

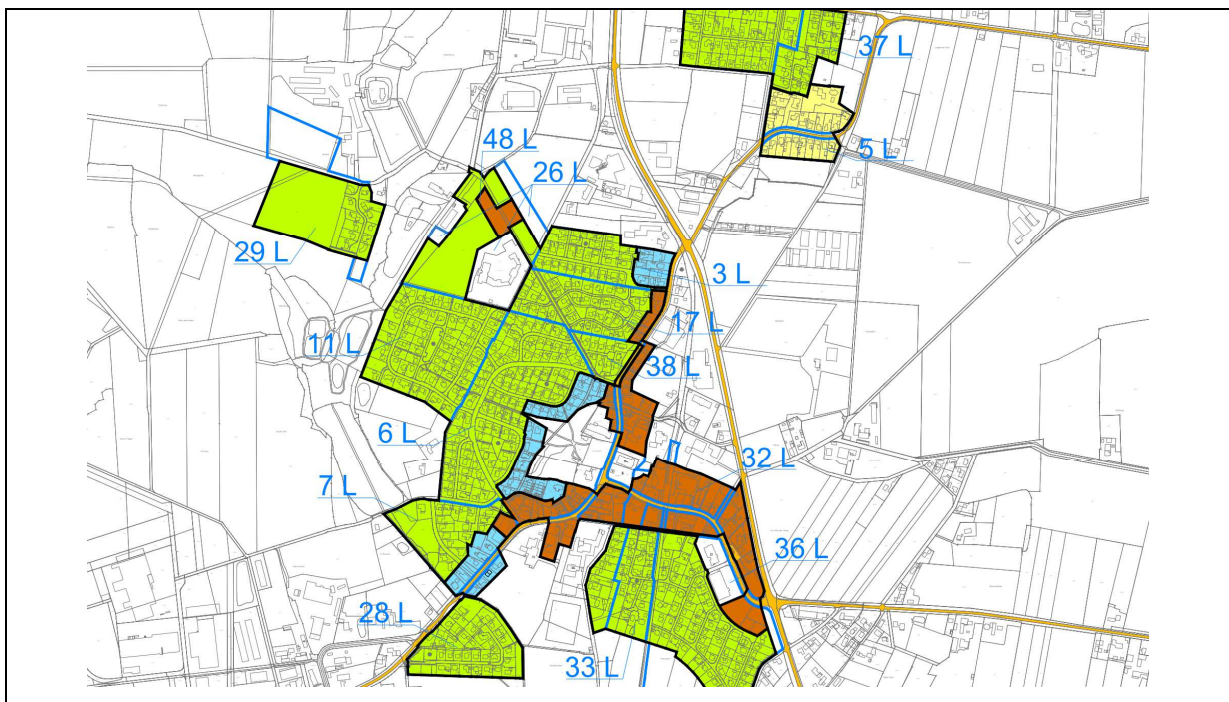
# Stadt Vechta

## Landkreis Vechta



Städtebauliches Entwicklungskonzept zur  
Steuerung der Innenentwicklung und  
zur Sicherung verträglicher Strukturen in  
**Vechta-Langförden**

### Begründung zum Zielkonzept



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>4</b>
3.	<b>AUSWERTUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE.....</b>	<b>5</b>
4.	<b>BESTANDSANALYSE .....</b>	<b>6</b>
5.	<b>ZIELKONZEPT ZUR VERTRÄGLICHEN NACHVERDICHUNG .....</b>	<b>8</b>
5.1	Zonierung für eine verträgliche Anzahl der Wohnungen.....	9
5.2	Begründung zur Festlegung der Zonen .....	10
6.	<b>ZUSAMMENFASSUNG / HANDLUNGSBEDARF.....</b>	<b>12</b>

### ANLAGEN

Anlage 1 - Übersicht der Bebauungspläne

Anlage 2 – 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. In zentrumsnahen Lagen wurden in vielen Städten bereits erste Verdichtungsmaßnahmen durchgeführt. Die bereits durchgeführten und geplanten Bauvorhaben 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 befürchtet nicht auszuschließen sind. Dies ist insbesondere in älteren Bebauungsplangebieten 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, sodass 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, soll für den Ortsteil Langförden ein Zielkonzept für die Nachverdichtung aufgestellt werden. Städtebauliche Verdichtungen sollen 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.

