

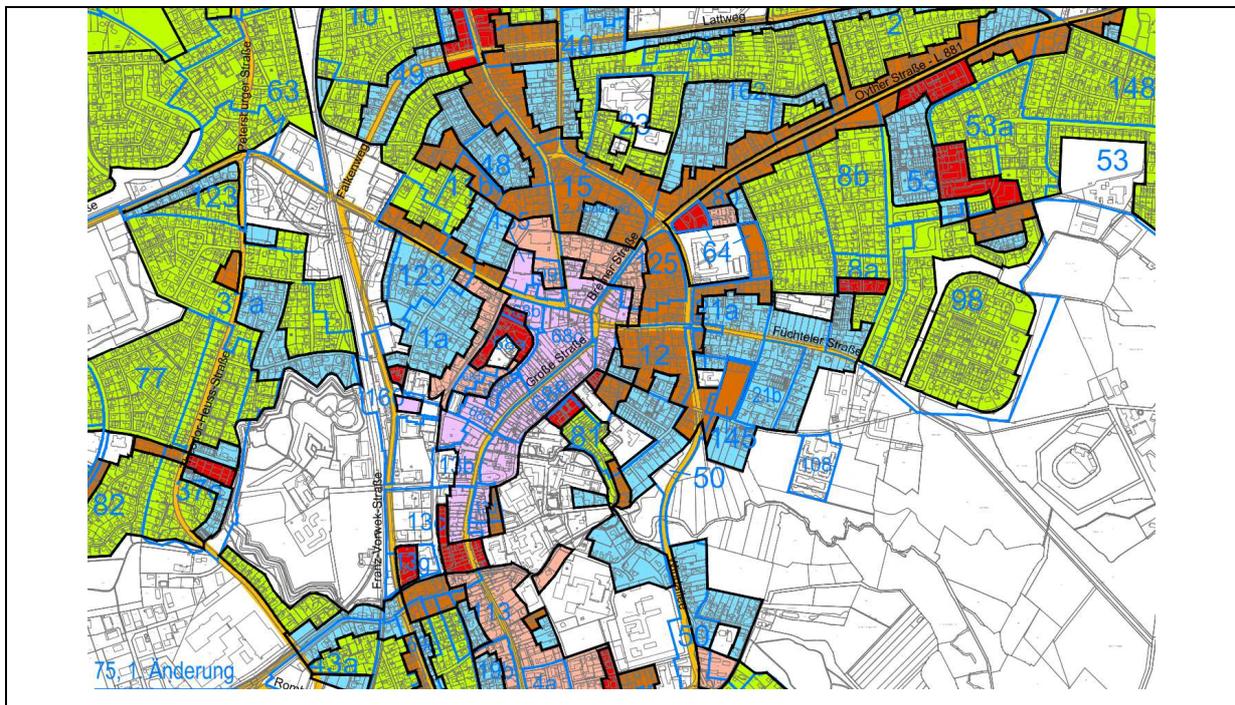
# Stadt Vechta

## Landkreis Vechta



Städtebauliches Entwicklungskonzept zur  
Steuerung der Innenentwicklung und  
zur Sicherung verträglicher Strukturen im  
**Stadtgebiet Vechta**

### Begründung zum Zielkonzept



11. November 2016

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
2.	<b>METHODIK UND UNTERSUCHUNGSRAUM .....</b>	<b>6</b>
3.	<b>AUSWERTUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE.....</b>	<b>7</b>
4.	<b>BESTANDSANALYSE .....</b>	<b>10</b>
5.	<b>FORTSCHREIBUNG DES ZIELKONZEPTES ZUR VERTRÄGLICHEN NACHVERDICHTUNG.....</b>	<b>12</b>
5.1	Zonierung für eine verträgliche Anzahl der Wohnungen.....	13
5.2	Begründung zur Festlegung der Zonen .....	15
6.	<b>ZUSAMMENFASSUNG / HANDLUNGSBEDARF.....</b>	<b>17</b>

Anhang – Ermittlung des Flächenbedarfs für Mehrfamilienhäuser

### ANLAGEN

Anlage 1 - Übersicht der Bebauungspläne

Anlage 1a- Inhalte der Bebauungspläne in tabellarischer Übersicht

Anlage 2 – Ergänzung der Bestandsanalyse

## 1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der angespannte Wohnungsmarkt und zunehmende Bevölkerungsprognosen stellen die Stadt Vechta vor neue Herausforderungen zur Bereitstellung von Wohnraum. Nach den Vorgaben der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch reduziert und sparsam mit Grund und Boden<sup>1</sup> umgegangen werden. Daher soll nach den Zielen des Gesetzgebers die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Maßnahmen der Innenentwicklung sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die bauliche Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Begriff „Nachverdichtung“ bezeichnet im Städtebau das Nutzen freier Flächen in bereits besiedelten Gebieten. Verdichtung kann auf unterschiedliche Weise umgesetzt werden: durch die Nutzung von vorhandenen Baulücken, die zusätzliche Bebauung eines Grundstücks (rückwärtige Bebauung), die Aufstockung/Erweiterung eines Gebäudes, Ersatzbauten für leerstehende Gebäude sowie durch die Zusammenlegung mehrerer freier bzw. frei werdende Grundstücke. Auch die Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen ist eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung.

Vom Grundsatz her bietet die städtebauliche Verdichtung aus stadtplanerischer Sicht eine gute Maßnahme zur Schaffung von städtischem Wohnraum, da die Gebiete bereits voll erschlossen und an die bestehende Infrastruktur angeknüpft sind. Die Umsetzung von Wohnraum in vorhandenen Siedlungsbereichen, insbesondere in zentralen Lagen fordert jedoch zunehmend kompakte Siedlungsstrukturen. Die bereits durchgeführten und geplanten Bauvorhaben von Verdichtungsmaßnahmen in Vechta haben jedoch gezeigt, dass eine ungesteuerte Verdichtung nicht an allen Standorten sinnvoll und verträglich ist. Die geplanten Bauvorhaben zur Nachverdichtung verstoßen zwar nicht gegen die rechtlichen Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans, fügen sich jedoch nicht immer in die bestehende Umgebung ein, so dass Nachbarschaftskonflikte nicht auszuschließen sind. Dies ist insbesondere in älteren Bebauungsplangebietern der Fall, wenn die Festsetzungen des Baurechts unterschritten wurden und sich hier ein von den Festsetzungen abweichender Gebietscharakter etabliert hat. Die dagegen in neuerer Zeit entstandenen Gebäude nutzen oft die maximalen Festsetzungen aus, so dass diese die bereits bestehenden Strukturen durch ihre Gebäudemasse und die Anzahl der Wohnungen beeinträchtigen und Nachbarschaftskonflikte hervorrufen können. Andererseits gibt es auch Gebiete, die potentiell für eine Verdichtung geeignet sind und wo diese aufgrund der vorhandenen Strukturen auch sinnvoll ist. Dennoch besteht die Gefahr einer ungesteuerten Verdichtung eines Gebiets, wenn nicht rechtzeitig Entwicklungsziele formuliert werden.

