst.

Gem. den Leitlinien zur Wohnraumversorgung in der Stadt Vechta sind 15% der Wohnungen als Sozialwohnungen einzuplanen.

Natur- und Umwelt

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte werden geprüft.

Vorbereitende Bauleitplanung / vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt, sodass dieser im Wege der Berichtigung angepasst wird. Ein gesondertes Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen: <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 - Geltungsbereich B-Plan 204