

Stadt Vechta

Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
und Vorbereitende Untersuchungen



Fotos: re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

27. April 2022

Bearbeitung:



re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	1
1.1	Grundlagen der Untersuchung.....	2
2	Gesamtstädtische Entwicklung	3
2.1	Lage im Raum / Anbindung	3
2.2	Bevölkerungsentwicklung /-struktur	4
2.2.1	EXKURS: Universität Vechta	6
2.3	Haushalte / Wohnungsneubaubedarf	7
2.4	Sozialstruktur.....	8
2.5	Wirtschaftliche Entwicklung / Wirtschaftsstruktur	8
3	Das Untersuchungsgebiet	10
3.1	Lage und Abgrenzung	10
3.2	Bevölkerung im Untersuchungsgebiet	12
3.3	Ehemaliges Sanierungsgebiet „Innenstadt“	14
3.4	Flächennutzungsplan und Bebauungspläne	16
3.4.1	Flächennutzungsplanung	16
3.4.2	Bebauungspläne.....	16
3.4.3	Verdichtungskonzept.....	17
4	Auswertung vorhandener Studien/Untersuchungen.....	19
4.1	Fachplanungen der Gesamtstadt	19
4.1.1	Einzelhandelsentwicklungskonzept.....	19
4.1.2	Verkehrsentwicklungsplan 2014	20
4.1.3	Klimateilkonzepte	21
4.1.4	Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta	22
4.2	Aktuelle gebietsbezogene Planungen / Konzepte	23
4.2.1	Masterplan Innenstadt.....	23
4.2.2	Nachnutzung Liobaschule	24
4.3	Frühzeitige Ämterbeteiligung	26
5	Städtebauliche und bauliche Struktur.....	27
5.1	Nutzungsstruktur	27
5.1.1	Wohnen	27
5.1.2	Versorgungseinrichtungen - Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie	27
5.1.3	Leerstand.....	28
5.1.4	Öffentliche und soziale Infrastruktur.....	29
5.2	Erschließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken	32
5.3	Gebäude.....	36
5.3.1	Gebäudebestand	36
5.3.2	Denkmalschutz	37
5.4	Freiraumsituation	38
5.5	Eigentümerstruktur	40

6	Integrierte SWOT-Analyse und vertiefende Bestandsanalyse	41
6.1	SWOT-Analyse nach Funktionsbereichen.....	41
6.1.1	Wohnstandort	41
6.1.2	Soziale Infrastruktur / Freizeit / Kultur	42
6.1.3	Wirtschafts- / Einzelhandelsstandort.....	43
6.1.4	Verkehrliche Infrastruktur	43
6.2	Vertiefende Bestandsuntersuchung: Darstellung der (städtebaulichen) Missstände und Entwicklungshemmnisse	44
6.2.1	Funktionale Mängel in der Nutzungsstruktur	44
6.2.2	Funktionale und gestalterische Mängel öffentlicher Raum	45
6.2.3	Bauliche Mängel auf öffentlichen Grundstücken.....	49
6.2.4	Bauliche und gestalterischen Mängel auf privaten Grundstücken.....	50
6.2.5	Soziale Problemlagen.....	53
7	Leitbild / Entwicklungsziele und Ansätze der Erneuerung	55
7.1	Quartier südlich der Driverstraße.....	55
7.2	Quartier nördlich der Driverstraße	56
7.3	Münsterstraße	56
8	Verfahrenswahl / Abgrenzung des Fördergebietes	58
8.1	Vorschlag zur Verfahrenswahl.....	58
8.2	Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes	60
9	Maßnahmen/Projekte, Umsetzungsstrategie.....	62
9.1	Maßnahmen in den Handlungsräumen	62
9.1.1	Quartier südlich der Driverstraße	62
9.1.2	Quartier nördlich der Driverstraße.....	63
9.1.3	Münsterstraße	63
9.1.4	Gesamtes Quartier Antoniusstraße.....	63
9.2	Umsetzungsstrategie	65
9.2.1	Einbindung von Akteuren	65
9.2.2	Erfolgskontrolle.....	68
9.3	Klimafolgenanpassung.....	68
9.4	Erhöhung der Barrierearmut / UN-Behindertenkonvention	70
9.5	Schaffung sicherer Spiel- und Bewegungsräume für Kinder.....	70
9.6	Einordnung: Regionale Handlungsstrategie	71
10	Beteiligung der Bürger*innen / Eigentümer*innen	72
10.1	Ergebnisprotokoll zur Bürger*innen-Informationsveranstaltung.....	73
10.2	Presse	75
11	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	75
12	Kosten und Finanzierung.....	77
12.1	Einsatz von Städtebaufördermitteln	78
12.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht	80
12.3	Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung	81
12.4	Sozialplan.....	81

1 Vorbemerkung

Am 11. Oktober.2021 hat der Rat der Stadt Vechta die Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept befürwortet und die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das „Quartier Antoniusstraße“ beschlossen.



STADT VECHTA
DER BÜRGERMEISTER

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Vechta

Einleitung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB
hier: Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses und der Gebietsabgrenzung des Untersuchungsgebietes „Quartier Antoniusstraße“

Der Rat der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am 11. 10. 2021 beschlossen, für das in dem nachfolgenden Plan dargestellte Gebiet vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.



Dieser Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Die vorbereitende Untersuchung ist vor der Festlegung eines Sanierungsgebietes durchzuführen, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung sind die Betroffenen zu beteiligen und es ist ihre Mitwirkungsbereitschaft anzuregen. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird hingewiesen. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Stadt oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Kristian Kater

Amtliche Bekanntmachung
– erschienen in der Oldenburgischen Volkszeitung am
23.10.2021

Zentraler Anlass für den Beschluss war der Leerstand der ehemaligen Liobaschule: Die Grundschule wurde zum Schuljahr 2020 geschlossen, seit September 2021 findet in der Liobaschule kein eigener Schulbetrieb mehr statt (zur Zwischennutzung durch andere Schulen der Stadt Vechta vgl. Kap. 4.2.2).

Darüber hinaus gibt es weitere Anlässe für die Vorbereitenden Untersuchungen:

- Modernisierungstau im privaten Gebäudebestand
- Mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen und privaten Raum
- Funktionale Mängel an Erschließungsanlagen

Im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sollen auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse die Stärken und Schwächen des Quartiers aufgezeigt werden sowie Ziele für eine Entwicklung benannt und städtebauliche Maßnahmen/Projekte abgeleitet werden.

Basierend auf der Bestandsanalyse sowie der SWOT-Analyse zum ISEK werden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände gemäß § 141 BauGB aufgezeigt, die Dringlichkeit der Sanierung begründet und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen (TÖB, Eigentümer) festgestellt.

Das ISEK / die Vorbereitenden Untersuchungen bilden die Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln von Bund und Land.

1.1 Grundlagen der Untersuchung

Die Ergebnisse der Untersuchung stützen sich auf:

- Auswertung vorliegender Gutachten, u.a.
 - Einzelhandelsentwicklungskonzept
 - Verkehrsentwicklungsplan
 - Klimaschutzteilkonzepteund Planungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne)
- eigene Bestandsaufnahmen vor Ort (August / Oktober 2021)
- Auswertung statistischer Unterlagen

2 Gesamtstädtische Entwicklung

Gemäß R-StBauF ist das fördergebietsbezogene integrierte Entwicklungskonzept in ein ggf. bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten. Für die Stadt Vechta liegt kein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept vor. Vor diesem Hintergrund erfolgt hier eine kurze Darstellung der aktuellen gesamtstädtischen Entwicklung. Diese Informationen bilden eine Grundlage für die Ableitung von Maßnahmen im vorliegenden integrierte städtebaulichen Entwicklungskonzept „Quartier Antoniusstraße“.

2.1 Lage im Raum / Anbindung

Vechta ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und liegt als Mittelzentrum zwischen den Oberzentren Oldenburg (ca. 55 km) und Bremen (ca. 65 km) im Norden sowie Osnabrück (ca. 60 km) im Süden. Vechta gehört zur Metropolregion Nordwest.

Ca. 5 km westlich der Stadt Vechta verläuft die Bundesautobahn BAB 1, an welche die Stadt über die Anschlussstelle „64 – Vechta“ und die L843 angebunden ist. Vechta ist Bestandteil der Hanselinie, der im LROP definierten Logistikregion zwischen Bremen und Osnabrück.

Schließlich liegt Vechta an der Bahnlinie Bremen-Osnabrück, auf der die NordWestBahn verkehrt.

Abb. 1: Lage im Raum



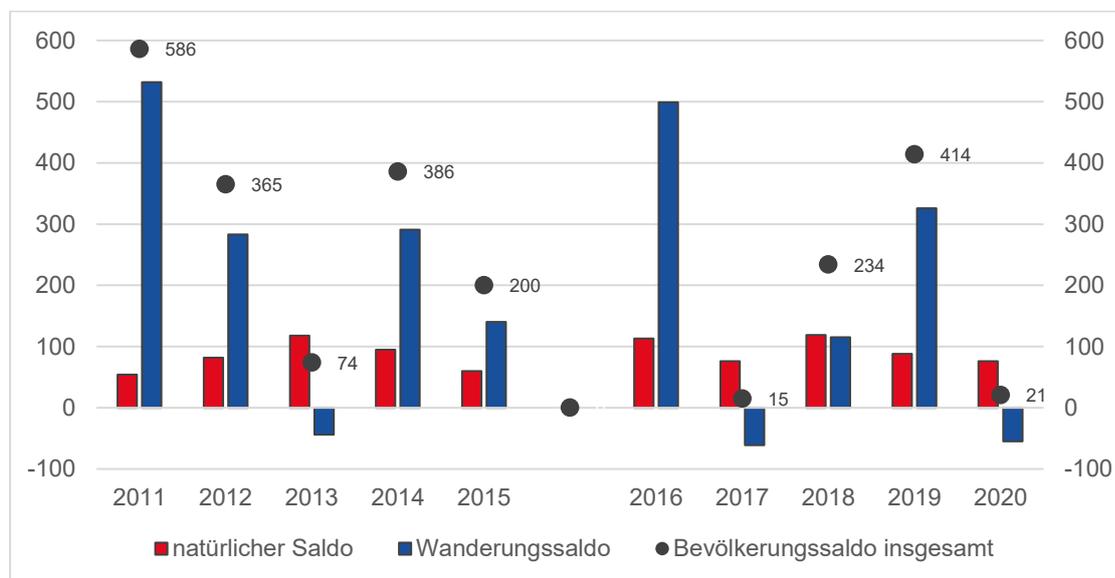
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

2.2 Bevölkerungsentwicklung /-struktur

In der Stadt Vechta leben lt. Landesamt für Statistik Niedersachsen aktuell fast 33.000 Einwohner (31.12.2020) und damit fast 2.500 mehr als im Zensusjahr 2011. Zwischen 2011 und 2020 verzeichnete die Stadt Vechta somit – ebenso wie der Landkreis – im Landesvergleich überdurchschnittliche Bevölkerungszuwächse (+8 %; Niedersachsen: +3 %).

Die Bevölkerungsentwicklung ist Ergebnis des natürlichen Saldos (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) einerseits und des Wanderungssaldos (Zu- abzgl. Fortzüge) andererseits. Die Stadt Vechta zeichnet sich durch einen anhaltenden positiven natürlichen Saldo aus, d.h. es werden jährlich mehr Menschen geboren als sterben. Schwankungen sind hingegen im Wanderungsgeschehen zu beobachten: Hohe Wanderungsgewinne waren in 2016 zu verbuchen – diese waren vor allem auf Zuwanderung durch Geflüchtete zurückzuführen. In den Jahren 2017 und 2020 führten zuletzt negative Wanderungssalden nahezu zu einer Neutralisation des positiven natürlichen Saldos.

Abb. 2: Bevölkerungssaldo der Stadt Vechta



*Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrundeliegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

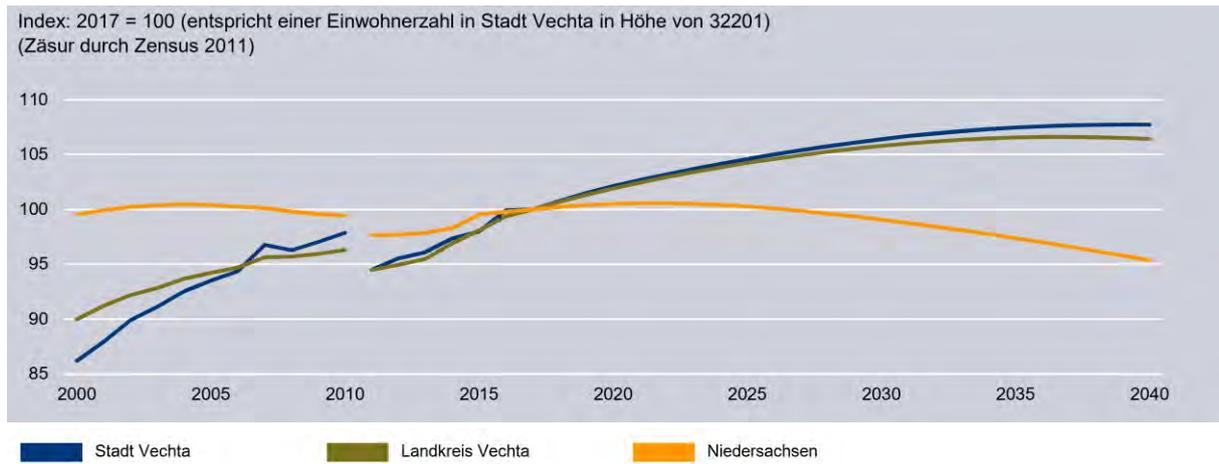
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Mit Blick auf das Alter der Fort- und Zuziehenden zeigte sich in den vergangenen Jahren ein negativer Saldo vor allem bei den jungen Erwachsenen (25 bis 29 Jahre und 30 bis 34 Jahre) – hingegen sind in der Gruppe der 18- bis 24jährigen deutliche Wanderungsgewinne auszumachen – hier spiegelt sich wider, dass die Stadt Vechta Universitäts- und Ausbildungsstandort ist. 2018/19 wurden zudem in den Gruppen der unter 18-jährigen Wanderungsgewinne registriert werden – diese Daten bilden Familienwanderung ab. Schließlich war zuletzt ein relevanter Wanderungsgewinn bei den über 64jährige nach Vechta zu verbuchen.