<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.

Zur Identifikation von Gebieten, die sich für eine städtebauliche Nachverdichtung eignen, nicht eignen oder sich nur mit Einschränkungen eignen, hat die Stadt Vechta eine Untersuchung des Ortsteils Langförden eingeleitet. Das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Steuerung einer verträglichen Innenentwicklung und zur Sicherung vorhandener prägender Strukturen in Vechta-Langförden wurde in Anlehnung an die Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts zur verträglichen Nachverdichtung für das Stadtgebiet Vechta erarbeitet<sup>2</sup>. Das städtebauliche Konzept zur verträglichen Nachverdichtung im Stadtraum Vechta wurde am 21.05.2012 gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Vechta mit den Dichtezonen 1 bis 5 beschlossen wurde. Die Dichtezonen regeln die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude. Im Rahmen der Fortschreibung des Dichtekonzepts Vechta wurden die Dichtezonen konkretisiert, um eine differenziertere Abstufung der einzelnen Zonen zu ermöglichen. Zudem wurde eine grundstücksbezogene Regelung der Wohneinheiten mit aufgenommen. Dies ermöglicht eine präzisere Steuerung der Nachverdichtung und vermeidet eine zu hohe Ausnutzung des Baugrundstücks mit negativen Folgen für das Ortsbild.

Die Regulierung der Nachverdichtung durch eine baugrundstücks- und gebäudebezogene Festlegung der zulässigen Anzahl der Wohnungen ist eine sinnvolle und effektive Steuerung städtebaulicher Entwicklung. Die steigende Anzahl an Wohneinheiten führt zu einem größeren Bauvolumen und erhöhten Versiegelungsgrad des Grundstücks. Durch die Steuerung der Wohneinheiten werden überdimensionierte Baukörper und negative Folgen für das Stadtbild sowie für Natur und Landschaft vermieden. Mit steigender Anzahl an Wohneinheiten ist eine zusätzliche Bereitstellung von Stellplätzen erforderlich. Dies wiederum führt nicht nur zu einem erhöhten Versiegelungsgrad des Grundstücks, sondern gleichzeitig auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in den Quartieren, was einige der Konfliktbereiche städtebaulicher Verdichtung umfasst. Daher soll in den Bereichen mit keinen oder geringen Verdichtungsansätzen eine Begrenzung der Wohneinheiten erfolgen. In zentralen Bereichen wird dagegen eine höhere Verdichtung angestrebt, um den Bedarf nach Mehrfamilienhäusern zu decken.

## 2. METHODIK UND UNTERSUCHUNGSRAUM

Der Untersuchungsraum erfasst den Ortskern von Langförden und die dörflichen Randbereiche, jeweils innerhalb von Bebauungsplangebieten, wo aufgrund der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten und Mischgebieten die Zulässigkeit von Wohngebäuden gegeben ist. Zur Ermittlung der Nachverdichtungspotentiale in Langförden wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne analysiert und mit der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur verglichen. Insbesondere wurde auch herausgearbeitet, ob bereits Festsetzungen zur Steuerung der Anzahl der Wohneinheiten vorhanden sind.

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. Die Zonierung erfolgte auf der Basis der Zonen der Fortschreibung des Konzeptes für das Stadtgebiet Vechta.

---

<sup>2</sup> NWP Planungsgesellschaft mbh, Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts zur verträglichen Nachverdichtung, Oldenburg, September 2016