Zur Sicherung einer angemessenen Verdichtung, die sich einerseits aus der Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum mit sparsamen Flächenverbrauch ergibt und andererseits dem Ortsbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll, wurde für den Stadtraum in Vechta im Jahre 2011 ein Zielkonzept zur Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung aufgestellt und am 21.05.2012 gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Vechta beschlossen.

---

<sup>1</sup> Vgl. § 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Zielkonzept ist in erster Linie darauf ausgerichtet, in den Bereichen, wo eine Nachverdichtung einzelner Grundstücke durch rückwärtige Bebauung, Ersatzbebauung, durch Zusammenlegung von Grundstücken oder eine Schließung von Baulücken erfolgen kann, die Wohnungsdichte durch eine Festlegung der Anzahl der Wohnungen zu steuern. Durch das Zielkonzept soll insbesondere sichergestellt werden, dass es bei der Nachverdichtung nicht zu Ausnutzungen kommt, die mit den intakten Strukturen der vorhandenen Bebauung nicht verträglich sind. Insbesondere soll vermieden werden, dass in vorhandenen, überwiegend bebauten Wohnquartieren durch Ausnutzung von Bebauungsplanfestsetzungen oder durch großzügige Auslegung der Rechtsgrundlagen nach § 34 BauGB (Einfügen der Bebauung) eine Dichte oder Überformung einzelner Grundstücke entsteht, die nicht mit der bestehenden Verdichtung verträglich ist und den Charakter des Quartiers verändert. Städtebauliche Verdichtungen sollen daher gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollte Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen.

Die steigende Anzahl an Wohnungen führt zu einem größeren Bauvolumen und erhöhten Versiegelungsgrad des Grundstücks. Durch die Steuerung der Wohnungen werden überdimensionierte Baukörper und negative Folgen für das Stadtbild sowie für Natur und Landschaft vermieden. Zudem erfordert eine hohe Anzahl von Wohnungen eine zusätzliche Bereitstellung von Stellplätzen. Dies wiederum führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in den Quartieren und zu quartiersbezogenen Konfliktbereichen. Die Reduzierung des Baurechts mittels der Festsetzung von maximal zulässiger Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist daher eine sinnvolle und effektive Steuerung städtebaulicher Entwicklung. Neben der bestandsorientierten Festlegung von verträglichen Anzahlen der Wohnungen kann auch die Erhöhung von Baurechten in zentralen Bereichen städtebaulich sinnvoll sein, um dort eine gemäßigte Nachverdichtung zu ermöglichen.

Dem Entwicklungskonzept für den Stadtraum Vechta liegt folgende Zielsetzung zugrunde:

- Hohe Verdichtung in der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)
- Höhere Verdichtung im inneren Stadtring und im Bereich der Ausfallstraßen,
- Verträgliche Nachverdichtung im Umring des äußeren Stadtrings.

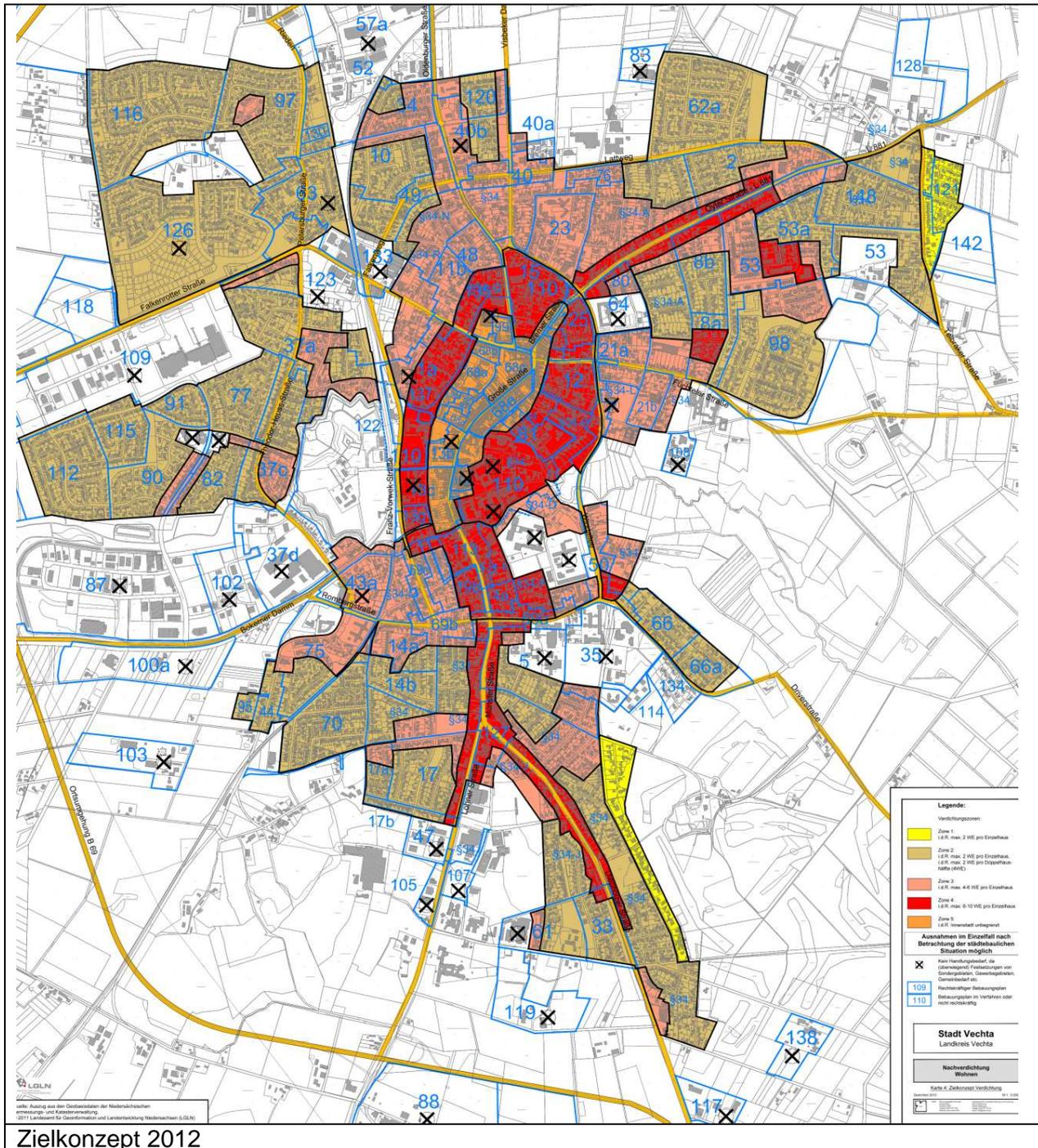
In den Gebieten, wo bereits Verdichtungsansätze oder ein Angebot mit Infrastruktur und Versorgungseinheiten vorhanden sind, sollen Möglichkeiten einer Nachverdichtung geschaffen werden, um den Bedarf nach Wohnraum zu decken und Standorte für Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Diese Zielsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

- Schutz vorhandener Siedlungsstrukturen in den äußeren Siedlungsbereichen durch Begrenzung der Nachverdichtung.