Für die kommenden Jahre geht die NBank davon aus, dass – ausgehend von 2017 (Basisjahr) – die Einwohnerzahl der Stadt Vechta kontinuierlich wächst. Der Prognose zufolge werden im Jahr 2040 rund 34.700 Einwohner in Vechta wohnen – fast 8 % mehr als im Basisjahr. Ab 2030/35 rechnet die NBank jedoch mit einer Verlangsamung des Wachstums.

Über den gesamten Zeitraum prognostiziert die NBank der Stadt Vechta eine positivere Bevölkerungsentwicklung als im Landkreis Vechta insgesamt (vgl. Abb. 3).

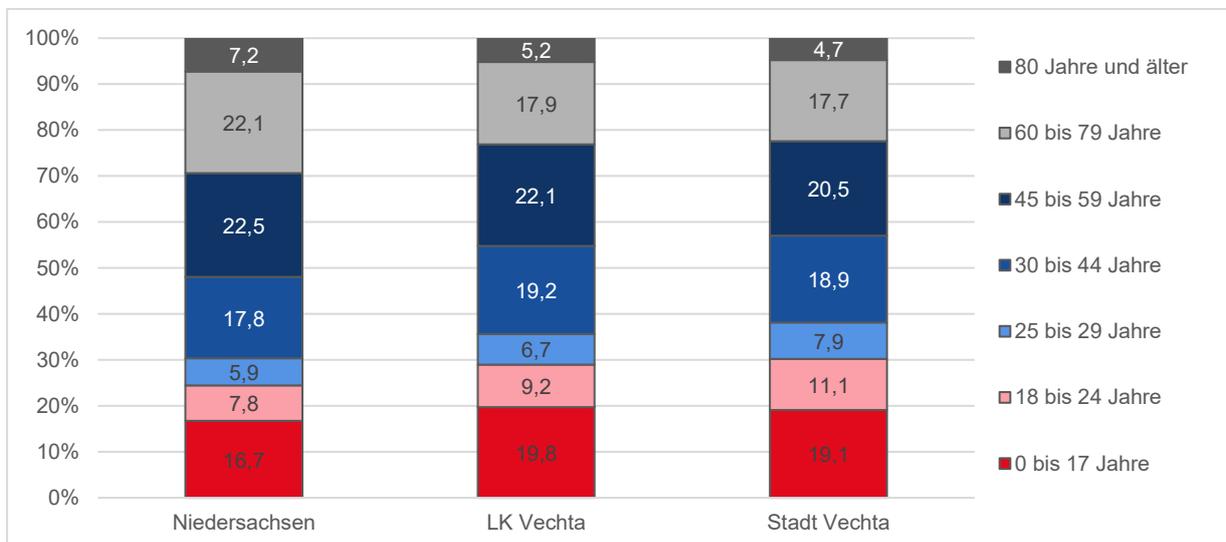
Abb. 3: Bevölkerungsprognose der NBank



Quelle: Kommunalprofil der NBank.

Mit Blick auf die Altersstruktur der Stadt Vechta im Vergleich zum Land Niedersachsen zeigen sich relativ hohe Anteile in den jüngeren Altersgruppen. Als Universitätsstadt weist Vechta einen hohen Anteil an 18 bis 24jährigen auf, aber auch die Gruppen der Kinder und Jugendlichen sowie der jungen Erwachsenen bis 45 Jahre sind überdurchschnittlich stark besetzt. Während in Niedersachsen der Anteil der über 60jährigen bei fast 30 % liegt, macht er in der Stadt Vechta nur rund 22 % aus.

Abb. 4: Altersstruktur in der Stadt Vechta – im Vergleich zu Land und Landkreis

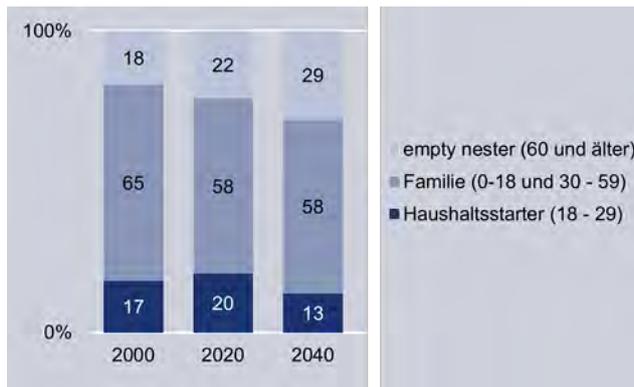


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Bis zum Jahr 2040 geht die NBank im Rahmen ihrer Bevölkerungsprognose davon aus, dass der Anteil der über 60jährigen an der Bevölkerung weiter zunimmt: 2040 wird auch in der Stadt Vechta der Anteil der Einwohner die 60 Jahre oder älter sind bei fast 30 % liegen. An Gewicht verlieren wird der Prognose zufolge vor allem die Gruppe der „Haushaltsstarter“ (18 bis 29 Jahre).

Abb. 5: Prognose: Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Vechta

Anteil Einwohner der Altersgruppe ... an allen Einwohnern in %



Quelle: Kommunalprofil der NBank

In der Stadt Vechta lebten gemäß Landesamt für Statistik am Stichtag 31.12.2020 rund 5.100 Personen mit ausländischer Nationalität. Der Ausländeranteil ist mit 15,6 % im Vergleich zum Landkreis (13,3 %) und vor allem zum Landesdurchschnitt (9,9 %) relativ hoch.

2.2.1 EXKURS: Universität Vechta

Vechta ist Universitäts- und Fachhochschulstandort – ansässig sind die Universität Vechta sowie die Private Hochschule für Wirtschaft und Technik (PHWT).

Der Statistik der Universität Vechta¹ zufolge waren an der Uni zum Wintersemester 2010/11 gut 3.100 Studierende eingeschrieben. Nach einem jahrelangen, kontinuierlichen Anstieg der Studierendenzahlen wurde im Wintersemester 2016/17 ein Höchststand von 5.350 Studierenden erreicht. Im Wintersemester 2020/21 waren 4.777 Studierende immatrikuliert.

Die Universität Vechta hat eine große regionale Bedeutung: 11 % der Studierenden haben ihre Hochschulzugangsberechtigung im Landkreis Vechta erworben, weitere 40 % in benachbarten Landkreisen.

An der PHWT sind aktuell 650 Studenten immatrikuliert² – diese studieren an den Standorten Vechta und Diepholz in dualen Studiengängen.

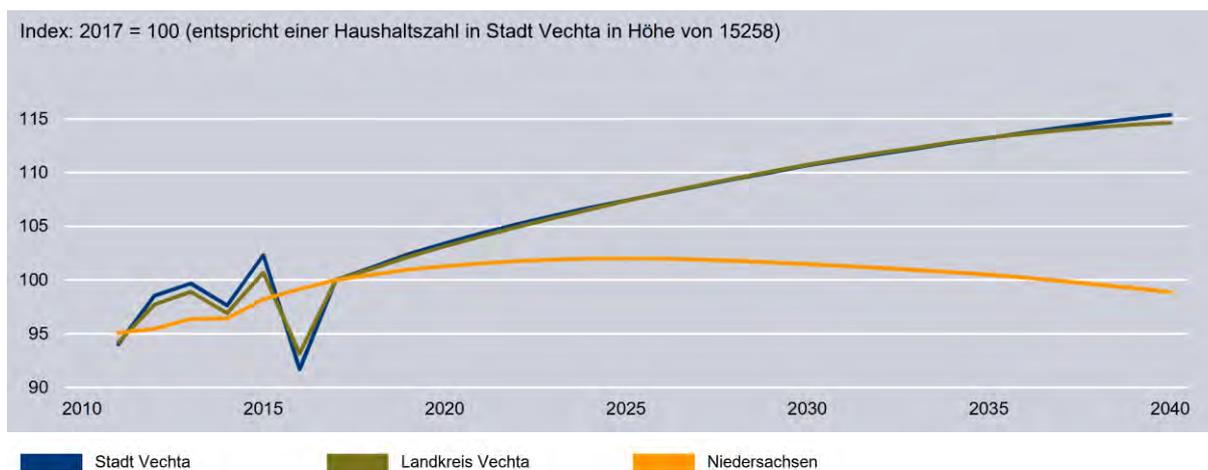
¹ <https://www.uni-vechta.de/hochschulplanung-und-qualitaetsentwicklung/statistiken-und-daten>

² <https://www.phwt.de/ueber-uns/>

2.3 Haushalte / Wohnungsneubaubedarf

Die rund 32.200 Einwohner Vechtas verteilen sich gemäß NBank im Jahr 2017 (Basisjahr) auf rund 15.250 Haushalte. Knapp 70 % aller Haushalte sind den Daten der NBank zufolge bereits heute 1- und 2-Personenhaushalte. Dieser Anteil wird - der NBank-Prognose zufolge - bis 2040 weiter steigen: dann wird in 41 % der Haushalte nur eine Person leben, 32 % werden 2-Personen-Haushalte sein. Aufgrund dieser anhaltenden Verkleinerung der Haushalte bei gleichzeitig wachsender Einwohnerzahl geht die NBank davon aus, dass die Zahl der Haushalte bis ins Jahr 2040 um rund 2.350 (15,4 %) steigt.

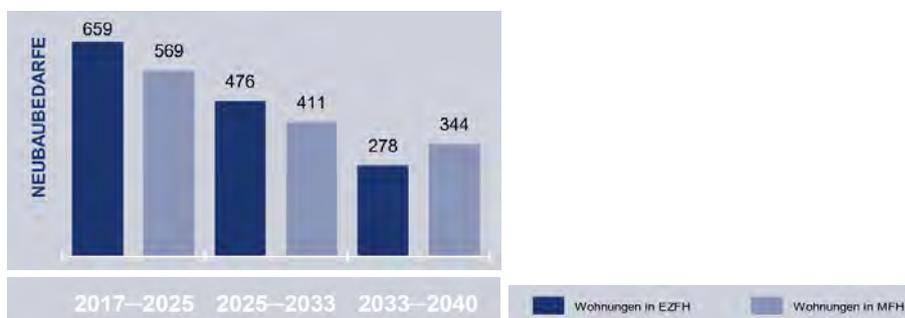
Abb. 6: Haushaltsprognose der NBank



Quelle: Kommunalprofil der NBank

Ausgehend von dieser Haushaltsprognose geht die NBank davon aus, dass es in der Stadt Vechta bis 2040 einen – zwar rückläufigen aber anhaltenden – Wohnungsneubaubedarf sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch im Segment der Mehrfamilienhäuser gibt (vgl. Abb. 7). Für den Zeitraum 2017 bis 2025 geht die NBank von einem Neubaubedarf von rund 660 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie rund 570 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus³. Für den Zeitraum 2025 bis 2033 liegt die Prognose bei rund 280 bzw. rund 345 Wohneinheiten in den jeweiligen Segmenten.

Abb. 7: NBank-Prognose für die Stadt Vechta - Wohnungsneubaubedarfe



Quelle: Kommunalprofil der NBank

³ 2017 bis 2020 wurden bereits ca. 310 Wohnungen im EFZH-Segment und ca. 550 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment fertiggestellt.

2.4 Sozialstruktur

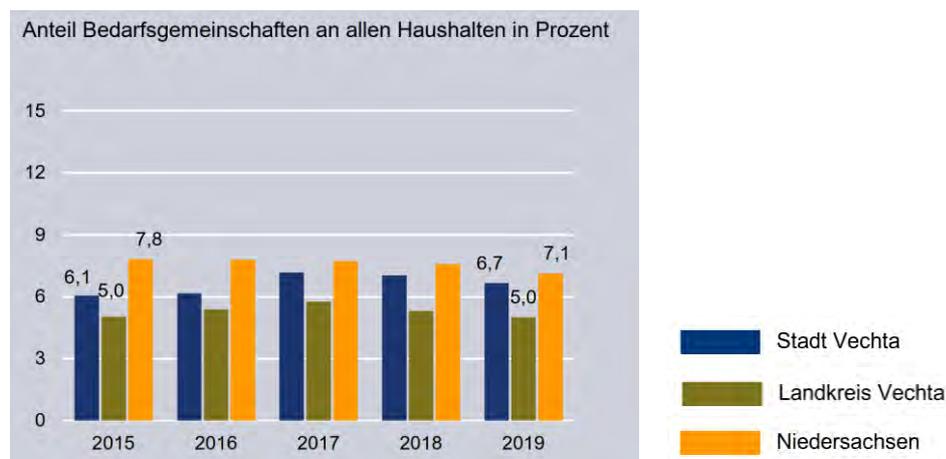
Die Arbeitslosenquote des Landkreises Vechta⁴ lag 2020 im Jahresdurchschnitt bei 4,3 % und war damit im Vergleich zum Land Niedersachsen (5,8 %) relativ gering.

In der Stadt Vechta gab es 2020 im Jahresdurchschnitt gut 1.000 Arbeitslose. Das entspricht 27,5 % der Arbeitslosen im Landkreis, während der Anteil der Einwohner sowie der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Wohnort bei 22-23 % liegt - somit liegt die Arbeitslosenquote der Stadt, die sich auf alle Erwerbspersonen (Erwerbstätige + Arbeitslose) bezieht (Daten zu Erwerbstätigen liegen auf Gemeindeebene nicht vor), vermutlich leicht über der Landkreisquote.