### 3. AUSWERTUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE

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

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

#### ➤ Kernbereich Langförden

Für den überwiegenden Teil des Kernbereichs Langförden bestehen rechtskräftige Bebauungspläne. Die Bebauungspläne im Kernbereich sind überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA), Reines Wohngebiet (WR) oder Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Im Westen, Norden und Südwesten grenzen teilweise Gewerbegebiete an. Die Bebauungspläne Nr. 6 L, 7 L, 11 L, 17 L, 26 L, 28 L, 29 L, 32 L, 33 L im Kernbereich Langförden wurden überwiegend in den 1990er Jahren und später aufgestellt. Lediglich der Bebauungsplan Nr. 3 L im Norden des Kernbereichs stammt aus den 1960er Jahren. Die Bebauungspläne Nr. 36 L und 38 L sind neueren Aufstellungsdatums befinden sich nördlich des zentralen Nahversorgungsbereichs sowie im Osten des Kernbereichs. Die zugelassen Ausnutzungsziffern (Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) der Bebauungspläne sind ähnlich, jedoch sind diese bei den älteren Bebauungsplänen oft nicht ausgenutzt worden, sodass häufig eine Differenz zwischen dem Baurecht und den Ausnutzungszahlen im Bestand herrscht. Einige der jüngeren Bebauungspläne treffen Aussagen zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten (Bebauungsplan Nr. 11 L, 26 L, 28 L, 29 L, 36 L, 38 L, 48 L). Für den Bereich östlich der Langen Straße im Zentrum Langförden gibt es keine Bebauungspläne. Somit ergibt sich vor allem ein Handlungsbedarf in Gebieten mit älteren Bebauungsplänen. Hier besteht die Möglichkeit, dass bei der Neubebauung von Grundstücken, wo abgängige Bausubstanz entfernt wurde, Gebäude mit größerer Baumasse entstehen, die zu einer Überformung des Gebietscharakters führen können. Diese Entwicklung kann auch bei der Auffüllung von Baulücken oder bei der Verdichtung durch Hintergrundstücksbebauung auftreten.