In den Gebieten, wo sich eine Bebauung mit Einzelhäusern oder Einzel- und Doppelhäusern etabliert hat, soll vermieden werden, dass diese Strukturen durch eine höhere Ausnutzung bei Baulückenschließung oder Ersatzbauten beeinträchtigt werden. Diese Zielsetzung hat insbesondere nachbarschützenden Charakter.

Zur Umsetzung dieser gesteuerten Nachverdichtung wurden entsprechend der örtlichen Lage Zonen mit unterschiedlicher Verdichtung festgelegt. Innerhalb der Dichtezonen des derzeitigen Zielkonzeptes wurde die zulässige Anzahl der Wohnungen wie folgt festgelegt:

Zone 1	maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus
Zone 2	max. 2 Wohn. pro Einzelhaus, max. 2 Wohn. pro Doppelhaushälfte (= 4 WE)
Zone 3	maximal 4 bis 6 Wohnungen pro Einzelhaus
Zone 4	maximal 6 bis 10 Wohnungen pro Einzelhaus
Zone 5	Innenstadt (keine Steuerung)
<i>Ausnahmen sind im Einzelfall nach Betrachtung der städtebaulichen Situation möglich.</i>	



Das derzeitige Zielkonzept zur Verdichtung steuert die Verdichtung auf Grundlage absoluter Zahlen pro Gebäude. Bei einem großen Grundstück kann dies jedoch dazu führen, dass durch die Errichtung mehrerer Gebäude unverträglich hohe Wohnungszahlen mit kleinen Wohnungen und den damit verbundenen Verkehrs-, Erschließungs-, und Verdichtungsproblemen führen. Vorgesehen ist daher, eine Festsetzung vorzusehen, die über das Verhältnis der Anzahl an Wohnungen zur Grundstücksgröße steuert.

Flankierend zur Zahl der Wohnungen soll daher eine Verhältniszahl zur Grundstücksgröße/Wohnungszahl vorgesehen werden. Durch den Flächenbezug der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße in Kombination mit der Obergrenze bezogen auf das Wohngebäude wird sichergestellt, dass die Bebauungsdichte sowohl mit der Anzahl der Wohnungen als mit der Bebauungsstruktur in einem verträglichen Rahmen für das Stadtbild bleibt. Bei größeren Grundstücken können zwar mehrere Wohnungen entstehen, diese müssen jedoch auf mehrere Gebäude verteilt werden. Die Verhältniszahl sichert, dass die Anzahl der Wohnungen und Wohngebäude auf dem Grundstück ein verträgliches Maß insgesamt nicht übersteigt. Somit wird eine der Gebietsstruktur entsprechend lockere oder dichtere Bebauung gesichert.

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Vechta, eine städtebaulich verträgliche Verdichtung zu sichern, soll das Zielkonzept für die Verdichtung der Stadt Vechta nunmehr fortgeschrieben und durch den Flächenbezug zur Regulierung der Wohnungen ergänzt werden. Es ist vorgesehen, zusätzlich zur auf das Gebäude bezogenen Obergrenze der Wohnungen die Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Baugrundstücksgröße zu begrenzen. In diesem Zusammenhang sollen auch die Zonen 3 und 4, deren Obergrenze bisher noch variabel ist, weiter differenziert werden, so dass die Obergrenze in jeweiligen Zonen klar festgelegt ist. Auch wurde zwischenzeitlich ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt, so dass bezüglich der Abgrenzung der Zone 5 eine Anpassung erforderlich ist.

## **2. METHODIK UND UNTERSUCHUNGSRAUM**

Der Untersuchungsraum erfasst das Stadtgebiet von Vechta in den Bebauungsplangebiet, wo aufgrund der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten und Mischgebieten die Zulässigkeit von Wohngebäuden gegeben ist.

Zur Ermittlung der Nachverdichtungspotentiale wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne analysiert und mit der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur verglichen. Insbesondere wurde im Zuge der Fortschreibung des Zielkonzeptes herausgearbeitet, ob bereits Festsetzungen zur Steuerung der Anzahl der Wohnungen vorhanden sind. Zudem wurden neuere Bebauungsplangebiete mit aufgenommen und in die Analyse eingestellt. Anhand einer Bestandsanalyse durch örtliche Befahrung und Begehung wurde quartiersweise die vorhandene und prägende Verdichtung im Siedlungsraum ermittelt und unter Berücksichtigung der stadtstrukturellen Gegebenheiten ein Zielkonzept für die zukünftige Entwicklung mit differenzierter Festlegung von Dichtezonen erarbeitet, die einerseits eine verträgliche Nachverdichtung sichern und andererseits vorhandene Strukturen schützen. Mit diesem Zielkonzept wurden die unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Quartiere des Stadtgebiets berücksichtigt und differenzierte Zielsetzungen/Zielentwicklungen aufgezeigt. Im Rahmen der Fortschreibung des Zielkonzeptes wurden die Quartiere bestandsorientiert überprüft, insbesondere im Hinblick auf die weitere Differenzierung der zulässigen Wohnungen.

### 3. AUSWERTUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE

Grundlage der Ermittlung städtebaulicher Verdichtungspotentiale bilden die Bebauungspläne im Stadtgebiet. Untersucht wurden alle Bebauungspläne, die Wohn- und Mischgebiete enthalten. Gebiete die als Gewerbegebiet, Industriegebiet, Sondergebiet oder Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen sind, wurden von der Analyse ausgenommen.

Für den Großteil der Siedlungsflächen mit Wohn- und Mischnutzung im Stadtgebiet Vechta gelten rechtskräftige Bebauungspläne. Ausgenommen sind

- im Nordosten die Siedlungsflächen zwischen der Falkenrotter Straße und der Oldenburger Straße, der Oldenburger Straße und dem Visbeker Damm, dem Lattweg und der Oyther Straße, , der Oyther Straße und der Füchteler Straße,
- im Süden Teilbereiche östlich der Franz-Vorwerk-Straße und westlich der Münsterstraße,
- sowie im Südosten Siedlungsflächen westlich und östlich der Diepholzer Straße.

Für die o. g. Flächen sind Bauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist dann im Grundsatz zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und es sich in die Umgebung einfügt.

Die **Anlage 1** zeigt eine Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete mit Kennzeichnung des Entstehungsalters.<sup>2</sup> Eine Übersicht über die Inhalte der Bebauungspläne ist der tabellarischen Übersicht in **Anlage 1a** zu entnehmen. Bei der inhaltlichen Auswertung der Bebauungspläne ist festzustellen, dass in den älteren Plänen (1960er, 1970er, 1980er und 1990 Jahre) die Festsetzungen weniger differenziert sind als in den neueren Plänen (2000er und jünger). In den neueren Plänen wurden insbesondere detaillierte Festsetzungen zur Steuerung der Geschossigkeit und zur Anzahl der Wohnungen getroffen. Die Situation der Bebauungspläne stellt sich wie folgt dar:

#### Innerer Stadtring

Im inneren Stadtring zwischen Franz-Vorwerk-Straße, Falkenweg, Windallee, Oldenburger Straße und Rombergstraße sind überwiegend ältere Bebauungspläne mit Rechtskraft vor dem Jahr 2000 vorhanden. Es gibt auch einige neuere Bebauungspläne ab dem Jahr 2000, dieses sind die Bebauungspläne Nr. 125, 81 und 135.