Zum Stichtag 31.12.2020 registrierte das Landesamt für Statistik für die Stadt Vechta rund 2.570 Personen, die Mindestsicherungsleistungen nach SGB II, SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, HLU) und nach Asylbewerberleistungsgesetz erhielten.

Gemäß NBank-Kommunalprofil lag der Anteil der Haushalte die Mindestsicherungsleistung empfangen an allen Haushalten im Jahr 2019 bei 6,7 % und damit etwa im Landesdurchschnitt aber deutlich über dem Wert des Landkreises (5,0 %). Der Anteil zeigte sich in den vergangenen fünf Jahren konstant.

Abb. 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



Quelle: Kommunalprofil der NBank

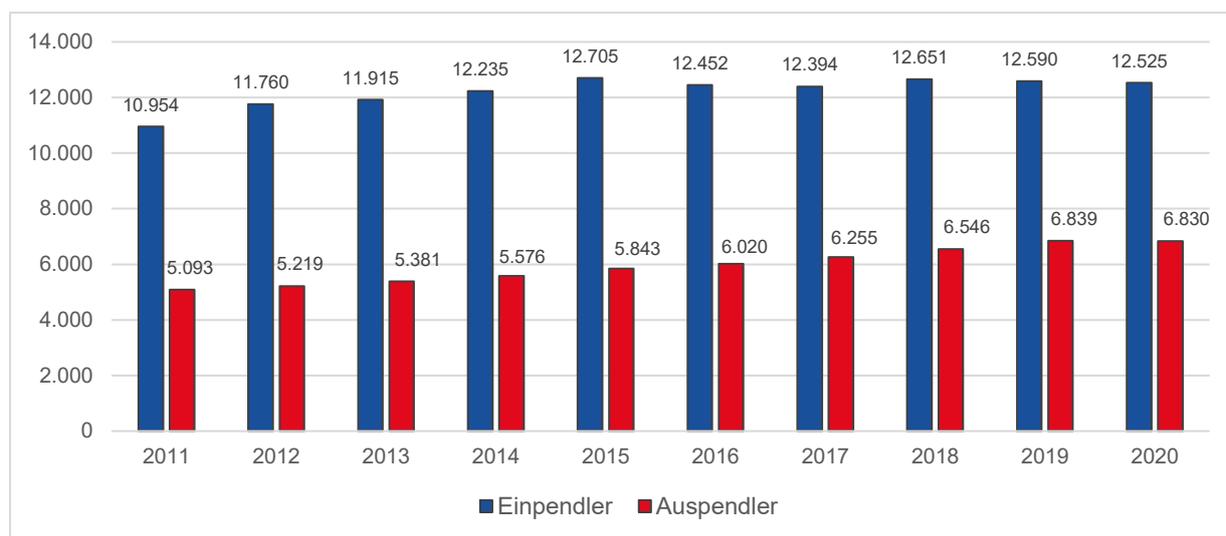
2.5 Wirtschaftliche Entwicklung / Wirtschaftsstruktur

Am Arbeitsort Stadt Vechta waren am 30.06.2020 rund 20.080 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) tätig – das waren 640 mehr als 2017, im langfristigeren Vergleich zu 2011 zeigt sich eine noch positivere Entwicklung (+ 2.800 SVB). Bezogen auf 1.000 Einwohner sind in der Stadt Vechta 610 SVB tätig – dieser Wert liegt über dem Wert des Landkreises Vechta (509) und deutlich über dem landesweiten Wert (377).

⁴ auf Ebene der Stadt wird keine Quote ausgewiesen

Gut 12.500 der in der Stadt Vechta beschäftigten SVB wohnen außerhalb der Stadt (Einpendler). Gleichzeitig pendelten 2020 rund 7.500 SVB vom Wohnort Vechta zu einer Arbeitsstätte außerhalb der Stadt (Auspendler). Das heißt, die Kreisstadt weist ein positives Pendlersaldo auf, wenngleich die Zahl der Einpendler in den vergangenen Jahren leicht rückläufig war und die Zahl der Auspendler zuletzt bis 2019 kontinuierlich stieg.

Abb. 9: Pendlerzahlen
jeweils zum 30.06.



Quelle: Landesamt für Statistik. Darstellung: re.urban.

Zudem waren in der Stadt Vechta Mitte 2020 (30.06.) 4.073 Personen ausschließlich geringfügig entlohnt beschäftigt (Mini-Job). Bezogen auf 1.000 Einwohner sind das 123 Mini-Jobber, deutlich mehr als im Landesschnitt (59).

Schließlich waren 2019 am Dienort Vechta gut 3.000 Beamte im Landes- bzw. kommunalen Dienst tätig – das sind 60 % aller Beamten im Landkreis.

Als Kreisstadt und Mittelzentrum sind mit Blick auf die Wirtschaftsstruktur öffentliche Dienstleistungen relativ stärker vertreten als im niedersächsischen Durchschnitt – ein Drittel aller SVB sind in diesem Wirtschaftssektor tätig. Im Landesvergleich leicht unterdurchschnittlich vertreten ist mit rund 25 % der Anteil der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe (NDS: 29 %) – dieser Wirtschaftsabschnitt ist dagegen im Landkreis Vechta mit mehr als 40 % der Beschäftigten prägend.

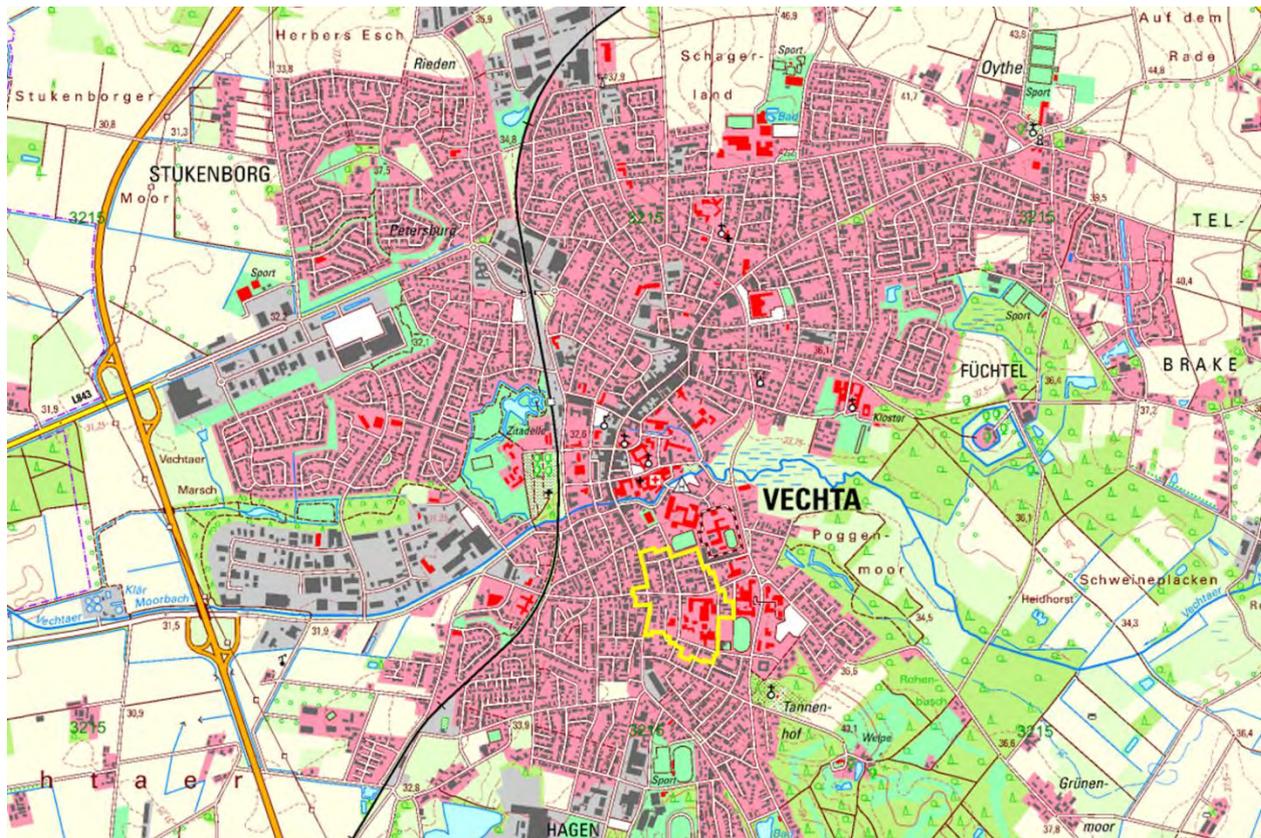
Einen weiteren starken Wirtschaftsbereich stellt der Handel dar: Mit einer Einzelhandelszentralität von 168 verbucht die Stadt Vechta Kaufkraftzuflüsse – „insbesondere bei Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren / Medien / Foto, Hausrat / Einrichtung / Möbel und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf“ (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2014).

3 Das Untersuchungsgebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Die Stadt Vechta gliedert sich in 15 Ortsteile – das Untersuchungsgebiet „Quartier Antoniusstraße“ liegt im Kern des Hauptortes „Vechta, Stadt“.

Abb. 10: Lage des Untersuchungsgebietes in der Stadt Vechta



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

© 2021

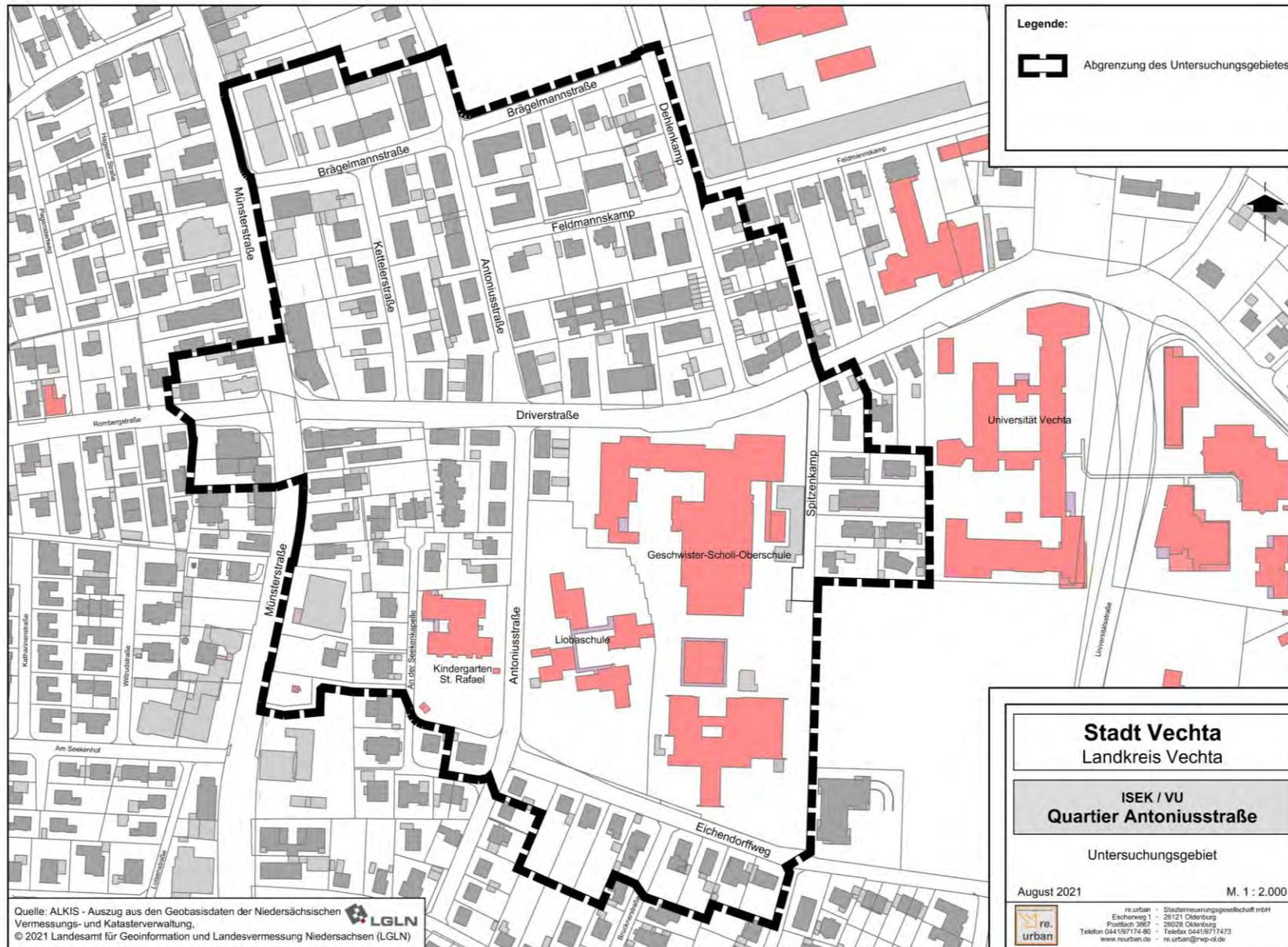


In West-Ost-Richtung durch das Gebiet verläuft die Driverstraße, in Nord-Süd-Richtung die namensgebende Antoniusstraße. Im Westen wird das Gebiet durch die Münsterstraße begrenzt, die in Nord-Süd-Richtung Teil der zentralen Verkehrsachse der Stadt Vechta ist. Im Nord-Osten begrenzen Flächen des Gymnasium Antonianum sowie Flächen der Justizvollzugsanstalt das Gebiet, im Süd-Osten grenzt der Campus der Hochschule Vechta an (vgl. Abb. 11).

Das Untersuchungsgebiet ist ca. 15 ha groß.