#### ➤ Dörfliche Randbereiche

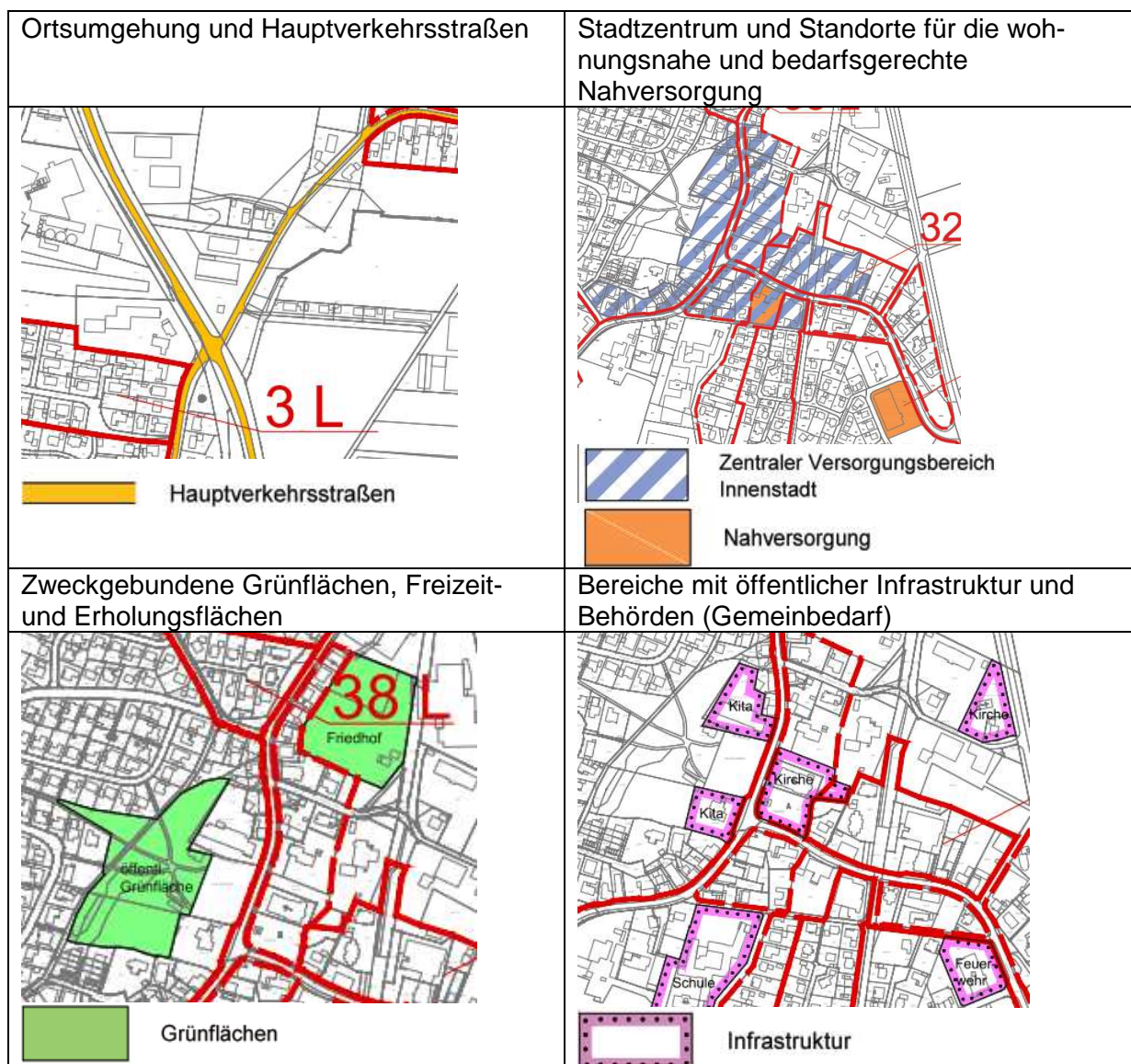
Die Bebauungspläne im Randbereich sind überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Bebauungspläne Nr. 14 L und 35 L in Deindrup sind aus den 1980er und 1990er Jahren. Die Bebauungspläne Nr. 2 L, 14 L und 39 L in Spreda sind aus den 1960er und 1980er Jahren sowie aus dem Jahr 2012. Hier befinden sich ausschließlich Einzelhäuser. Zudem sind, ausgenommen des Bebauungsplans Nr. 2 L aus den 1960er Jahren, überall Aussagen zu den maximal zulässigen Wohneinheiten getroffen. Die Bebauungspläne Nr. 1 L und Nr. 23 L in Calveslage stammen aus den 1990er Jahren. Die südlichen Bebauungspläne Nr. 34 L und Nr. 50 L aus den Jahren 2011 und 2016. Hier ist nur in den Plänen 34 L und 50 L eine Aussage zur maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten getroffen. Für das Gebiet nördlich der Bakumer Straße gilt kein Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 4 L in Holtrup stammt aus den 1960er Jahren und trifft keine Aussage zu den Wohneinheiten. Für das westlich angrenzende Wohngebiet gilt kein Bebauungsplan. Die Bebauungspläne Nr. 5 L und Nr. 37 L im Norden Langfördens, östlich der Bundesstraße 69 stammen aus den 1960er Jahren sowie aus den 2000er Jahren. Lediglich der jüngere Bebauungsplan Nr. 37 L trifft Aussagen zu den maximal zulässigen Wohneinheiten. Für die angrenzenden Wohngebiete existiert kein Bebauungsplan. Für die Siedlungslage in Bergstrup mit überwiegend älterer Bebauung aus den 60iger Jahren gibt es ebenfalls keinen Bebauungsplan.

In den Randbereichen ergibt sich somit vorrangig ein Handlungsbedarf in den Gebieten mit älteren Bebauungsplänen oder in Gebieten ohne Bebauungsplan.