In den zentralen Versorgungsbereichen an der Großen Straße, an der Bremer Straße sowie an der Falkenrotter Straße und an der Münsterstraße sind überwiegend Kerngebiete oder Mischgebiete mit höherer Ausnutzung (zwei Vollgeschosse und mehr, Grundflächenzahl GRZ bis zu 1,0) festgesetzt. Das Wohnen ist in den Kerngebieten nur nach den Maßgaben der jeweiligen Bebauungspläne zulässig, i.d.R. ab dem ersten Obergeschoss. In den übrigen Bereichen des inneren Stadtrings sind Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Hier ist die GRZ mit bis zu 0,4 geringer als im Versorgungsbereich. Es sind überwiegend zwei Vollgeschosse zulässig, in Teilbereichen auch bis zu drei Vollgeschosse. Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wurde hier nicht vorgenommen.

<sup>2</sup> Das Entstehungsjahr zeigt i. d. R. die Rechtskraft des Ursprungsplanes oder einer Änderung des Gesamtplanes. Die Änderung von Teilbereichen des Ursprungsplanes mit Rechtskraft ist nur in Einzelfällen aufgenommen, insbesondere wenn hier eine Regelung zur Anzahl der Wohnungen aufgenommen wurde.

### **Siedlungsflächen Norden**

Nördlich des Stadtkerns sind überwiegend Bebauungspläne aus den 70iger Jahren vorhanden. Des Weiteren gibt es dort auch ältere B-Pläne aus den 60iger Jahren und den 80iger Jahren sowie zwei neuere B-Pläne ab dem Jahr 2000. In den älteren B-Plänen sind überwiegend Allgemeine Wohngebiete mit ein bis zwei Vollgeschossen und einer GRZ bis zu 0,4 ausgewiesen. Zum Teil sind auch zwei- bis dreigeschossige Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In den B-Plänen ab dem Jahr 2000 sind Allgemeine Wohngebiete mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen ist lediglich im B-Plan 154 aus dem Jahre 2014 begrenzt, und zwar auf 2 bzw. 4 pro Gebäude.

### **Siedlungsflächen Nordosten**

In diesem Abschnitt sind überwiegend Bebauungspläne aus den 70iger Jahren und ab dem Jahr 2000 vorhanden. Zudem gibt es auch Pläne aus den 60iger, 80iger und 90iger Jahren. In diesen Plänen sind überwiegend Allgemeine Wohngebiete mit der Zulässigkeit ein bis zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Im B-Plan 53a sind bereichsweise auch drei, vier, neun und elf Vollgeschosse zulässig. In Teilbereichen sind zwei- bis viergeschossige Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 bis 0,6 zulässig. Im B-Plan 108 ist ein Sondergebiet für betreutes Wohnen mit drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die neueren B-Pläne ab dem Jahr 2000 liegen überwiegend am Siedlungsrand und beinhalten Allgemeine Wohngebiete mit der Zulässigkeit von überwiegend bis zu zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 bis 0,4. Teilweise sind auch Mischgebiete mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ bis 0,4 festgesetzt. I.d.R. sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig, in Teilbereichen auch 4, 5 oder 6 Wohnungen. Der B-Plan 145 liegt am inneren Stadtring und beinhaltet allgemeine Wohngebiete mit zwei bis drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4. Es sind dort 4, 11 und 8 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

### **Siedlungsflächen Südosten**

Im Südosten sind B-Pläne aus allen Jahrzehnten vertreten. In den älteren B-Plänen (60iger, 70iger, 80iger und 90iger Jahren) sind Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit der Zulässigkeit ein bis zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Im B-Plan 66a ist ein eingeschossiges Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen ist hier auf zwei pro Gebäude begrenzt. Der B-Plan 114 beinhaltet ein Sondergebiet für eine Studentenwohnanlage. Im B-Plan 5, 3. Änderung aus dem Jahre 2012 gelten Mischgebiete mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4.

In den neueren Plänen Nr. 134, 155 gelten Allgemeine Wohngebiete mit ein bis zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 bis 0,4. Es sind 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig, in Teilbereichen auch 4 bis 6 Wohnungen. Im B-Plan 127 sind zweigeschossige Mischgebiete und eingeschossige Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen ist dort nicht begrenzt.

### **Siedlungsflächen Südwesten**

In diesem Abschnitt gibt es überwiegend Bebauungspläne aus den 70iger Jahren. Zudem sind auch Pläne aus den 80iger und 90iger Jahren vorhanden. In diesen Plänen sind überwiegend Allgemeine Wohngebiete mit der Zulässigkeit ein bis zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 bis 0,5 festgesetzt. Bereichsweise sind auch zweigeschossige Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 vorhanden.

In den Randbereichen ist ein neuerer Plan ab dem Jahr 2000 (B-Plan 140) vorhanden. Hier ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, i.d.R. sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig, in Teilbereichen auch 5 Wohnungen. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 75 beinhaltet Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit zwei bis drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 bis 0,4. In dem zweigeschossigen Allgemeinen Wohngebiet ist die Anzahl der Wohnungen auf 2 pro Gebäude begrenzt.

### **Siedlungsflächen Westen**

Hier gibt es überwiegend B-Pläne aus den 70iger und 90iger Jahren. Zudem ist dort auch ein Plan aus den 80iger Jahren vorhanden. In diesen älteren B-Plänen (60iger, 70iger, 80iger und 90iger Jahren) sind Allgemeine Wohngebiete mit der Zulässigkeit ein bis zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Im B-Plan 37c sind bereichsweise vier und sechs Vollgeschosse zulässig.

Auch sind mehrere neuere Pläne ab dem Jahr 2000 vorhanden. Diese beinhalten Allgemeine Wohngebiete mit der Zulässigkeit ein bis zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Im B-Plan 91 und 115 erfolgt eine Begrenzung auf 2 Wohnungen pro Gebäude. Dieses gilt auch für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 90 aus dem Jahr 2000.

### **Siedlungsflächen Nordwesten**

Hier sind überwiegend neuere B-Pläne ab dem Jahr 2000 vorhanden. Diese beinhalten Allgemeine Wohngebiete mit der Zulässigkeit ein bis zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 bis 0,4. In den B-Plänen Nr. 126 und 116 ist die Anzahl der Wohnungen auf 2 pro Gebäude begrenzt. Es sind zudem Mischgebiete mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

In den älteren Gebieten aus den 80iger und 90iger Jahren sind allgemeine Wohngebiete mit ein bis zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