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße
 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Abb. 11: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

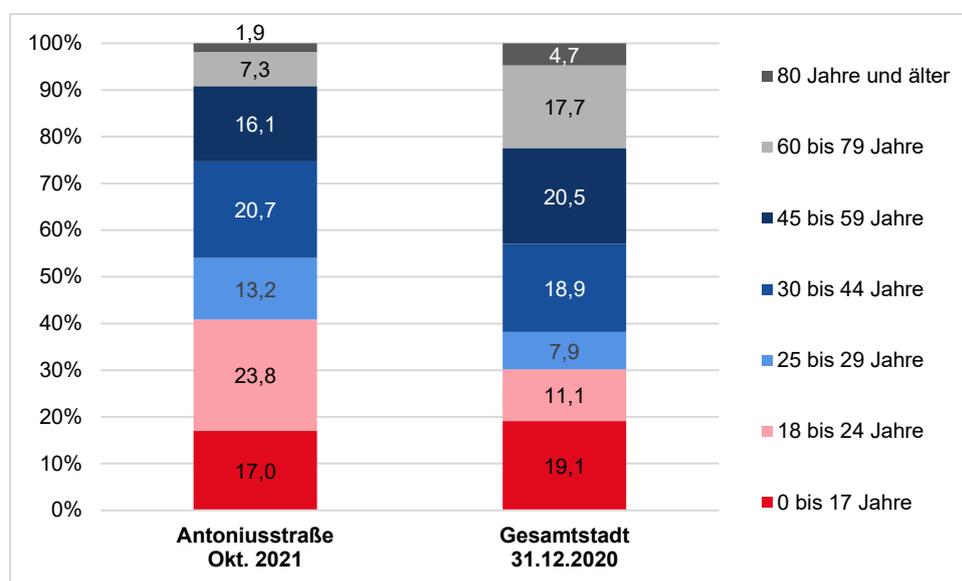


3.2 Bevölkerung im Untersuchungsgebiet

Im Quartier Antoniusstraße waren im Oktober 2021 insgesamt 1.016 Einwohner gemeldet.

Die Einwohnerstruktur weicht deutlich von der der Gesamtstadt ab (vgl. Abb. 12): Überdurchschnittlich vertreten sind die Altersgruppen der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 44 Jahren. Diese stellen mehr als die Hälfte (57,7 %) der Bevölkerung im Gebiet. Zurückzuführen ist diese Altersstruktur vor allem auf die Nähe zur Uni – zahlreiche Studentenwohnungen /-zimmer werden im Gebiet vermarktet – sowie auf die Wohnungsstruktur (kleine/mittlere Wohnungen für Single-/Paarhaushalte). Nur 9 % der Einwohner sind 60 Jahre oder älter. Der Anteil der Minderjährigen liegt bei leicht unterdurchschnittlichen 17 % - davon sind fast zwei Drittel Kinder im Vorschul- und Grundschulalter (0 bis 10 Jahre).

Abb. 12: Altersstruktur Quartier Antoniusstraße



Quelle: Stadt Vechta (Einwohnermeldedaten); LSN.

409 der Bewohner des Quartiers Antoniusstraße haben ausschließlich eine ausländische Nationalität – das sind 40,3 % der Bevölkerung – gesamtstädtisch liegt dieser Anteil bei 15,6 %. Die größten ausländischen Bevölkerungsgruppen stellen Syrer (102), Bulgaren (65) und Türken (61), wobei letztere zu rund einem Drittel in Deutschland geboren wurden.

Darüber hinaus leben im Quartier 120 Personen (11,8 %) mit doppelter Staatsbürgerschaft – davon 35 Personen mit türkischer Nationalität (alle in Deutschland geboren) und 33 Personen mit 2. Nationalität Russische Föderation oder Kasachstan.

Aus den Einwohnermeldedaten liegen Informationen vor, wann die Einwohner an der aktuellen Meldeadresse gemeldet wurden. Gut die Hälfte (51 %) der Einwohner des Quartiers Antoniusstraße wurden erst in den Jahren 2019 bis 2021 am jetzigen Wohnsitz gemeldet, weitere 19 % zwischen 2016 und 2018. Nur jeder fünfte Einwohner lebt bereits seit mehr als 10 Jahren im Quartier (vgl. Abb. 13).

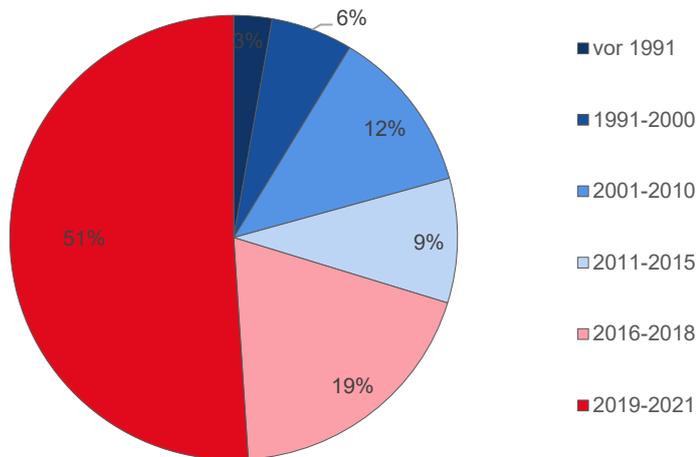
Somit zeigt sich eine hohe Fluktuation im Gebiet. Eine differenzierte Auswertung der Daten

zeigt, dass ein Drittel der Personen, die in den vergangenen 3 Jahren in das Gebiet zogen der Altersgruppe 18- bis 24jährige zugehören, weitere 15 % sind 25 bis 29 Jahre alt.

Unter den Zugezogenen der letzten drei Jahre sind zudem 104 Minderjährige – davon ein Drittel mit syrischer Nationalität.

Unter den Zugezogenen der vergangenen drei Jahre sind 46 % mit ausschließlich ausländischer Nationalität, davon v.a. Syrer, Bulgaren und Kosovaren.

Abb. 13: Einwohner nach Einzugsdatum Meldewohnung



Quelle. Stadt Vechta – Einwohnermeldedaten.

Über die Einwohnerdaten hinaus liegen folgende Daten zur Sozialstruktur im Gebiet vor:

- Im Herbst 2021 bezogen 3 Personen aus 2 Haushalten Asylbewerberleistungen.
- Im Gebiet empfangen 11 Haushalte Wohngeld – das sind 5 % aller Wohngeldempfänger
(im Gebiet leben 3 % der Bevölkerung der Stadt Vechta – der Anteil von Wohngeldempfänger ist somit im Vergleich zur Gesamtstadt leicht überdurchschnittlich)
- Im Quartier Antoniusstraße sind keine Sozialwohnungen vorhanden – d.h. für keine der Wohnungen liegt eine Zweckbindung hinsichtlich der Zielgruppe / Miethöhe vor.

3.3 Ehemaliges Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Einige Grundstücke an der Münsterstraße – nördlich der Driver Straße - waren von 1985 bis 1999 (Teilaufhebung) Bestandteil des Sanierungsgebietes „Innenstadt“, welches sich jedoch im Wesentlichen über die Innenstadtlage (Große Straße) erstreckte (vgl. Abb. 14).

Abb. 14: Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ inkl. Lage des Untersuchungsgebiet „Antoniusstraße“



grau= ehemaliges Sanierungsgebiet Innenstadt

rot gestrichelt = Untersuchungsgebiet „Antoniusstraße“

flächig rot = Überschneidung Untersuchungsgebiet mit ehem. Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Quelle: Abschlussdokumentation „Städtebaulichen Erneuerung in Niedersachsen – Stadt Vechta Sanierungsgebiet Innenstadt“

Als Ziele der Sanierung wurde seinerzeit für das Gebiet „Innenstadt“ Folgendes formuliert:

- Stärken der historischen Stadtmitte
- Schaffung eines funktionsfähigen Stadtzentrums
- Stärkung der Funktion als Versorgungszentrum
- Sicherung und Förderung der Wohnnutzung
- Rückbau und Neugestaltung der Verkehrsflächen auf der B 69
- flächendeckende Verkehrsberuhigung
- Anpassung der Straßen an die innerstädtischen Nutzungsanforderungen
- Schaffung ausreichender öffentlicher Stellplätze
- Auslagerung störender Gewerbebetriebe
- Anbindung der angrenzenden Wohn- und der Naherholungsgebiete
- Erhalt- und Verbesserung des Stadtbildes
- Ausbau einer Kultur- und Freizeitachse zur Stärkung der Stadtmitte.
- Erhalt der historischen Straßenverläufe und der kleinteiligen Bebauung
- Neugestaltung von Platzräumen
- Schließen von Baulücken
- Modernisierung der Bausubstanz
- Ausbau des öffentlichen Grün- und Freiflächenangebotes
- stärkere Durchgrünung der Innenstadt

Quelle: Abschlussdokumentation „Städtebaulichen Erneuerung in Niedersachsen – Stadt Vechta Sanierungsgebiet Innenstadt“

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ wurden Maßnahmen mit einem Förder volumen von Bund und Land in Höhe von 5.610.400 Euro durchgeführt – der Gesamtmittel eininsatz belief sich auf rund 12 Mio. Euro.

Das Gros der Kosten (43 %) entfiel auf die Herstellung und Erneuerung von Erschließungsanlagen. So erfolgte u.a. eine Erneuerung der Münsterstraße, die das Untersuchungsgebiet „Quartier Antoniusstraße“ im Westen begrenzt (nicht Bestandteil des Untersuchungsgebietes).

Einen Schwerpunkt der Sanierung bildete darüber hinaus die Neuordnung durch Umlegung: erarbeitet wurden städtebauliche Konzepte sowie Teilbereichsrahmenpläne, die die Grundlage für öffentliche aber vor allem auch private Baumaßnahmen bildeten. Zur Zielerreichung trugen Grunderwerbe, Verlagerungen und Abrissmaßnahmen bei. Vereinzelt erfolgte die Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen.

Im Überschneidungsbereich zum Untersuchungsgebiet „Quartier Antoniusstraße“ erfolgten zwar einige private Modernisierungen und es wurden Neubauten errichtet – Fördermittel kamen hier jedoch nicht zum Einsatz.

3.4 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

3.4.1 Flächennutzungsplanung

Als Planungsgrundlage gilt auf Ebene der Stadt Vechta aktuell der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 (inkl. Änderungen und Berichtigungen).

Der Flächennutzungsplan befindet sich in der Neuaufstellung (FNP 2035) – aktuell (August 2021) erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Der wirksame Flächennutzungsplan (1984) stellt den Bereich entlang der Münsterstraße als Mischgebiete (MI) dar. Die Flächen der Geschwister-Scholl-Schule, der Liobaschule und des Montessori-Kinderhauses sind als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt, alle übrigen Flächen als Wohnbauflächen.

Der Entwurf des neuen „Flächennutzungsplanes 2035“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB sieht im Untersuchungsgebiet keine Änderungen vor.

Abb. 15: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vechta



grün = Bereich des Untersuchungsgebiet

3.4.2 Bebauungspläne

Im Plangebiet befinden sich fünf rechtskräftige Bebauungspläne (vgl. Abb. 16).

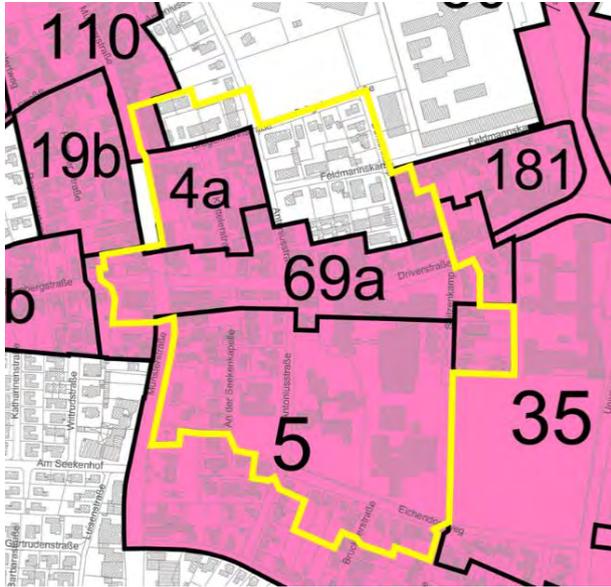
Sowohl der BPlan 69a als auch der BPlan 5 setzen entlang der Münsterstraße ein Mischgebiet mit maximal zweigeschossiger, offener Bauweise fest. Nördlich der Driverstraße ist entlang der Münsterstraße eine zwei- bis drei-geschossige Bebauung geregelt (Mischgebiet; BPlan 4a).

Die Mischgebietenutzung ist jeweils nur an der Münsterstraße vorgesehen, für die östlich angrenzenden Flächen „in zweiter Reihe“ setzen die Bebauungspläne Allgemeine Wohngebiete fest – hier ist eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise zugelassen.

Die Grundstücke des Montessori-Kinderhauses und die Flächen der Geschwister-Scholl-Schule sowie der Liobaschule sind als Flächen für Gemeinbedarf – Zweckbestimmungen Kindergarten und Volksschule – festgesetzt.

Die Gebäude Münsterstraße 31 und 33 liegen im Geltungsbereich des BPlanes 110, der regelt, dass Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Abb. 16: Rechtkräftige Bebauungspläne



Quelle: Stadt Vechta.