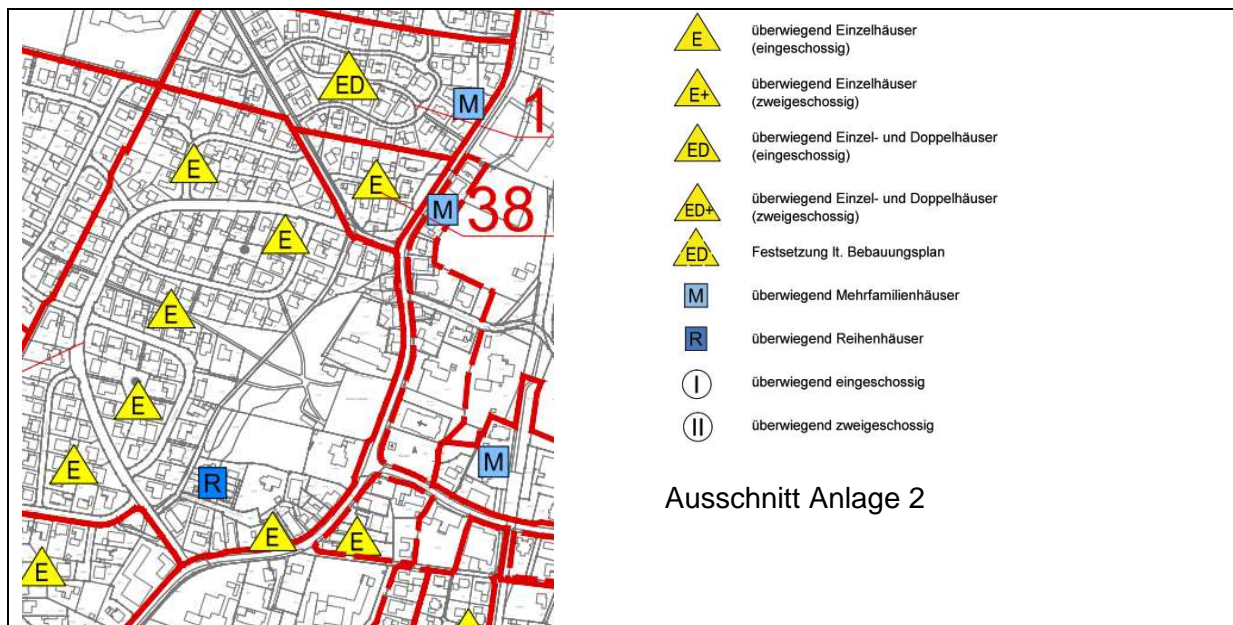
#### 4. BESTANDSANALYSE

Die **Anlage 2** zeigt die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, die durch Befahrungen vor Ort vorgenommen wurde sowie deren Auswertung. Dabei wurden als strukturgebende Bestandteile folgende Bereiche als Grundlage herausgehoben:



In der **Anlage 2** sind als Ergebnis der Bestandsaufnahme die Bebauungsstrukturen wie Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie die tatsächliche Geschossigkeit und die Anzahl der Wohneinheiten<sup>3</sup> dargestellt. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich Mehrfamilien- und Reihenhäuser fast ausschließlich im zentralen **Kernbereich Langfördens** entlang der Hauptverkehrsstraßen befinden. Jedoch befinden sich auch im zentralen Bereich auch viele Einfamilienhäuser. Es herrscht ausschließlich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Tendenziell lässt sich feststellen, dass sowohl die Bebauungsdichte, als auch das Bauvolumen und die Geschossigkeit vom Zentrum zu den Randbereichen abnehmen. In dem Siedlungsbereich nordöstlich der B 69 sind Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern und Bereiche mit Einzelhäusern vorhanden. Hier ist die Bebauung eingeschossig.