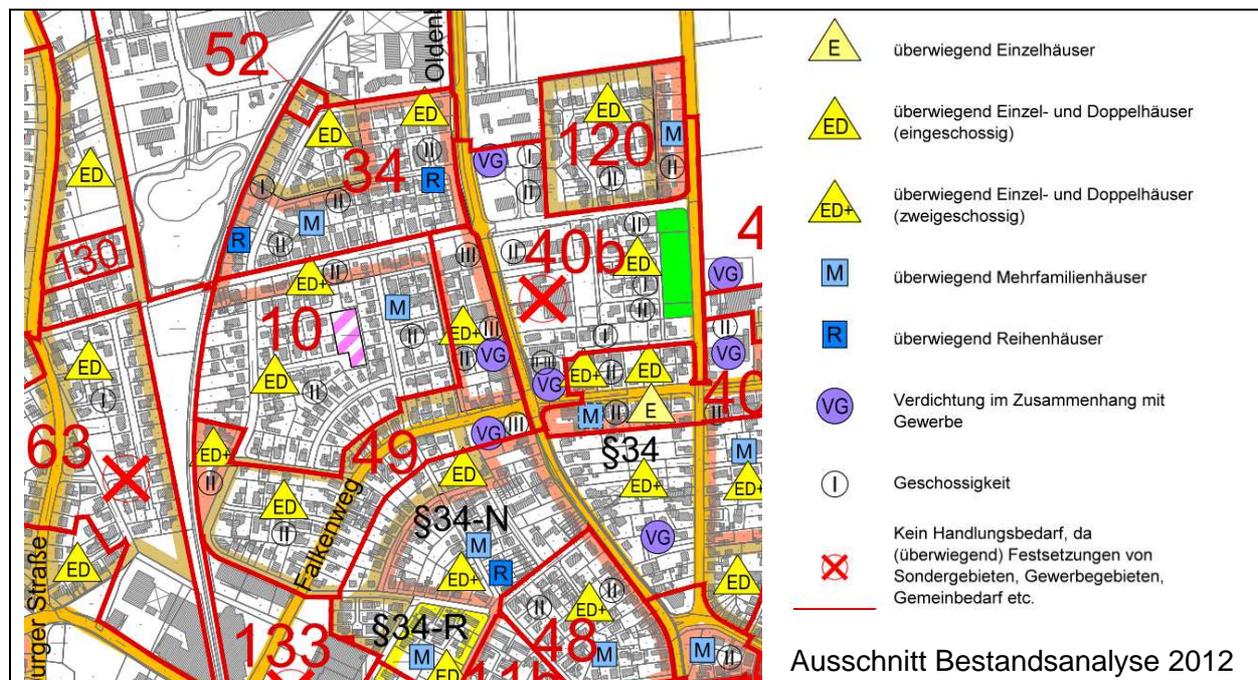
## **ZUSAMMENFASSUNG**

Da in den neueren Bebauungsplänen (ab 2000) überwiegend Festsetzungen zur Steuerung der Anzahl der Wohnungen getroffen wurden, ergibt sich ein Handlungsbedarf vor allem in Gebieten mit älteren Bebauungsplänen. Hier besteht die Möglichkeit, dass bei der Neubebauung von Grundstücken, wo abgängige Bausubstanz entfernt wurde, Gebäude mit mehreren Wohnungen und größerer Baumasse entstehen, die zu einer Überformung des Gebietscharakters und zu Beeinträchtigungen der vorhandenen kleinteiligen Bebauung (z.B. durch zusätzlichen Verkehr, Verschattung etc.) führen. Diese Entwicklung kann auch bei der Auffüllung von Baulücken oder bei der Verdichtung durch Hintergrundstücksbebauung auftreten.

Auch in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten ohne rechtskräftige Bebauungspläne ergibt sich diesbezüglich ein Handlungsbedarf, da auch hier grundsätzlich Möglichkeiten der Nachverdichtung mit den o.g. Wirkungen bestehen.

#### 4. BESTANDSANALYSE

Im Rahmen der Aufstellung der Aufstellung des Zielkonzeptes 2012 wurden die strukturgebenden Bestände in den Bebauungsplangebieten aufgenommen. Diese basieren auf den Ergebnisse der Bestandsaufnahme, die durch Befahrungen vor Ort vorgenommen wurde sowie deren Auswertung.

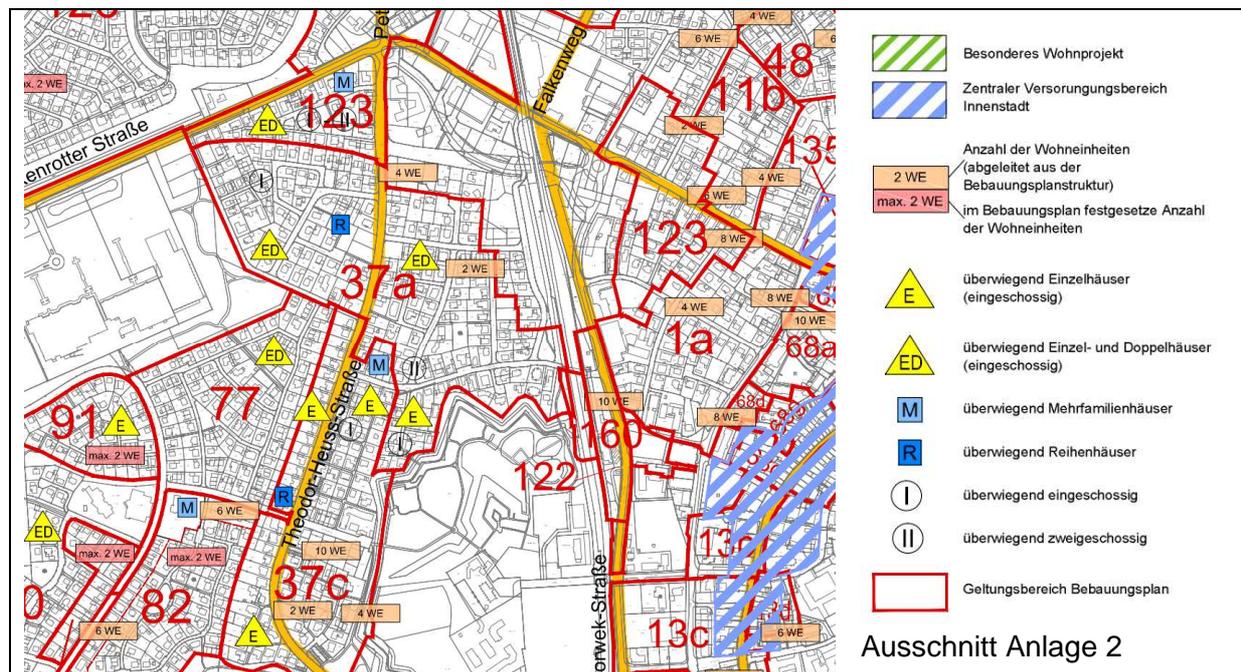


Als strukturgebende Bestandteile wurden die Bebauungsstrukturen wie Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie die Geschossigkeit dargestellt. Zudem wurden verdichtete Bereiche im Zusammenhang mit Gewerbe herausgehoben.

Im Ergebnis der Bestandsanalyse 2012 konnte festgestellt werden, dass insbesondere im inneren Stadtring und an den Ausfallstraßen eine höhere Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern sowie verdichtete Bereiche im Zusammenhang mit Gewerbe vorhanden sind. Zudem gibt es auch außerhalb dieser Bereiche Quartiere, die durch eine höhere Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern geprägt sind. Die übrigen Bereiche sind überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet, wobei vereinzelt auch dort Verdichtungsansätze durch Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser vorhanden sind. Eine Einzelhausstruktur ist lediglich am südöstlichen Siedlungsrand vorhanden. Anhand der örtlichen baulichen Strukturen wurde die für die Quartiere prägende Anzahl der Wohnungen abgeschätzt und als Grundlage in das Entwicklungskonzept 2012 eingestellt.