3.4.3 Verdichtungskonzept

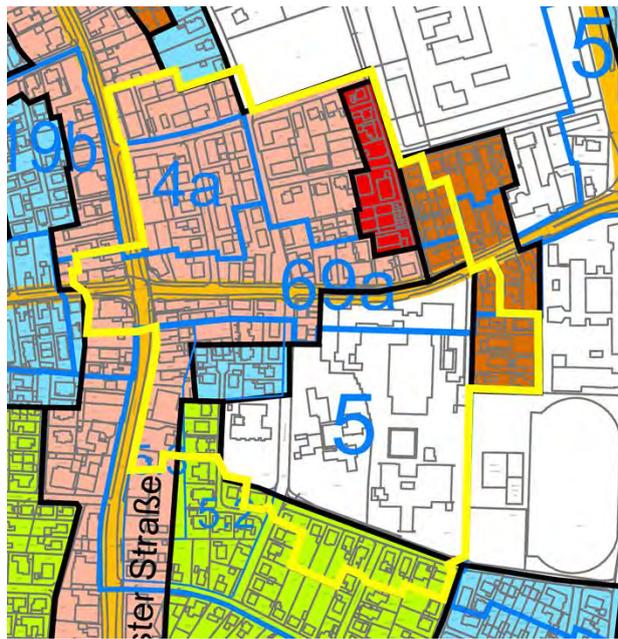
Im Dezember 2016 hat der Rat der Stadt Vechta ein Verdichtungskonzept beschlossen, das Grundlage für die Aufstellung von BPlänen und die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist. Es gibt eine Zielvorgabe, wie viele Wohnungen maximal und in Abhängigkeit der Grundstücksgröße auf einem Grundstück entstehen dürfen, damit sich das Bauvorhaben möglichst ideal in die bestehende Umgebung einfügt.

Die Flächen im Untersuchungsgebiet sind überwiegend der Zone 4 (hellrot) zugewiesen, die bereits durch eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt ist und entsprechend nachverdichtet werden kann. Zulässig ist dabei eine Wohnung je 100 m², wobei max. 8 Wohnungen je Gebäude entstehen dürfen.

Durch den 2020 eingeführten „Tiefgaragenbonus“ kann entweder die Verhältniszahl Grundstücksfläche / Wohnungen reduziert werden oder aber maximal zwei Wohnungen je Gebäude zusätzlich entstehen.

Ziel ist es, den ruhenden Verkehr unter die Erde zu verlagern, um mehr Freiflächen in der Stadt zu erhalten.

Abb. 17: Konzept zur vertraglichen Nachverdichtung in Vechta



gelb umrandet = Bereich des Untersuchungsgebiet

Legende:

1. (Tiefgaragenbonus): Werden alle für die jeweiligen Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, gilt jeweils die geringere Baugrundstücksfläche, die je Wohnung erforderlich ist.

Verdichtungs-zonen:

Zone 1:
pro 400 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude

Zone 2:
pro 200 m²/(150 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wohnungen pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhausscheibe)

Zone 3:
pro 150 m²/(125 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude

Zone 3a:
pro 150 m²/(125 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude

Zone 4:
pro 100 m²/(75 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude

Zone 4a:
pro 100 m²/(75 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 10 Wohnungen pro Wohngebäude

Zone 5:
Innenstadt unbegrenzt

2. Werden bei Einhaltung der Verhältniszahl alle für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, kann die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude in den Zonen 2 - 4a um bis zu 2 Wohnungen erhöht werden.

Quelle: Stadt Vechta – Konzept zur vertraglichen Innenentwicklung (NWP, Fortschreibung 2020)

4 Auswertung vorhandener Studien/Untersuchungen

4.1 Fachplanungen der Gesamtstadt

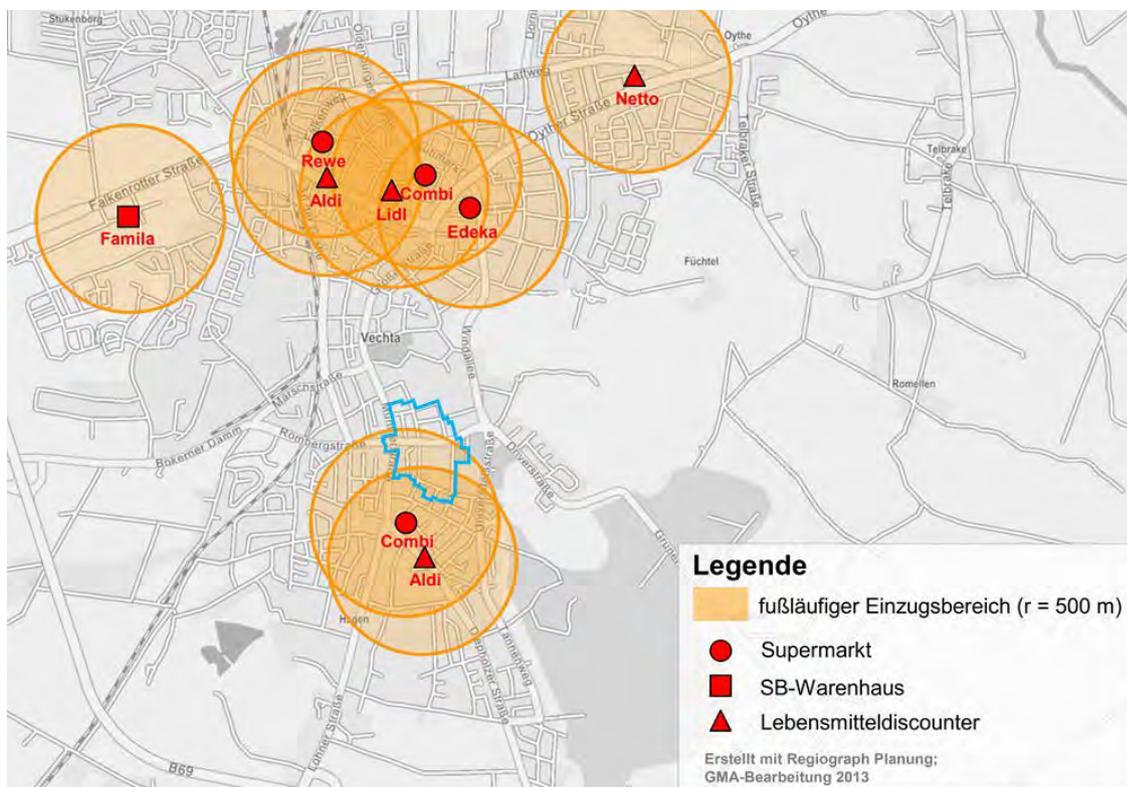
4.1.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Stadt Vechta verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) aus dem Jahr 2014 (Fortschreibung des Konzeptes aus 2005), welches von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt wurde und die Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet bildet.

Entlang der Münsterstraße an der westlichen Grenze des Untersuchungsgebietes sind kleinteilige Einzelhandels- und v.a. Dienstleistungsangebote zu finden (vgl. Kap. 5.1 Nutzungsstruktur) – diese sind jedoch nicht Bestandteil des im EEK definierten Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB). Der ZVB Innenstadt beginnt ca. 500 m nördlich des Quartiers Antoniusstraße.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde für das nördliche Untersuchungsgebiet (nördlich der Driverstraße) eine Versorgungslücke mit Waren des täglichen Bedarfs im fußläufigen Radius von 500 m festgestellt (vgl. Abb. 18).

Abb. 18: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2014: Nahversorgungssituation in Vechta



blau = Untersuchungsgebiet Antoniusstraße

Aktuell (08/2021) befinden sich im Untersuchungsgebiet eine Fleischerei (100 % helal) sowie ein orientalischer Gemüsemarkt und ein Bäcker.

4.1.2 Verkehrsentwicklungsplan 2014

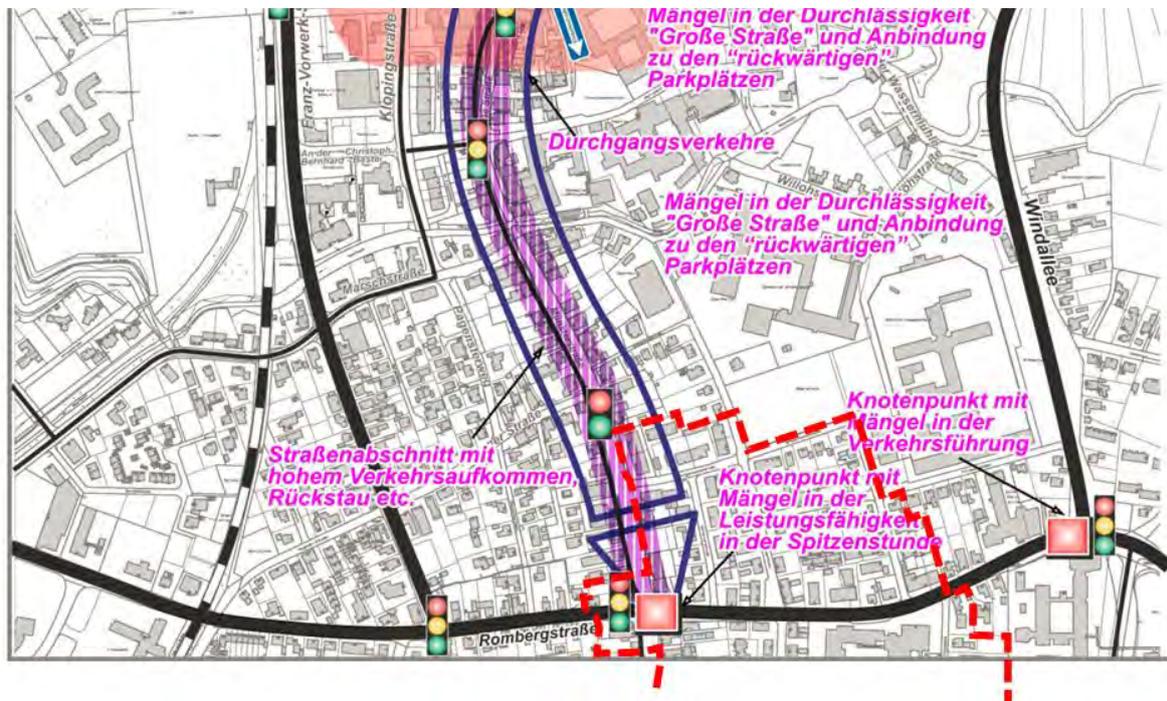
Als Rahmen für die verkehrliche Entwicklung in der Stadt Vechta wurde 2014 durch die PGT Umwelt und Verkehr GmbH der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Vechta erarbeitet. Auf Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme wurden Handlungs- und Maßnahmenfelder der Verkehrsplanung der Stadt Vechta formuliert.

Der VEP kommt zu der Bewertung, dass die Verkehrssituation in Vechta und die Bewegungsfreiheit für die unterschiedlichen Verkehrsarten zufriedenstellend sind.

Mit Blick auf das Untersuchungsgebiet „Quartier Antoniusstraße“ sind aus der zusammenfassenden Bewertung folgende Ergebnisse des VEP (2014) hervorzuheben:

- Der Kreuzungsbereich Driverstraße / Münsterstraße, ist insbesondere in den morgendlichen Stunden als Verteilerknoten an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit. (vgl. VEP, S. 7). Zurückzuführen ist dieses auf sehr hohe Ein- und Auspendlerströme aus / in Richtung Lohne, Steinfeld und Damme.
- Der Abschnitt der Münsterstraße nördlich der Driverstraße verfügt über ein hohes Verkehrsaufkommen mit Rückstaugefahr (höchste Belastungsklasse mit > 15.000 Kfz/24h – vgl. VEP, S. 9)

Abb. 19: Auszug aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2014: Mängel und Konflikte



rot gestrichelt = Untersuchungsgebiet Antoniusstraße

Ausgehend von der Bestandsanalyse sieht der VEP für den Kreuzungsbereich Münsterstraße / Driverstraße einen Knotenumbau zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (alternativ Kreisverkehr) vor (vgl. VEP, S. 42).

Zudem sieht das Handlungskonzept eine Verbesserung der Verkehrsführung im Zuge des Stadtrings vor, der u.a. durch die Driverstraße gebildet wird.

Gleichzeitig wird die Driverstraße im Radroutennetz als „Hauptroute entlang Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen, d.h. sie soll als hochwertige, d.h. schnell zu befahrende, attraktive Verbindung des inner- und überörtlichen Radverkehrs“ weiterentwickelt werden (vgl. VEP, S. 44/45).

Neben Gebietsbezogenen Aussagen enthält der VEP Vechta übergeordnete Handlungsempfehlungen, u.a.

- Barrierefreier Ausbau für Fußgänger
(z.B. gesicherte Querungsstellen, Leitmarkierungen, barrierefreie Haltestellen, Schaffung von Ruhezeiten / Bänken)
- Optimierung ÖPNV
- Ausbau umweltfreundlicher Verkehrsmittelnutzung
(u.a. Ausbau Rad- / Gehwegenetz, Stärkung Car-Sharing, Einrichtung Ladestationen)
- Verbesserung Verkehrssicherheit
- Attraktivierung des Straßenraums

4.1.3 Klimateilkonzepte

Vor dem Hintergrund verstärkt im Bereich Klimaschutz aktiv zu werden, hat die Stadt Vechta 2012/13 zwei Klimaschutzteilkonzepte für die Bereiche „eigene Liegenschaften“ und „Verkehr“ erarbeiten lassen, um Maßnahmen zu finden, die den Ausstoß an Treibhausgasen im Stadtgebiet reduzieren. Aufbauend auf einer Analyse der aktuellen Situation erfolgte die Formulierung von Empfehlungen.

Klimaschutz in eigenen Liegenschaften:

- Optimierung Klimaschutz-Management
(Einsatz Klimaschutzmanager, Optimierung EDV, Öffentlichkeitsarbeit)
- Verbesserung von Heizungsanlagen / sonstiger Versorgungstechnik in städtischen Gebäuden

Verkehr:

- Radförderung, u.a.
 - Einführung Haupttrouten-Radnetz
 - Reduzierung von Barrieren für Radverkehr
 - Angebotserhöhung an Radstellplätzen v.a. am Bahnhof sowie in der Innenstadt
- ÖPNV-Förderung, u.a.
 - Ausbau / Straffung Stadtbusverkehr
 - Schaffung Regionalbusangebot

- Verzicht auf KfZ, u.a.
 - Aufbau Mobilitätsportal
 - Förderung E-Mobilität
 - Lieferdienste einführen
 - Öffentlichkeitsarbeit
- Verkehrsplanerische Maßnahmen
 - Optimierung Parkraumbewirtschaftung / Einrichtung Parkleitsystem
 - Verstetigung und Homogenisierung des Verkehrsflusses
- Städtebauliche Entwicklung
 - Vermeidung zergliederter Siedlungsstrukturen / Schaffung kurzer Wege
 - Verzahnung Siedlungsentwicklung mit ÖPNV / Rad-Haupttrouten

4.1.4 Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta

Mit dem Ziel eine Datenbasis zur aktuellen Wohnungsmarktsituation und eine stadtentwicklungspolitische Handlungsgrundlage zu erhalten, hat die Stadt Vechta im Jahr 2020 eine Wohnungsmarktanalyse und -prognose erarbeiten lassen. Aufbauend auf einer Bestandsanalyse, die auch eine Haushaltsbefragung beinhaltete, sowie Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wurden eine zusammenfassende Bewertung erstellt sowie zentrale Handlungsfelder formuliert.