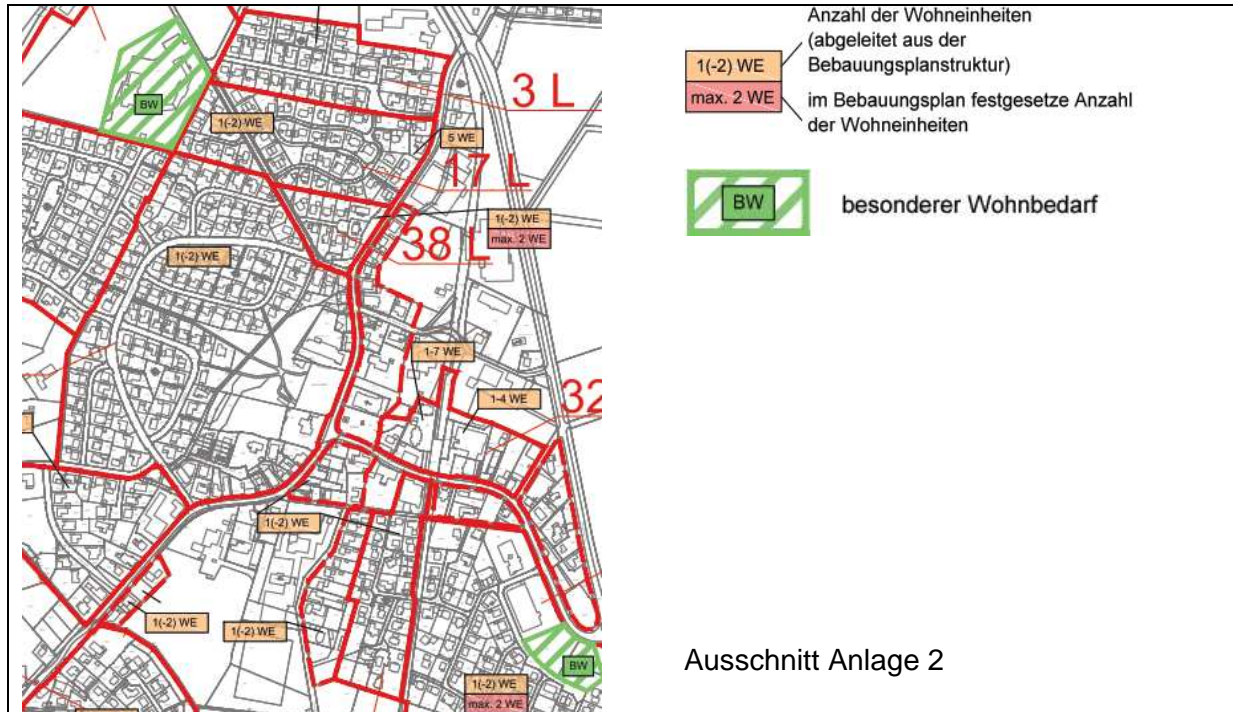
In den **dörflichen Randbereichen** ist lediglich ein Mehrfamilienhaus in dem Siedlungsabschnitt südlich der K 259 zu verzeichnen. In diesem Abschnitt befinden sich ansonsten Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern und Bereiche mit Einzelhäusern. Es herrscht eine eingeschossige Bebauung vor. In den dörflichen Bereichen Deindrup, Holtrup und nördlich der K 257 sind ausschließlich Gebiete mit Einzelhäusern vorhanden; diese sind überwiegend eingeschossig. Im dörflichen Bereich in Bergstrup überwiegt eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.



Des Weiteren sind die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässige Anzahl an Wohneinheiten und daraus oder Bebauungsstruktur abgeleitet die vorhandene Anzahl der Wohneinheiten dargestellt. Dabei wurde ist die Kategorie 1 (-2) Wohneinheiten so zu verstehen, dass die Gebäudestruktur zwei Wohneinheiten zulässt. In der Realnutzung können sowohl eine Wohneinheit oder zwei Wohneinheiten vorhanden sein. Gegenwärtig sind in der Mehrzahl Gebäude mit einer Wohneinheit vorhanden, der Ausbau einer zweiten Wohneinheit ist aber möglich. Insgesamt überwiegen in Langförden damit Wohnhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten. Lediglich im zentralen Bereich entlang der Hauptverkehrsstraße sind vereinzelt bis zu vier bzw. sieben Wohneinheiten und im Siedlungsabschnitt südlich der K 259 sind auf einem Grundstück vier Wohneinheiten vorhanden.

<sup>3</sup> Abschätzung nach örtlicher Begehung oder abgeleitet nach den zulässigen Festsetzungen

Zudem sind vorhandene und geplante Flächen für besondere Wohnanlagen mit teilweise abweichender Anzahl an Wohneinheiten gekennzeichnet. Die Anlagen für besonderen Wohnbedarf befinden sich dabei im Nordwesten in Form des Aphasie-Zentrums sowie im Südwesten in Form von Sozialbauten.



## 5. ZIELKONZEPT ZUR VERTRÄGLICHEN NACHVERDICHTUNG

Nach Auswertung der Analysen wurden die Wohnquartiere unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte (Anzahl der Wohnungen) eingeteilt.

Dem Entwicklungskonzept Langförden liegt folgende Zielsetzung zugrunde:

- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen

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.

- bestandsorientiert höhere Verdichtung im Ortskern
- Verträgliche Nachverdichtung im Umfeld des Ortskerns und von Standorten mit Nahversorgung/Dienstleistungen/Parkanlagen

In den Gebieten, wo bereits Verdichtungsansätze oder ein Angebot mit attraktiver Infrastruktur 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.