Die Untersuchungen des Stadtgebiets Vechta haben gezeigt, dass dieses sehr unterschiedliche Strukturen aufweist und deshalb kleinräumig, innerhalb einzelner Bebauungspläne und Quartiere, betrachtet werden muss. Tendenziell lässt sich feststellen, dass sowohl die Bebauungsdichte, als auch das Bauvolumen und die Geschossigkeit vom Zentrum zu den Randbereichen abnehmen. Dennoch gibt es immer wieder einzelne Gebiete oder Parzellen, die sich in Struktur und Entwicklung von der Nachbarschaft unterscheiden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Konzeptes erfolgt daher eine Ergänzung der Bestandsanalyse im Jahre 2016, die durch Überprüfung vor Ort und durch Auswertung der neueren Bebauungspläne vorgenommen wurde. Hier wurden insbesondere in den verdichteten Bereichen die Anzahl der Wohnungen überprüft und aufgenommen. Die höhere Verdichtung drückt sich in Gebäuden mit bis zu 4, 6, 8 und 10 Wohnungen aus. Zudem wurden die durch die rechtskräftigen Bebauungspläne vorgegebene Anzahl der zulässigen Wohnungen dargestellt. Auch sind vorhandene Flächen für besondere Wohnprojekte wie studentisches und betreutes Wohnen gekennzeichnet. Des Weiteren wurde im inneren Stadtring der zentrale Versorgungsbereich aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (März 2014) der Stadt Vechta übernommen. Das Ergebnis der ergänzenden Bestandsanalyse ist der **Anlage 2** zu entnehmen.



Das Ergebnis der ergänzenden Bestandsanalyse zeigt, dass insbesondere im inneren Stadtring, im südwestlichen Anschluss an diesen Bereich sowie im östlichen Stadtgebiet eine höhere Verdichtung durch Gebäude mit mehreren Wohnungen vorhanden ist. Ein weiterer Schwerpunkt befindet sich in den Siedlungsflächen beidseitig der Theodor-Heuss-Straße. Zudem sind am nördlichen und südlichen Ortseingang vereinzelt Bereiche mit einer höheren Anzahl an Wohnungen vorhanden. In der Analyse ist auch ersichtlich, dass eine Steuerung der Anzahl der Wohnungen durch Bauleitplanung überwiegend auf die randlichen Siedlungsflächen beschränkt ist. In den zentralen Bereichen ist diese Regelung nur vereinzelt bei neueren Bebauungsplänen vorzufinden.

## ZUSAMMENFASSUNG

Insbesondere im zentralen Stadtgebiet und an den Ausfallstraßen sind Bereiche vorhanden, die bereits durch eine hohe Verdichtung geprägt sind und daher vorrangig für eine Nachverdichtung geeignet sind. Die hier vorhandenen Bebauungspläne enthalten keine Begrenzung der Wohnungen und lassen eine Nachverdichtung im Rahmen der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten grundsätzlich zu.

In den älteren Bebauungsplangebieten ohne explizite Regelung der Verdichtung sind die Möglichkeiten der Bebauung häufig nicht ausgenutzt worden. In diesen Gebieten haben sich einerseits sehr homogene Strukturen entwickelt, die von der Ausnutzung unter den Festsetzungen der Bebauungspläne liegen. Gerade in diesen Gebieten ergeben sich durch Eigentümerwechsel oder Ersatzbauten häufig Nachverdichtungspotentiale, die bei ungesteuerter Entwicklung zu einer Veränderung des Gebietscharakters führen können.

Andererseits haben sich in den älteren Bebauungsplangebieten auch Strukturen mit unterschiedlicher Dichte entwickelt, die neben einer lockeren Einzelhausbebauung auch Verdichtungsansätze mit Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern aufweisen. Auch hier ergeben sich durch Eigentümerwechsel oder Ersatzbauten Nachverdichtungspotentiale. Da diese Gebiete häufig in zentralen Lagen liegen, sind diese grundsätzlich für eine Nachverdichtung geeignet. Allerdings ist auch hier eine Steuerung erforderlich, um gegenüber der Bestandsbebauung eine Verträglichkeit herzustellen. In den neuen Bebauungsplangebieten sind restriktivere Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Gebäudekubatur und zur Anzahl der Wohnungen vorhanden. Daher sind hier i.d.R. städtebauliche geordnete Strukturen vorhanden. Die Möglichkeit einer (verträglichen) Nachverdichtung ergibt sich hier vorrangig auf freien Baugrundstücken bzw. durch Baulückenschließung.

## 5. FORTSCHREIBUNG DES ZIELKONZEPTE ZUR VERTRÄGLICHEN NACHVERDICHTUNG

Durch die Fortschreibung des Zielkonzeptes 2016 ergeben sich gegenüber dem Zielkonzept 2012 folgende Änderungen:

- Anpassung der Zone 5 an den zentraler Versorgungsbereich laut Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta vom März 2014,
- Differenzierte Anpassung der Zonen an den örtlich geprüften Bestand,
- Anpassung der Zonen an die Festsetzungen neuer Bebauungspläne,
- Konkretisierung der Zonen 3 und 4,
- Überprüfung des Flächenbedarfs für Zone 4 (Mehrfamilienhäuser)
- Änderung der Bezugsgröße = Wohngebäude,
- **Ergänzung der baugrundstücksbezogenen Zuordnung.**

Als Ergebnis der Fortschreibung der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele ergeben sich für das Zielkonzept (Fortschreibung 2016) folgende Zonen mit zulässigen Wohnungen im Hinblick auf einer verträgliche Verdichtung:

## 5.1 Zonierung für eine verträgliche Anzahl der Wohnungen

<b>Zone 1</b>	Pro 400 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude
Kennzeichnung	Die Zone betrifft Gebiete, die überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt sind. Diese Gebiete weisen eine geringe Grundflächenzahl sowie eine geringe Bebauungsdichte auf und verfügen in der Regel über ein Vollgeschoss. Die Bebauung durch Einfamilienhäuser erfolgte in einer geordneten Siedlungsstruktur, die bis heute erhalten geblieben ist und somit eine hohe städtebauliche Qualität besitzt. Insofern ist es von Bedeutung, diese Siedlungsstruktur als Bestandteil des Siedlungsgefüges in dieser Form zu schützen und aufrecht zu erhalten. Damit diese einheitliche Struktur erhalten bleibt, ist pro 400 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Um 2 Wohnungen zu realisieren, ist ein Baugrundstück in einer Größe von mindestens 800 m <sup>2</sup> erforderlich.
Lage	Quartiere in Randlage
Ziel	Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur / <b>keine Nachverdichtung</b>
<b>Zone 2</b>	Pro 200 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wohnungen pro Einzelhaus, 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte oder 2 Wohnungen pro Reihenhausscheibe)
Kennzeichnung	Die zweite Zone hat ähnliche bauliche Strukturen wie die erste, kann aber auch über geringe Verdichtungsansätze mit Doppel- und Reihenhäusern verfügen. Auch hier soll die bestehende Siedlungsstruktur mit überwiegend Einfamilienhäusern und einer relativ lockeren Bebauung geschützt werden. In der Zone 2 wird jedoch eine geringere Baugrundstücksgröße als Bezug für die Anzahl der Wohnungen festgesetzt, um bestands- und zielorientiert eine etwas höhere Verdichtung zu ermöglichen. In dieser Zone sind daher pro 200 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. In dieser Zone sind auch verdichtete Bauformen wie Doppelhäuser und Reihenhäuser möglich. Da sich die Anzahl der Wohnungen auf das Wohngebäude bezieht, können 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte und 2 Wohnungen pro Reihenhausscheibe realisiert werden. Diese Zone ermöglicht somit gegenüber der Zone 1 ein höheres – aber dennoch verträglicher Maß der Verdichtung. Um z.B. ein Doppelhaus mit 4 Wohnungen zu realisieren, wäre ein 800 m <sup>2</sup> großes Baugrundstück erforderlich.
Lage	Quartiere weitläufig um den äußeren Stadtring bis zu den Stadträndern
Ziel	Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur, <b>Begrenzung der Nachverdichtung</b>