Die Wohnungsmarktanalyse und -prognose (ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung) kommt zu folgendem Ergebnis (vgl. S. 73/74 des Berichtes):

- Es gibt eine wachsende Wohnraumnachfrage bei allen Alters- und Zielgruppen und der Wohnungsmarkt ist insgesamt enger geworden.
Der Nachfragezuwachs begründet sich auf eine positive Bevölkerungsentwicklung, erhebliche Wanderungsgewinne und die Singularisierung der Haushalte.
- Die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in integrierten Lagen und der Bedarf an einer barrierefreien Wohnumfeldgestaltung wächst.
Dabei gibt es eine wachsende Zahl von Senioren*innen mit niedrigen Renten, die auf bezahlbaren, barrierearmen Wohnraum angewiesen sind.
- Eine steigende Zahl von Projekten im Mehrfamilienhaussegment hat zu einer städtebaulichen Weiterentwicklung und zu einer Diversifizierung der Angebotsstruktur beigetragen.
- Ein Anstieg der Kauf- und Mietpreise führt zu Anspannungstendenzen im unteren und zum Teil auch im mittleren Preissegment (insbes. bei kleinen Wohnungen).
- Es gibt eine anhaltend hohe Nachfrage im Eigentumssegment. Die Nachfrage nach Bauplätzen kann die Stadt angebotsseitig kaum bedienen.

- Mindestens für die nähere Zukunft ist mit einem weiter steigenden Bedarf an Wohnraum zu rechnen.

Um die Situation im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment zu erfassen wurde im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse eine vertiefende Analyse auf Basis der Festlegungen der niedersächsischen Wohnraumförderung durchgeführt (vgl. S. 45 ff des Berichtes):

- Es besteht ein strukturelles Defizit beim preisgünstigen Wohnraum - vor allem zeigt sich ein Bedarfsüberhang bei kleinen bezahlbaren Wohnungen (bis 50 m²).
- Auch im mittleren Einkommenssegment ist ein strukturelles Defizit insbesondere bei kleinen bezahlbaren Wohnungen zu erkennen.

Schließlich erfolgte im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse und -prognose eine Vertiefungsanalyse zur Wohnsituation der Studierenden. Auf Grundlage einer Studierendenbefragung wurde ermittelt, dass

- 87 % der Studierenden während des Studiums in Vechta wohnen
- innerhalb Vechtas 64 % der Studierenden in einer Wohngemeinschaft wohnen
- Studierende in Vechta eine durchschnittliche Miete von 9,20 €/m² zahlen

4.2 Aktuelle gebietsbezogene Planungen / Konzepte

Im Folgenden werden vorhandene Konzepte / Planungen dargestellt, die sich explizit auf Teile des Untersuchungsgebietes beziehen.

4.2.1 Masterplan Innenstadt

Die Stadt Vechta erarbeitet aktuell einen Masterplan Innenstadt, der Grundlage sein soll für die Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Perspektive Innenstadt“. In einem umfangreichen Beteiligungsprozess werden Ideen für die künftige Entwicklung der Innenstadt erarbeitet.

Zwar gehört auch der im Untersuchungsgebiet gelegene Abschnitt der Münsterstraße bis zur Kreuzung Driverstraße / Rombergstraße zum „Innenstadtbereich“ der Grundlage für den Masterplan ist. Ersten Presseberichten und Auswertungen der Befragung / des Ideenwettbewerbs sowie Inhalten der Facharbeitskreise zufolge, fokussieren sich die Aussagen jedoch auf den Bereich rund um die Große Straße.

4.2.2 Nachnutzung Liobaschule

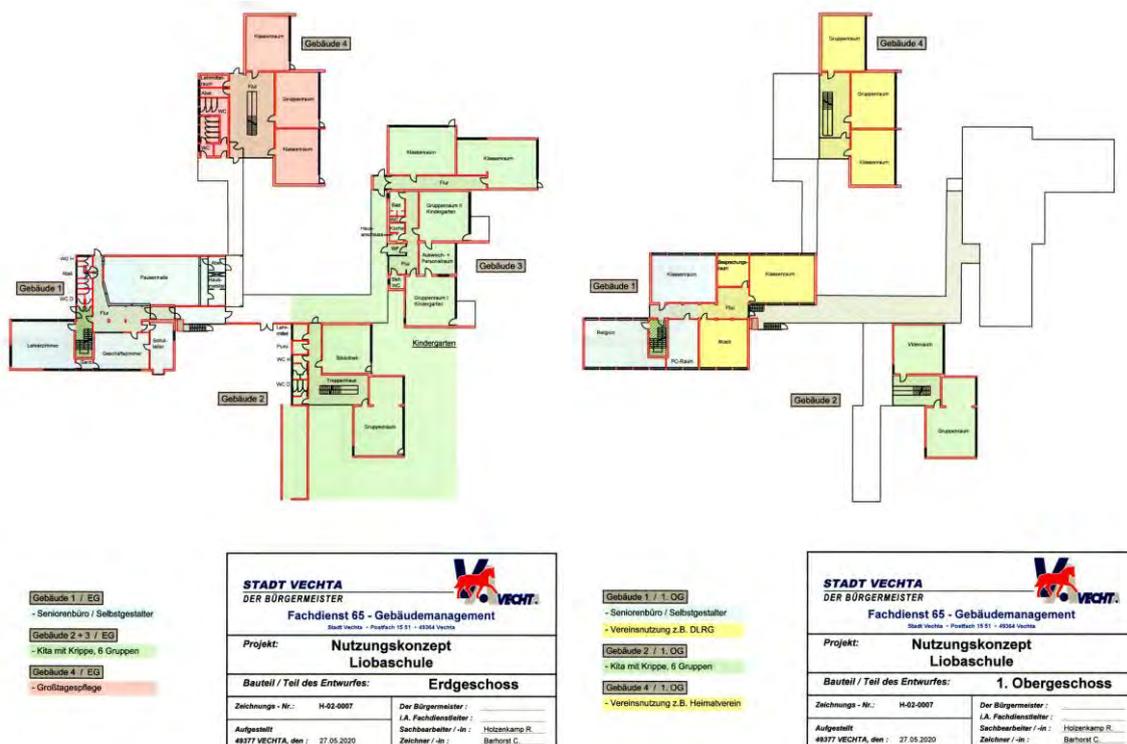
2019 wurde beschlossen, dass die im Gebiet gelegene Grundschule „Liobaschule“ zum Schuljahr 2020 geschlossen wird. Hintergrund der Schließung war, dass an der Liobaschule immer mehr Schüler mit Migrationshintergrund (aus dem gesamten Stadtgebiet) und kaum noch deutsche Schüler unterrichtet wurden. Mit der Schließung der Liobaschule erfolgte eine integrationsfördernde Verteilung der Schüler mit Migrationshintergrund auf andere Grundschulen im Stadtgebiet.

Für einige Gebäudeteile der ehemaligen Liobaschule konnten mittlerweile Zwischennutzungen gefunden werden: ein Gebäudeteil wird vom benachbarten Montessori-Kinderhaus St. Rafael genutzt. Ein weiterer Gebäudeteil wurde zum Sommer 2021 durch die Stadt Vechta zu einer neuen Kindertagesstätte in städtischer Trägerschaft umgebaut.

Während der Umbauphase an den Grundschulen Martin-Luther-Schule und Alexanderschule erfolgt ab dem Schuljahr 2021/22 eine vorübergehende Unterbringung von ca. 300 Grundschulern in der Liobaschule. Die Zwischennutzung ist bis voraussichtlich Winter 2022/23 vorgesehen.

Während ein Nutzungskonzept aus Mai 2020 noch davon ausging, dass in den Gebäuden 2 und 3 künftig eine 6-gruppige KiTa mit Krippe eingerichtet wird, geht die Stadt Vechta aktuell (Dezember 2021) davon aus, dass diese Gebäude ggf. abgerissen werden und ein KiTa-Neubau entsteht. Das Gebäude 4 soll im Erdgeschoss künftig durch eine Großtagesstätte genutzt werden.

Abb. 20: Nachnutzungskonzept Liobaschule (05/2020)



Für das Gebäude 1 sowie das Obergeschoss des Gebäudes 4 sieht das Konzept eine Nutzung durch das Seniorenbüro bzw. „die Selbstgestalter“ vor. Denkbar ist für das Gebäude 1 zudem eine Nutzung durch „EFi“, einen Quartiersmanager sowie durch Vereine (z.B. DLRG, Heimatverein). Für die in Gebäude 1 befindliche Pausenhalle ist eine Nachnutzung als Veranstaltungsraum ggf. mit Café vorstellbar.

„Selbstgestalter“

Die Projektgruppe hat im Rahmen ihrer Projektarbeit seit Herbst 2015 in Kooperation mit der Stadt Vechta verschiedene Maßnahmen umgesetzt. So erfolgte zunächst eine Bedarfsanalyse, um den konkreten Bedarf der Senioren vor Ort zu erfassen. Hierzu wurde eine persönliche Befragung der über 65-Jährigen in einem Gebiet durchgeführt. Im weiteren Projektverlauf wurden verschiedene Maßnahmen, wie u.a. Lotsen im Quartier und eine Nachbarschaftsbörse, umgesetzt.

Ziele der Projektgruppe sind insbesondere die Stärkung von Eigenverantwortlichkeit und gegenseitiger Hilfe der Senioren sowie die Schaffung und Verbesserung der Rahmenbedingungen, damit Senioren möglichst lange in der gewohnten Umgebung verbleiben können.

Integrationsprojekt „EFi“

Ziel des EFi-Projektes, das vom Land Niedersachsen im Rahmen des Förderprogramms „Familie mit Zukunft“ aufgelegt wurde, ist es, die Elternarbeit mit Migrationsfamilien zu intensivieren und deren Elternkompetenz zu stärken. Außerdem soll den Kindern der Zugang zu frühen Hilfen ermöglicht werden. Hinzu kommen eine umfassende Elternberatung, eine vorschulische Förderung der Kinder in den Kitas, um etwaige frühkindliche Entwicklungsdefizite möglichst frühzeitig zu beheben und die Schuleingangsvoraussetzung der Kinder zu verbessern. Diese Ziele sollen in erster Linie durch „Mütter-Kind-Gruppen“ erreicht werden. Eingebunden in das Projekt werden auch Integrationslotsen und ehrenamtlich Tätige.

4.3 Frühzeitige Ämterbeteiligung

Im Zuge der Erstellung des ISEK / der VU erfolgte zu Beginn der Bearbeitungsphase im September/Oktober 2021 eine frühzeitige Ämterbeteiligung, d.h. die in den unterschiedlichen Fachdiensten der Stadt Vechta bekannten Informationen und Kenntnisse über das „Quartier Antoniusstraße“ sowie vorhandene Planungen / Konzepte / Entwicklungsansätze wurden schriftlich abgefragt, um diese in den Arbeitsprozess einbringen zu können.

Aus dem Fachdienst Stadtentwässerung ging eine Rückmeldung zu den baulichen Zuständen der Regen- und Schmutzwasserkanalisation ein. Demnach ist im Spitzenkamp aus hydraulischen Gründen ein Kanalneubau erforderlich.

Zudem teilte der Fachdienst Grundstücksmanagement Informationen zu bereits getätigten und noch ausstehenden Grunderwerben im Kreuzungsbereich Münsterstraße / Driverstraße / Rombergstraße mit (Ziel: Errichtung einer Kreisverkehrsanlage).

Seitens des Fachdienstes Bildung, Familie, Jugend und Sport wurde berichtet, dass auf dem Gelände der Geschwister-Scholl-Oberschule ein Basketball-Streetball-Feld errichtet werden soll. Für dieses Vorhaben ist vorgesehen, Fördergelder aus dem Integrationsfonds des Landes Niedersachsen zu generieren.

5 Städtebauliche und bauliche Struktur

5.1 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist vor allem durch Wohnnutzung geprägt.

Entlang der Münsterstraße – am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes – sind einzelne Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu finden; ebenso im Kreuzungsbereich Driverstraße / Dehlenkamp.

Im südöstlichen Viertel des Untersuchungsgebietes sind verschiedene öffentliche Nutzungen konzentriert.

5.1.1 Wohnen

Die Wohnnutzung stellt die zentrale Nutzung im Untersuchungsgebiet dar.

Während im zentralen Bereich nördlich der Driverstraße sowie an der Antoniusstraße vor allem Geschosswohnungsbau zu finden ist, sind die Randbereiche (v.a. südlich der Driverstraße) durch Einfamilienhausbebauung geprägt (vgl. Kap. 5.3 Gebäude).

	
<p>Einfamilienhäuser – östliche Brägelmannstraße</p>	<p>Geschosswohnungsbau – nördliche Antoniusstraße</p>

5.1.2 Versorgungseinrichtungen - Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

Das **Einzelhandelsangebot** begrenzt sich innerhalb des Untersuchungsgebietes auf einen orientalischen Gemüsemarkt im Kreuzungsbereich Münsterstraße / Brägelmannstraße sowie eine Fleischerei und einen Bäcker (beide Driverstraße).

Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet einige **Dienstleister** ansässig. Dabei handelt es sich vor allem um personenorientierte/ kundenintensive Dienstleister (Copy-Shop, Tattoo-Geschäft, Kurierdienst, 2 Friseure, 1 Kosmetikstudio, Autopflegecenter) sowie um beratende Dienstleister (Versicherungsmakler, Bauunternehmen, Postbank-Filiale).



Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur an der Münsterstraße

Ergänzt werden die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote durch **Gastronomische Angebote**. Diese sind nördlich der Driverstraße an der Münsterstraße ansässig. Es handelt sich um 2 Grill-Döner-Imbisse sowie eine Shisha-Bar.

Schließlich ist in der Münsterstraße eine Spielothek ansässig.



Grill-Döner-Imbiss
- Ecke Münsterstraße / Brägelmannstraße



Shisha-Bar in der Münsterstraße

5.1.3 Leerstand

Zum Zeitpunkt der Erhebung (August 2021) standen im Untersuchungsgebiet ein Wohngebäude sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im Kreuzungsbereich Driverstraße / Dehlenkamp leer. Ein weiterer Wohnhaus-Leerstand war an der südlichen Münsterstraße zu erkennen (vgl. Karte Nutzungsstruktur, in Augenscheinnahme von außen).

Leerstand einzelner Wohnungen im Geschosswohnungsbau wurde nicht systematisch erhoben. Mancherorts waren leere Fenster auszumachen bzw. wiesen Hinweisschilder auf vorhandene Angebote (v.a. WG-Zimmer) hin – ein lokaler Schwerpunkt bzw. ein vermehrter Wohnungsleerstand war jedoch nicht zu identifizieren.



leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus
- Driverstraße



leerstehendes Wohnhaus - Driverstraße



WG-Zimmer-Inserat



Wohnungleerstand im Geschosswoh-
nungsbau

5.1.4 Öffentliche und soziale Infrastruktur

Im Quartier befindet sich die Geschwister-Scholl-Oberschule (GSO), eine teilgebundene Ganztagschule. In der GSO Vechta werden rund 700 SchülerInnen in den Klassen 5 bis 10 unterrichtet - es können alle Abschlüsse des Sekundarbereichs I erworben werden.

In einem leerstehenden Trakt der Geschwister-Scholl-Oberschule werden aktuell (Sommer 2021) Räumlichkeiten für ein Gründerzentrum eingerichtet – in unmittelbarer Nähe zur Universität. Es entstehen Büro- und Besprechungsräume, ein Co-Working-Space (Arbeitsbereiche für mehrere Personen) und Veranstaltungsflächen. Das Gründerzentrum ist ein Kooperationsprojekt des Stadt Vechta, des Landkreises sowie der Universität, die vor allem die inhaltliche Gestaltung (Beratungsangebot, Coaching, Veranstaltungen) übernimmt.

Auf dem Grundstück der Geschwister-Scholl-Oberschule befinden sich eine Schwimmhalle und eine Sporthalle. Beide werden – zusätzlich zur Schulnutzung – auch durch Vereine für ein öffentliches Angebot (z.B. Wassergymnastik) genutzt (u.a. Reha- und Behindertensportverein Vechta e.V. und Rheuma-Liga-Niedersachsen e.V.)

Im Untersuchungsgebiet gelegen ist das Montessori-Kinderhaus St. Rafael. In der Einrichtung, die sich in Trägerschaft der katholischen Kirchengemeinde St. Mariä Himmelfahrt befindet, werden 150 Kinder im Alter von 3 -6 Jahren betreut (Kindergarten/Kindertkrippe).

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Zudem befindet sich im Gebiet die geschlossene Liobaschule, deren Räumlichkeiten aktuell durch zwei Kindergärten sowie zwei im Umbau befindliche Grundschulen zwischengenutzt werden (vgl. Kap. 4.2.2).

Unmittelbar östlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet „Quartier Antoniusstraße“ befindet sich der Campus der Universität Vechta. Nördlich der Brägelmannstraße liegt das Gymnasium Antonianum Vechta – an das Untersuchungsgebiet grenzt der Sportplatz der Schule an.



Liobaschule



Geschwister-Scholl-Oberschule

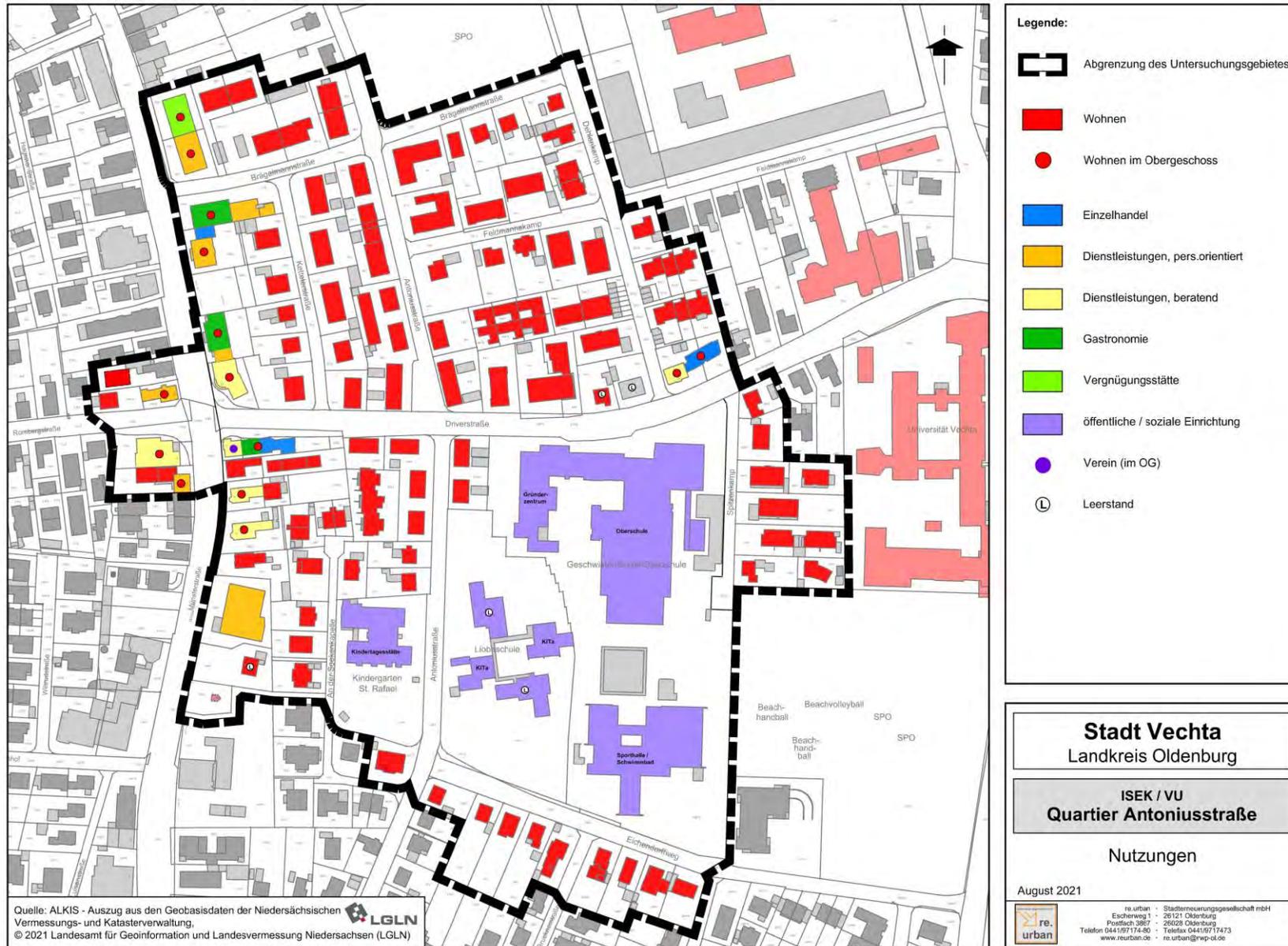


Montessori-Kinderhaus St. Rafael

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

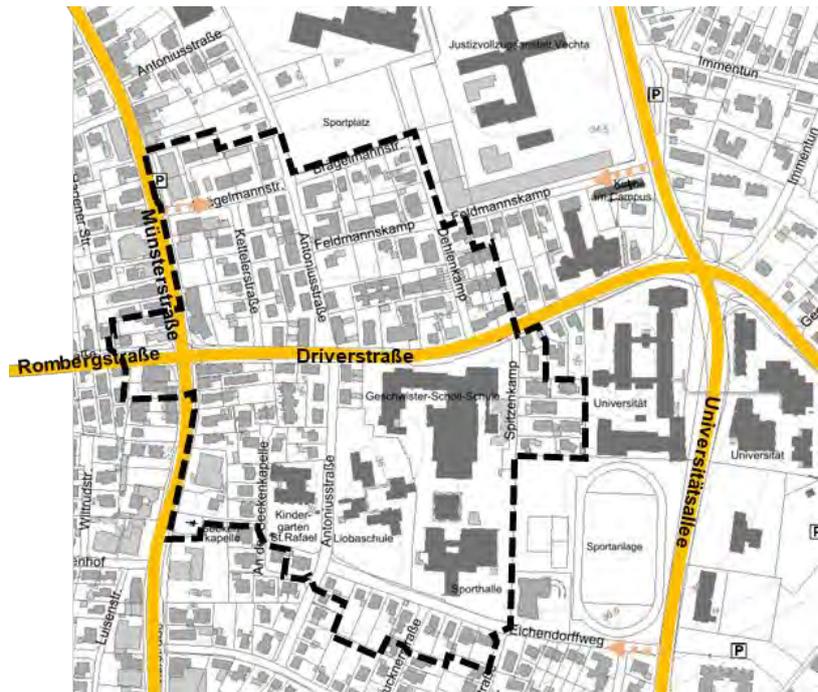
Abb. 21: Nutzungsstruktur



5.2 Erschließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken

Die Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt vor allem über die in West-Ost-Richtung mittig durch das Gebiet verlaufende Driverstraße, die am Westrand des Untersuchungsgebietes in die Mühlenstraße mündet sowie östlich des Gebietes auf die Universitätsallee trifft.

Von der Münsterstraße kommend gelangt man zudem über die Brägelmannstraße ins Quartier. Vom Osten kommend bestehen Zufahrtsmöglichkeiten über den Feldmannskamp und den Eichendorffweg.



Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Untersuchungsgebiet über drei Bushaltestellen im Gebiet zu erreichen – diese liegen in der Brägelmannstraße, am Dehlenkamp sowie südlich der Geschwister-Scholl-Oberschule (Eichendorffweg).

Die zentrale Verkehrsachse im Gebiet bildet die Driverstraße. Die durch Durchgangsverkehr geprägte Straße ist asphaltiert und beidseitig durch Geh- und Radweg begleitet. Im Bereich der Geschwister-Scholl-Oberschule gilt eine temporäre Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h.

Bei den übrigen Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen, die – mit Ausnahme des Eichendorffweges – als Tempo-30er-Zonen ausgewiesen sind. Auch diese Straßen sind asphaltiert und weitestgehend beidseitig, mindestens aber einseitig, mit Gehwegen ausgestattet.

Öffentliche Fuß-/Radwegeverbindungen sind südlich der Seekenkapelle sowie östlich der Geschwister-Scholl-Oberschule zu finden. Bei der Verbindung von der Münsterstraße zu An der Seekenkapelle handelt es sich um einen unbefestigten Pfad. Die Verbindung zwischen Eichendorffweg und Spitzenkamp stellt die Hauptfußwegeverbindung zwischen Haltestelle und Eingang der Oberschule dar: sie liegt auf dem Grundstück der Geschwister-Scholl-Oberschule, ist in Asphalt ausgebaut und auch durch Pkw befahrbar (Zufahrt für nicht öffentliche Stellplätze auf Schulgelände östlich der Sporthalle).

Darüber hinaus gibt es Fußwege auf privaten Grundstücken, die im Wesentlichen zur Erschließung im Bereich des Geschosswohnungsbaus Brägelmannstraße sowie der Reihenhäuser / Gartenhofbebauung Dehlenkamp dienen.

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen



Driverstraße – zentrale Verkehrsachse



Anliegerstraße (nördl. Antoniusstraße)



Fußweg südlich der Seekenkapelle



Fuß-/Radweg (Anliegerzufahrt)
– Eichendorffweg - Spitzenkamp

Öffentliche Stellplätze gibt es ausschließlich im Bereich der Schulen (twl. nur temporäre öffentliche Nutzung außerhalb der Schulzeiten). Darüber hinaus ist das Parken teilweise im Straßenraum möglich.

Anwohnerparken ist weitestgehend auf den jeweiligen Grundstücken organisiert – im innenliegenden Hofbereich, zwischen Straßenraum und Bebauung sowie teilweise in Garagenhöfen.

Größere private Stellplatzanlagen (Kundenparken) sind an der Münsterstraße zu finden. Auf dem Schulgelände der Geschwister-Scholl-Oberschule ist zudem ein Mitarbeiterstellplatz zu finden.