## 5.1 Zonierung für eine verträgliche Anzahl der Wohnungen

Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele ergeben sich für das Zielkonzept Langförden insgesamt 4 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen.

<b>Zone 1</b>	Pro 400 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude
Kennzeichnung	Die erste 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.
Lage	Quartiere in den dörflichen Randbereichen
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 Doppel- und Reihenhäuser 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 bestandsorientiert 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. 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 Wohneinheiten zu realisieren, wäre ein 800 m <sup>2</sup> großes Baugrundstück erforderlich.
Lage	Quartiere randlich des Ortskerns und in den dörflichen Randbereichen
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. Zumindest sind bereits anteilmäßig Verdichtungsansätze durch Gebäude mit mehreren Wohnungen vorhanden. Aufgrund der zentralen Lage wird hier eine Nachverdichtung in geringem Umfang nagestrebt. Damit ein Nebeneinander von Einfamilienhäusern und größeren Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten verträglich ist, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 4 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Pro 150 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist max. eine Wohnung zulässig. Zur Ausnutzung der Obergrenze wäre ein 600 m <sup>2</sup> großes Baugrundstück erforderlich.
Lage	Quartiere im Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich mit Infrastruktur und Grünanlagen
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	Zentraler Versorgungsbereich und Ortskern bis Ausfallstraße
Ziel	<b>Bestandsorientierte Nachverdichtung</b> , geringfügig mehr als Zone 3

## 5.2 Begründung zur Festlegung der Zonen

### Zone 1

Die Bebauungspläne Nr. 14 L und 35 L in Deindrup und Nr. 2 L, 14 L und 39 L in Spreda wurden der Zone 1 zugeordnet. Hier befinden sich ausschließlich Einzelhäuser. Zudem sind, ausgenommen des Bebauungsplans Nr. 2 L aus den 1960er Jahren, überall Aussagen zu den maximal zulässigen Wohneinheiten getroffen. Auch die bebauten Bereiche für die kein Bebauungsplan existiert, wurden aufgrund der baulichen Struktur und der Ausnutzung der Grundstücke der Zone 1 zugeteilt. Auch der Bebauungsplan Nr. 4 L in Holtrup wurde der Zone 1 zugeteilt. Hier befinden sich ausschließlich Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss. Dieser Bebauungsplan trifft keine Aussage zu den Wohneinheiten. Für das westlich angrenzende Wohngebiet gilt kein Bebauungsplan. Da es in der Bebauungsstruktur dem angrenzenden Bebauungsplan ähnelt wurde auch diesem Gebiet die Zone 1 zugeteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 L südlich des Mühlendamms im Norden Langfördens, östlich der B 69 sowie das Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite werden ebenfalls der Zone 1 zugeteilt. Hier wurden keine Festsetzungen zu den zulässigen Wohneinheiten getroffen. Auch der Bereich nördlich der Bakumer Straße in Calveslage wird der Zone 1 zugeordnet. Für diesen Bereich existiert kein Bebauungsplan. Die Gebiete der Zone 1 zeichnen sich im Bestand durch relativ große Grundstücke mit einer geringen Ausnutzung sowie lediglich einer Wohneinheit aus. Diese, für die Gebiete typische Struktur soll gewahrt werden. Daher sind dort pro 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal eine Wohnung und maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