<b>Zone 3</b>	Pro 150 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude
Kennzeichnung	In dieser Zone befindet sich in der Regel eine Mischung aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern. Zumindest sind bereits anteilmäßig Verdichtungsansätze durch Gebäude mit mehreren Wohnungen und Gebäude mit größerem Bauvolumen vorhanden. Damit ein Nebeneinander von Einfamilienhäusern und größeren Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen verträglich ist, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 4 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Gegenüber der Zone 2 können dieses auch Mehrfamilienhäuser auf geringerer Fläche sein. Pro 150 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist max. eine Wohnung zulässig. Zur Ausnutzung der Obergrenze (4 Wohnungen pro Gebäude) wäre ein 600 m <sup>2</sup> großes Baugrundstück erforderlich.
Lage	Quartiere im Anschluss an den Stadtring sowie im Anschluss an die Kerngebiete und an die Ortsdurchfahrten
Ziel	<b>Bestandsorientierte Nachverdichtung</b>
<b>Zone 3a</b>	Pro 150 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude
Kennzeichnung	Diese Zone ähnelt in der baulichen Struktur der Zone 3 und besteht aus einer Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Hier sind jedoch stärkere Verdichtungsansätze durch Gebäude mit mehreren Wohnungen und Gebäude mit größerem Bauvolumen vorhanden. Daher wird hier bestandsorientiert eine etwas höhere Dichte als in Zone 3 zugelassen, indem pro 150 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Zur Ausnutzung der Obergrenze (6 Wohnungen pro Gebäude) wäre ein 900 m <sup>2</sup> großes Baugrundstück erforderlich.
Lage	Quartiere im Anschluss an den Stadtring sowie im Anschluss an die Kerngebiete und an die Ortsdurchfahrten
Ziel	<b>Bestandsorientierte Nachverdichtung</b> , geringfügig mehr als Zone 3
<b>Zone 4</b>	Pro 100 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude
Kennzeichnung	Diese Zone ist bereits durch eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt und soll daher entsprechend nachverdichtet werden. Hier können zwei bis dreigeschossige Gebäude als 2- oder 3-Spanner entstehen. Da in dieser Zone ein höherer Bedarf an Stellplätzen besteht, wurde anhand möglicher Wohnungsgrößen und der Zahl der Wohnungen der Flächenbedarf ermittelt. Dabei ergibt sich je nach Ausnutzung ein Flächenbedarf von 60 bis 90 m <sup>2</sup> pro Wohnung. Dieser wurde aufgerundet. Daher sind pro 100 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude möglich. Zur Ausnutzung der Obergrenze (8 Wohnungen pro Gebäude) wäre ein 800 m <sup>2</sup> großes Baugrundstück erforderlich.
Lage	Quartiere im inneren Stadtring /Kerngebiete und an den Ausfallstraßen
Ziel	<b>Bestands- und zielorientierte Nachverdichtung</b>

<b>Zone 4a</b>	Pro 100 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 10 Wohnungen pro Wohngebäude
Kennzeichnung	Diese Zone ist durch verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ähnlich strukturiert wie Zone 4 und soll ebenfalls der Nachverdichtung dienen. Jedoch wird hier bestands- und zielorientiert eine etwas höhere Dichte zulässig, indem pro 100 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 10 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine höhere Ausnutzung der Grundstücke und damit der Schaffung von preiswertem Wohnraum. Zur Ausnutzung der Obergrenze (10 Wohnungen pro Gebäude) wäre ein 1.000 m <sup>2</sup> großes Baugrundstück erforderlich.
Lage	Quartiere im inneren Stadtring /Kerngebiete und an den Ausfallstraßen
Ziel	<b>Bestands- und zielorientierte Nachverdichtung</b>
<b>Zone 5</b>	unbegrenzt
Kennzeichnung	Diese Zone erfasst die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich, hier kann aufgrund der zentralen Lage eine Nachverdichtung ohne Begrenzung der Wohnungen erfolgen.
Lage	Innenstadt
Ziel	<b>Verdichtung in zentraler Lage</b>

## 5.2 Begründung zur Festlegung der Zonen

Die grundsätzliche Zonierung ergibt sich aus dem Entwicklungskonzept 2012 mit einer ungesteuerten Verdichtung in der Innenstadt, einer gesteuerten höheren Verdichtung um die Innenstadt und entlang der Ausfallstraßen, einer eingeschränkt höheren Verdichtung um den inneren Stadtring und einer Beschränkung der Verdichtung in den randlichen Siedlungsflächen. Die sich hieraus ergebenden Zonen 1 bis 5 wurden einerseits aus den Beständen abgeleitet und berücksichtigen andererseits eine Nachverdichtung in den zentralen und vorbelasteten Bereichen. In der Fortschreibung des Konzeptes 2016 wurden die Zonen an die ergänzende Bestandsanalyse und die Festsetzungen in den Bebauungsplänen angepasst und in Teilen weiter differenziert. Zudem wurde die Bezugsgröße für zulässige Anzahl der Wohnungen an die Formulierung des Baugesetzbuchs angepasst und statt bisher auf ein Einzelhaus auf eine Wohngebäude bezogen und flankierend der Bezug zum Baugrundstück aufgenommen. Hierzu wurden für die Zonen, wo Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohnungen zulässig sind, die erforderlichen Flächengrößen pro Wohnung ermittelt (siehe **Anhang**).

Die **Zone 1** (max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude/ max. 1 Wohnung pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) erfasst einen Randbereich der Siedlungsflächen parallel zur Diepholzer Straße, die durch eine einzeilige Einzelhausbebauung geprägt ist. Hier soll keine Nachverdichtung erfolgen.

