

Beschlussvorlage  
61/005/2026  
vom 15.01.2026

Az. 51 20 02/196  
Bezug-Nr.:  
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung  
Wolfgang Heuser

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnprojekt am Schützenplatz“;**  
**Abweichung/ Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Änderung des**  
**Durchführungsvertrages**

**Beschlussempfehlung:**

„Den beantragten Abweichungen/ Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, vor Zustimmung zu den Abweichungen/ Befreiungen, den Durchführungsvertrag mit dem geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend zu ändern, erneut mit dem Vorhabenträger abzuschließen und dem Verwaltungsausschuss zur Kenntnis zu geben.“

**Begründung:**

Die Fläche des Waldhofes bzw. der Wunderbar steht für eine Nachnutzung als Maßnahme der Innenentwicklung zur Verfügung. Der Bebauungsplan Nr. 196 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Wohnprojektes mit einer Tiefgarage. Ein privater Investor plant hier den Neubau einer Wohnanlage mit gewerblichen Einheiten zur Lohner Straße. Durch die verdichtete Wohnform mit Mehrfamilienhäusern kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Es sollen 82 Wohnungen entstehen. Ein Teil der Wohnungen wird als geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Der Rat der Stadt Vechta hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196 in seiner Sitzung am 09.10.2023 beschlossen. Am 10.11.2023 ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Vor Satzungsbeschluss wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Der Durchführungsvertrag ist das zentrale Instrument zur Realisierung vorhabenbezogener Bebauungspläne, indem er die vertraglichen und finanziellen Grundlagen für die Umsetzung durch den privaten Vorhabenträger festlegt und somit die Planungssicherheit für beide Seiten gewährleistet.

Nach Vorliegen der Baugenehmigung hat der Vorhabenträger Änderungswünsche hinsichtlich der Realisierung des Bauvorhabens an die Verwaltung herangetragen.

### **Abweichungen/ Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Für die Umsetzung der geänderten Planungen sind Abweichungen bzw. Befreiungen von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Diese sind nach Baugesetzbuch (§§ 30/ 31 BauGB) möglich, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder eine nicht beabsichtigte Härte entsteht.

Die Entscheidung zur Zustimmung oder Ablehnung liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Auf Grund des Umfangs der Abweichungen/ Befreiungen sollen vorab die politischen Gremien beteiligt werden.

Folgende Abweichungen/ Befreiungen sind vom Vorhabenträger vor dem Hintergrund der Anpassungen der Wohnungen an die Förderbedingungen der NBank beantragt worden:

Verringerung der Grundflächen bei den Häusern 3/4, den Häusern 5/6 sowie dem Haus 7 und damit einhergehend eine Reduzierung der Wohnungsgrößen

Haus 3 und 4:                    Verringerung der Grundfläche der Häuser um 58 qm auf 439 qm.  
   Verringerung der Wohnfläche um 53 qm auf 445 qm.

Haus 5 und 6:                    Verringerung der Grundfläche der Häuser um 49 qm auf 532 qm.  
   Verringerung der Wohnfläche um 54 qm auf 445 qm.

Haus 7:                            Keine Verringerung der Grundfläche  
   Verringerung der Wohnfläche um 17 qm auf 392 qm

Insgesamt handelt es sich um eine Reduzierung der Grundfläche um 107 qm und eine Reduzierung der Wohnfläche um 124 qm.

#### 1. Verkleinerung der Tiefgarage und eine damit einhergehende Reduzierung der Stellplätze

Bislang war die Tiefgarage mit 130 Einstellplätzen und 84 Fahrradstellplätzen geplant und umfasste eine Grundfläche von ca. 3.716 qm.

Die Neuplanungen umfassen eine Verkleinerung der Tiefgarage um 1.391 qm auf eine Grundfläche von 2.325 qm. Zukünftig sollen dann 78 Stellplätze und ca. 41 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage realisiert werden.

Um dann für jede Wohnung einen Stellplatz anbieten zu können, sollen vier zusätzliche oberirdische Stellplätze geschaffen werden.

2. Weitere Planänderungen, die eine Abweichung/ Befreiung erforderlich machen

- Verschiebung der Häuser 3/ 4, der Häuser 5/6 und Haus 7 aufgrund der Verkleinerung der Grundfläche
- Änderung des östlichen Tiefgaragen-Treppenhauses (anstatt Nord-Süd Ausrichtung ist jetzt eine Ost-West Ausrichtung geplant)
- Änderung eines oberirdischen Geräteraums zu einem Müllraum

**Begründung des Vorhabenträgers**

Die Umplanungen von Seiten des Vorhabenträgers liegen in den Förderbedingungen für den Sozialen Wohnungsbau begründet. Statt der ursprünglich geplanten 12 Sozialwohnungen sollen jetzt 30 Sozialwohnungen entstehen. Im weiteren Abstimmungsprozess mit dem Fördermittelgeber hat sich ergeben, dass das bislang geplante Bauvorhaben die Förderbedingungen, dies betrifft die Wohnungsgrößen, sowie die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb der geförderten Wohnungen in Teilen nicht einhält. Um die Förderbedingungen einzuhalten, ist eine Anpassung der Planungen erforderlich geworden. Eine Reduzierung der Wohnungsgrößen und die Bündelung der Sozialwohnungen in den Gebäuden (Häuser 3, 4, 5, 6 und 7 komplett) ist hierfür erforderlich. Durch geringere Baukosten, die durch die Umplanung erreicht werden, ist auch der für die Förderung geforderte aufzubringende Eigenanteil geringer.

**Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls von den geänderten Planungen betroffen. Eine Änderung des Durchführungsvertrages ist erforderlich, da der Vorhaben und Erschließungsplan Bestandteil des Vertrages ist und dieser nun durch einen geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt werden muss. Zudem sind die vereinbarten Zeitabläufe zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Start und Realisierung des Bauvorhabens durch den Investor nicht eingehalten worden. Diese sind im Änderungsvertrag neu festzulegen.

<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