## **Zone 2**

Die Bebauungspläne Nr. 3 L, 6 L, 7 L, 17 L, 33 L im äußeren Kernbereich Langfördens werden teilweise der Zone 2 zugeordnet. Die Bebauungspläne Nr. 11 L, 28 L, 36 L, und 38 L werden komplett der Zone 2 zugeordnet. Die Gebiete sind durch Einzel- und Doppelhausbebauung, teilweise auch Reihenhausbebauung geprägt. Auch das bereits bebaute Gebiet südlich des Gut Bomhof (Bebauungsplan Nr. 29 L) wird der Zone 2 zugeordnet. Hier befinden sich Einzel- und Doppelhäuser. Das westlich angrenzende Gebiet des Bebauungsplans ist nicht bebaut. Aufgrund der einheitlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird auch hier die Zone 2 festgesetzt. Die Bebauungspläne Nr. 1 L, Nr. 23 L, Nr. 34 L und Nr. 50 L in Calveslage, südlich der Bakumer Straße werden ebenfalls der Zone 2 zugeordnet. Auch hier sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vorhanden. Lediglich in den zwei südlichen Bebauungsplänen ist eine Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten getroffen. Die übrigen Gebiete weisen keine Festsetzungen bezüglich der zulässigen Wohneinheiten auf. Des Weiteren wird der Bebauungsplan Nr. 37 L im Norden Langfördens, südlich des Heidewegs, der Zone 2 zugeordnet. Auch das westlich davon gelegene Wohngebiet ohne Bebauungsplan wird aufgrund der ähnlichen Bebauungsstruktur der Zone 2 zugeordnet. Um diese Struktur zu erhalten sind hier pro 200 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal eine Wohnung und maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhaus möglich. Der Bereich in Bergstrup mit überwiegend eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten ist zur Erhaltung der vorhandenen Strukturen ebenfalls der Zone 2 zuzuordnen.

## **Zone 3**

Die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 3 L und 7 L werden teilweise entlang der Ausfahrtsstraße Lange Straße bzw. Spredaer Straße der Zone 3 zugeordnet. Diese grenzen an den zentralen Versorgungsbereich an und eignen sich somit für eine Nachverdichtung. Auch die Bereiche östlich der Rubenstraße sowie der Dürerstraße (Bebauungsplan Nr. 6 L) eignen sich, durch ihr Lage am Grünzug, für eine gemäßigte Nachverdichtung. Für ein kleines Gebiet südlich der Spredaer Straße existiert kein Bebauungsplan. Auch dieses wird aufgrund seiner Lage der Zone 3 zugeordnet. In den genannten Gebieten sind bereits einzelne Nachverdichtungsansätze zu erkennen. Daher wird hier die Zone 3 festgesetzt. Dort sind pro 150 m<sup>2</sup> Baugrundstück eine Wohneinheit und maximal vier Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht sowohl Einfamilienhäuser als auch kleine Mehrfamilienhäuser.

### **Zone 3 a**

Die Bebauungspläne Nr. 6 L, 7 L, 17 L, Nr. 32 L und Nr. 33 L innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden entlang der Langestraße, der Spredaer Straße sowie der Hauptstraße der Zone 3 a zugeordnet. In diesem Bereich existieren nur vereinzelt Bebauungspläne. Festsetzungen zu den zulässigen Wohneinheiten wurden nicht getroffen.

Auch die Gebiete östlich der Lange Straße sowie südlich und nordöstlich der Hauptstraße für welche keine Bebauungsplan existiert werden aufgrund ihrer Lage und Struktur der Zone 3a zugeordnet. In dem beschriebenen Bereich befinden sich bereits vereinzelt Mehrfamilienhäuser. Durch die zentrale Lage innerhalb Langfördens eignen sich diese Bereiche besonders für eine Nachverdichtung. In der Zone 3a sind daher pro 150 m<sup>2</sup> Baugrundstück eine Wohneinheit sowie maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Durch diese Festsetzung werden Mehrfamilienhäuser im Zentrum Langfördens ermöglicht. Die Einteilung der bebauten Gebiete in die Dichtezonen ermöglicht sowohl die Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur als auch eine Abstufung der Bebauungsdichte und eine angemessene Nachverdichtung in Langförden. Dabei wird die Bebauung zum zentralen Versorgungsbereich hin dichter. Da Langförden generell eine geringere Dichte aufweist als Vechta, sind in Langförden insgesamt maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Da Langförden generell eine geringere Dichte aufweist als der Kernbereich der Stadt Vechta, sind die Zonen 4, 4a und 5, welche in der Fortschreibung des Konzepts in Vechta vorhanden sind, in Langförden nicht aufgenommen.

## 6. ZUSAMMENFASSUNG / HANDLUNGSBEDARF

Durch die im Zielkonzept vorgeschlagenen Maßnahmen kann die bauliche Nachverdichtung Langförden 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 Wohneinheiten 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 örtlichen Lage 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.