Die **Zone 2** (max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude/ max. 1 Wohnung pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) beinhaltet die Siedlungsflächen, die zusammenhängend durch Bereiche mit Einzel- und Doppelhäuser geprägt sind. Diese sind überwiegend außerhalb des inneren Stadtrings gelegene Bereiche, die i.d.R. nicht an die Hauptausfallstraßen angrenzen (ausgenommen die Diepholzer Straße). In dieser Zone ist vorrangiges Ziel der Erhalt der vorhandenen Strukturen; die Nachverdichtung soll daher begrenzt werden. Gegenüber der Zone 1 ist in dieser Zone eine Verdichtung durch Doppelhäuser oder Reihenhäuser möglich. Da die Anzahl der Wohnungen sich auf ein Wohngebäude bezieht und ein Doppelhaus i.d.R. aus zwei Wohngebäuden besteht, sind in diesem Fall 4 Wohnungen pro Einzelhaus möglich. Bei Reihenhäusern sind durch Aneinanderreihung der Wohngebäude ebenfalls mehr Wohnungen möglich.

Die Zonen 3 und 4, die bisher eine Spannweite der zulässigen Wohnungen enthalten, wurden in der Fortschreibung auf eine absolute Zahl begrenzt. In der Zone 3 erfolgte bisher eine Begrenzung auf 4 bis 6 Wohnungen pro Einzelhaus. Diese Zone wurde in die Zone 3 mit einer Zulässigkeit von 4 Wohnungen und in die Zone 3a mit einer Zulässigkeit von 6 Wohnungen pro Wohngebäude gegliedert. Die Zone 4 mit der bisherigen Zulässigkeit von 6 bis 10 Wohnungen pro Einzelhaus wurde in die Zone 4 mit einer Zulässigkeit von 8 Wohnungen und in die Zone 4a mit einer Zulässigkeit von 10 Wohnungen pro Wohngebäude gegliedert.

Die **Zone 3** (max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude/ max. 1 Wohnung pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) erfasst sowohl Flächen im inneren Stadtgebiet als auch Flächen im Übergang vom inneren Stadtgebiet zu den randlichen Siedlungsflächen. Vereinzelt sind auch kleine Teilflächen aus den randlichen Siedlungsflächen dieser Zone zugeordnet. In dieser Zone werden die bestehenden Strukturen mit kleineren Mehrfamilienhäusern gesichert und in geringem Umfang eine Nachverdichtung ermöglicht.

Die Abgrenzung der **Zone 3a** (max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude/ max. 1 Wohnung pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) erfasst überwiegend Flächen entlang des inneren Stadtrings und der Ausfallstraßen im Norden Nordosten (Oldenburger Straße, Falkenrotter Straße, Oyther Straße, Windallee). Zudem sind Teilbereiche aus dem südlichen Stadtgebiet entlang der Lohner Straße, der Diepholzer Straße, der Hagen-Ring-Straße, südlich der Romberg-Straße und im westlichen Stadtgebiet an der Theodor-Heuss-Straße dieser Zone zugeordnet. Auch hier erfolgt neben der Sicherung der vorhandenen Mehrfamilienhäuser eine bestandsorientierte Nachverdichtung.

Die **Zone 4** (max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude/ max. 1 Wohnung pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) berücksichtigt die bestehende Verdichtung mit größeren Mehrfamilienhäusern und erfasst Bereiche im nördlichen inneren Stadtring, die straßenseitigen Grundstücke entlang der Münsterstraße sowie einen Teilbereiche an der Lohner Straße und an der Diepholzer Straße. In dieser Zone werden Möglichkeiten für eine höhere Nachverdichtung geschaffen.

Die Abgrenzung der Bereiche mit der **Zone 4 a** (max. 10 Wohnungen pro Wohngebäude/ max. 1 Wohnung pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) erfolgt bestandsorientiert in den bereits verdichteten Bereichen mit größeren Mehrfamilienhäusern im inneren Stadtring, im nördlichen und östlichen Stadtgebiet sowie entlang der Theodor-Heuss-Straße. Vorrangig werden hier die vorhandenen Strukturen gesichert, eine Nachverdichtung ist im Falle von Ersatzbauten möglich.

Die Abgrenzung der **Zone 5** mit ungesteuerter Verdichtung wurde an die Abgrenzung des im Einzelhandelskonzept 2014 festgelegten zentralen Versorgungsbereichs angepasst. Zudem wurde eine westlich dieses Bereichs gelegene Fläche im B-Plan 160 mit einem Kerngebiet dieser Zone zugeordnet. In dieser Zone ist eine Nachverdichtung ohne Einschränkung möglich.

## 6. ZUSAMMENFASSUNG / HANDLUNGSBEDARF

Durch die Zielkonzept vorgeschlagenen Maßnahmen kann die bauliche Nachverdichtung im Stadtzentrum Vechta gesteuert und somit verträglich gestaltet werden. Dabei werden Verdichtungspotentiale aufgezeigt und intakte Strukturen geschützt. Bei dem vorliegenden Zielkonzept handelt es sich um ein Grobkonzept, das sich nicht in einer Detailschärfe auf jedes Grundstück bzw. Flurstück übertragen lässt. Im Einzelfall sind nach Betrachtung der städtebaulichen Situation und örtlichen Situation auch Ausnahmen möglich.

Durch die baugrundstücksbezogene Ergänzung wird die Dichte auf den Baugrundstücken geregelt und eine gerechte und gleichmäßige Verteilung der Wohnungen in der Fläche gesichert. Bei größeren Baugrundstücken sind mehr Wohnungen zulässig, diese müssen sich jedoch entsprechend der Obergrenze auf mehrere Gebäude verteilen. Somit ist entsprechend der Lage im Stadtgebiet einerseits eine bedarfsgerechte Nachverdichtung möglich, andererseits wird aber eine zu große Dimensionierung von Baukörpern vermieden.

Das Zielkonzept soll Beratungsgrundlage für Bauvorhaben sein, um eine städtebaulich verträgliche Lösung zu erzielen. Zur Umsetzung des Zielkonzeptes ist bei Bedarf eine Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Dabei können Baurechte gesteuert, reduziert oder erhöht werden. Hieraus ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

- Beurteilung von Bauvorhaben – Prüfung des Einfügens in das Zielkonzept
- Ggf. Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen zur Steuerung der Anzahl der Wohnungen
- Ggf. Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen zur Steuerung der Anzahl der Wohnungen und der städtebaulichen Strukturen

## Anhang – Ermittlung des Flächenbedarfs für Mehrfamilienhäuser

<b>Zone 4</b> <b>8 Wohneinheiten</b> (Wohnungsgröße 50 m <sup>2</sup> )		
	II Geschosse + ausgebautes DG, 3-Spänner	III Geschosse + ausgebautes DG, 2-Spänner
Haus	187,5 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
Parken (8x 25m <sup>2</sup> )	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Sonstiges (Müll, Geräteschuppen, etc.)	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	417,5 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>
<b>WA (GRZ 0,4)</b>		
Erforderliche Mindestgrundstücksgröße	695,84 m <sup>2</sup>	591,67 m <sup>2</sup>
<i>Erforderliche Baugrundstücksgröße pro Wohneinheit</i>	90 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
<b>MI (GRZ 0,6)</b>		
Erforderliche Mindestgrundstücksgröße	521,87 m <sup>2</sup>	443,75 m <sup>2</sup>
<i>Erforderliche Baugrundstücksgröße pro Wohneinheit</i>	70 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>