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen



Öffentliche Stellplätze – Liobaschule



Öffentliches Parken im Straßenraum



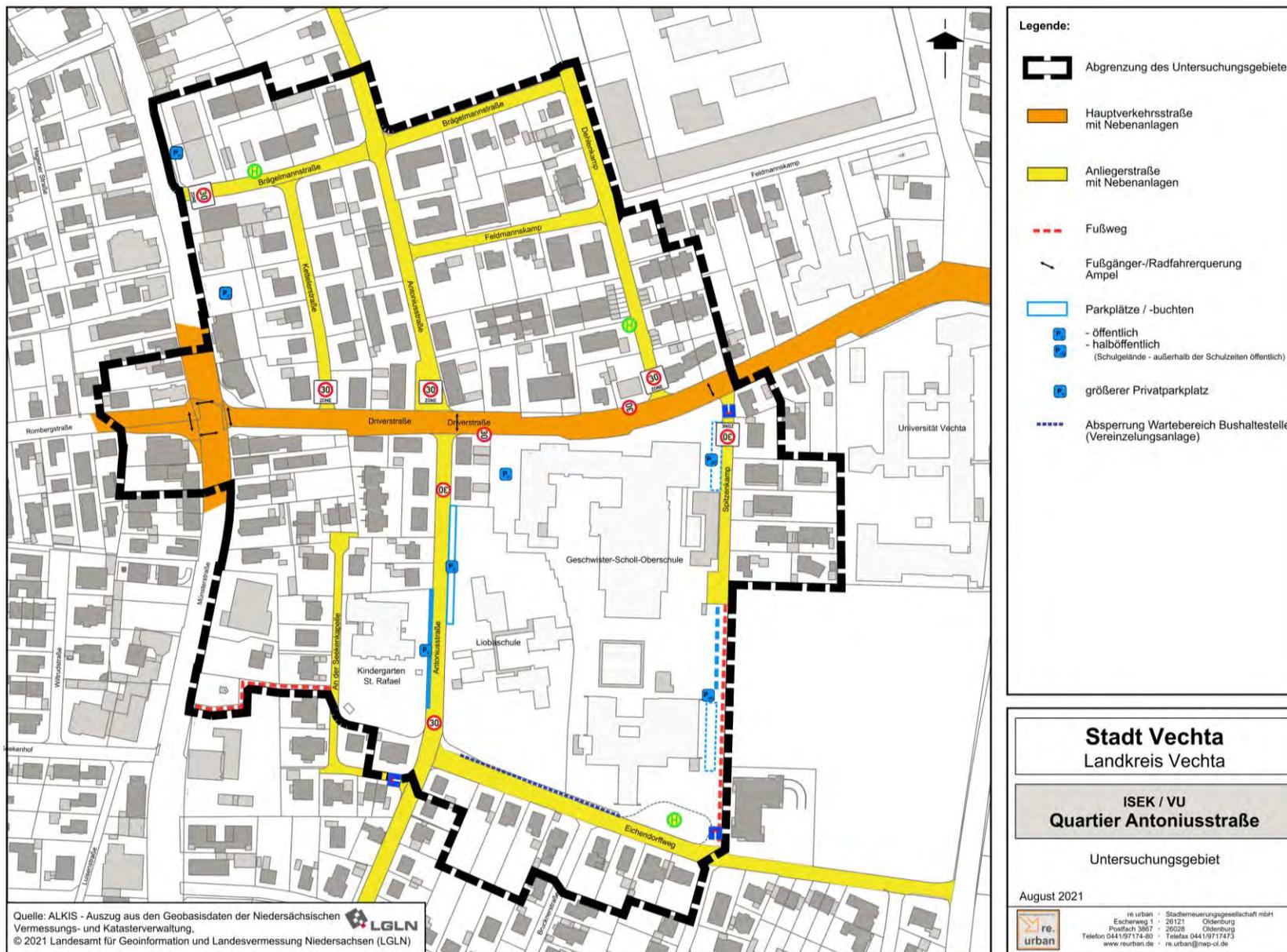
Garagenanlagen Dehlenkamp



private Stellplätze auf priv. Grundstücken

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße
 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Abb. 22: Erschließung



5.3 Gebäude

5.3.1 Gebäudebestand

Der Gebäudebestand im Quartier Antoniusstraße ist sehr vielfältig. Mit Blick auf den Geschosswohnungsbau lassen sich sehr unterschiedliche Baualter / -stile ausmachen:

- entlang der Antoniusstraße sowie tlw. an der Driverstraße befinden sich Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren, die scheinbar im Zusammenhang errichtet wurden (einheitliche Architektur).
In den 2½-geschossigen Klinker-/Putzbauten mit Satteldach werden mehrheitlich jeweils sechs Wohnungen über einen Zugang erschlossen.
- Geschosswohnungsbau der 1970er Jahre ist nördlich der Brägelmannstraße zu finden. In den 3-geschossigen Flachdachbauten befinden sich 12 bis 16 Wohnungen, von denen jeweils sechs bzw. acht über einen Zugang erschlossen sind.
- ebenfalls Geschosswohnungsbau der 1970er Jahre ist in der Kettlerstraße zu finden – in den verklinkerten Bauten mit Satteldach sind jeweils 6 Wohnungen zu finden.
- neueren Baualters (1980/90er) sind einige Mehrfamilienhäuser im Bereich Feldmannskamp sowie im Bereich Spitzenkamp
- neueren Baualters sind Mehrfamilienhäuser die der Nachverdichtung im Bereich der Antoniusstraße dienen



Mehrfamilienhäuser Antoniusstraße



Geschosswohnungsbau Brägelmannstraße



Mehrfamilienhaus Dehlenkamp



Nachverdichtung Antoniusstraße

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Die Einfamilienhausbebauung ist vor allem durch freistehende, 1½-geschossige Bauten mit Satteldach unterschiedlichem Baualters geprägt (Eichendorffstraße / Brägelmannstraße / Feldmannskamp ca. 1950er bis 1970er Jahre; An der Seekenkapelle 1990er/2000er Jahre).

Am Dehlenkamp befinden sich zudem einige Reihenhäuser sowie ein Gartenhofhaus-Komplex (beides vermutlich 1970er Jahre).



Einfamilienhäuser - Eichendorffweg



Einfamilienhäuser – An der Seekenkapelle

An der Münsterstraße sowie im Kreuzungsbereich Driverstraße/Dehlenkamp befinden sich einige Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Bauart und -alter.



Wohn-/ Geschäftshäuser - Münsterstraße



Wohn-/ Geschäftshäuser -Driverstraße

5.3.2 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehen die Seekenkapelle und der sie umgebende Baumbestand.

Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet „Quartier Antoniusstraße“ keine Baudenkmale zu finden.



5.4 Freiraumsituation

Im Untersuchungsgebiet sind **keine öffentlich nutzbaren Freiflächen** zu finden.

Rund um die Seekenkapelle befindet sich ein schützenswerter Baumbestand (vgl. Kap. 5.3.2). Das 500 m² große Grundstück in kirchlichem Eigentum ist von der Münsterstraße aus frei zugänglich.

Rund um die ehem. Liobaschule befinden sich Spiel- und Freiflächen, die vornehmlich der Nutzung durch die Einrichtungen in der Liobaschule (Kindertagesstätten, Zwischennutzung Grundschulen) dienen. Eine öffentliche Nutzung des Schulhofes der Oberschule inkl. des überdachten Bolzplatzes außerhalb der Schul-/ Betreuungszeiten ist zulässig.

Aktuell (Okt. 2021) plant die Stadt Vechta die Errichtung eines Basketball-Spielfeldes auf dem Grundstück der Geschwister-Scholl-Oberschule.



eingezäunte Spiel- und Freiflächen Liobaschule



Pausenhof und überdachter Bolzplatz (ehem. Eislauffläche) Geschwister-Scholl-Oberschule

Auf den privaten Grundstücken befinden sich vor allem im Bereich der Einfamilienhausbebauung private, individuell gestaltete Außenanlagen / Gärten.

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung dient der private Außenraum vorrangig der Organisation des Parkens (Stellplätze, tlw. Garagen) sowie als Nebenanlage für Mülltonnen, Fahrräder etc..

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Nördlich der Brägelmannstraße sind die Flächen zwischen den Gebäuden als Rasenflächen angelegt (Abstandsgrün).

Während die Geschosswohnungsbauten aus den 1970er Jahren sowie neueren Baualters mehrheitlich über Balkone verfügen, stehen im Bereich der Bebauung aus den 1950er Jahren (v.a. Antoniusstraße) keine Freisitze zur Verfügung.



Organisation Parken, Fahrräder, Mülltonnen auf privaten Außenflächen



„improvisierter“ Außensitz Antoniusstraße



Abstandsgrün Brägelmannstraße

5.5 Eigentümerstruktur

Im Eigentum der Stadt Vechta befinden sich alle Erschließungsflächen sowie die Schulgrundstücke (Geschwister-Scholl-Oberschule, Liobaschule). Darüber hinaus ist die Stadt Eigentümerin eines Grundstückes an der Münsterstraße, welches der Heimatverein Vechta nutzt.

Das Grundstück Kindergarten St. Rafael sowie das der Seekenkapelle befinden sich in kirchlichem Eigentum – ebenso vier Erbpachtgrundstücke.

Darüber hinaus befinden sich die Grundstücke im Untersuchungsgebiet überwiegend in privatem Eigentum. Einzeleigentümer (bzw. kleine Eigentümergemeinschaften) sind vor allem im Besitz von Grundstücken mit Einfamilienhäusern, aber auch einige Mehrfamilienhäuser befinden sich im Einzeleigentum. In Teilen erstreckt sich dabei das Eigentum über mehrere zusammenhängende Flurstücke.

Insbesondere die Grundstücke und Geschosswohnungsbauten im Bereich der Brägelmannstraße/Kletterstraße sowie im Bereich Dehlenkamp/Driverstraße sind als Wohnungseigentum organisiert. Dabei halten einzelne Eigentümer teilweise mehrere Anteile (daraus ist zu schließen, dass die Wohnungen vermietet sind).

Ein zusammenhängender Komplex an der Antoniusstraße ist im Eigentum einer Immobiliengesellschaft, ein weiterer, mehr als 10 Gebäude umfassender, Bereich befindet sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft.

Abb. 23: Eigentümerstruktur – öffentliche Eigentümer



6 Integrierte SWOT-Analyse und vertiefende Bestandsanalyse

6.1 SWOT-Analyse nach Funktionsbereichen

Basierend auf den zuvor dargestellten Ergebnissen der Bestandsanalyse sowie den Darstellungen zur gesamtstädtischen Entwicklung werden im Folgenden die Stärken und Chancen (Strengths / Opportunities) sowie die Schwächen und Risiken (Weaknesses / Threats) des Quartiers Antoniusstraße aufgezeigt. Die SWOT-Analyse erfolgt dabei für unterschiedliche Funktionsbereiche.

6.1.1 Wohnstandort

Stärke / Chance	Das Quartier Antoniusstraße bietet ein umfangreiches Angebot an kleinen / mittleren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Schwäche / Risiko
	und zeichnet sich dabei durch eine gut erschlossene, zentrale Lage mit Nähe zur Innenstadt, zur Uni und zu sozialer Infrastruktur (KiTa, Schule) aus.	
	Auf Grund der demografischen Entwicklung ist davon auszugehen, dass es eine zunehmende Nachfrage nach kleinen Wohnungen auf Grund von Haushaltsverkleinerungen geben wird (v.a. auch durch Senioren).	
	Zudem ist mit einer anhaltenden Wohnungsnachfrage durch Studierende zu rechnen.	
	Vor allem im Mehrfamilienhaus-Segment ist ein Sanierungsstau zu erkennen (v.a. im Bereich Brägelmannstraße),	
	die Mehrfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre sind nicht barrierefrei gestaltet (Hochparterre / Stufenanlagen im Eingangsbereich).	
	Die Eigentümerstruktur in diesen Mehrfamilienhäusern (zahlreiche Wohnungseigentumsgemeinschaften) birgt die Gefahr, dass Modernisierungsmaßnahmen schwer koordinierbar sind (insbesondere, wenn Eigentümer keine Selbstnutzer sind).	
	Hinsichtlich der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wurde im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes eine Versorgungslücke aufgezeigt.	
	Es fehlt an öffentlichen Freiräumen / Aufenthaltsmöglichkeiten.	
	Die privaten Freiflächen dienen überwiegend dem Parken, Grünflächen sind ungenutzt (Abstandgrün).	
Vor allem der Bereich Brägelmannstraße ist bereits heute durch ein negatives Image stigmatisiert – es besteht das Risiko, dass dieses Image Auswirkungen auf das gesamte Wohnquartier hat.		

6.1.2 Soziale Infrastruktur / Freizeit / Kultur

Stärke / Chance	Das Quartier verfügt über eine überwiegend gut ausgelastete vorhandene soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte, Oberschule).	Schwäche / Risiko
	Aufgrund der demografischen Entwicklung (positive natürliche Entwicklung / Familienzuzug) ist davon auszugehen, dass die vorhandene Infrastruktur auch in der Zukunft ausgelastet ist.	
	Hinsichtlich der Kinderbetreuungsangebote liegt eine Chance in der Nähe zur Universität (Nachfrage durch Bedienstete / Studenten).	
	Die Konzentration unterschiedlicher sozialer Infrastruktur im Gebiet bzw. in unmittelbarer Nähe hat bereits in der Vergangenheit dazu beigetragen, dass für Teile leerstehender Einheiten Nachnutzungsoptionen gefunden wurden (z.B. Nutzung leerstehender Trakt der Liobaschule durch Montessori-Kinderhaus St. Rafael; Nutzung leerstehender Räumlichkeiten in GSO durch Gründerzentrum der Uni).	
	Jedoch wird die Infrastruktur v.a. durch Nutzer in Anspruch genommen, die nicht Bewohner des Quartiers sind (v.a. (Klein)kinder / Schüler) – es besteht das Risiko einer fehlenden Einbindung der Einrichtungen in das Quartier.	
	Über das Betreuungsangebot der KiTas / Schulen hinaus gibt es im Gebiet keine öffentlichen sozialen Angebote (z.B. Freizeitbetreuung für Kinder / Jugendliche, Beratungs-/Freizeitangebote für z.B. Migranten, Senioren).	
	Vorhandene Raumkapazitäten der ehemaligen Liobaschule bieten die Chance zur Schaffung von Angeboten für Bewohner des Quartiers, aber auch von Angeboten für Auswärtige, die zur Belegung des Quartiers beitragen.	

6.1.3 Wirtschafts- / Einzelhandelsstandort

Das Quartier Antoniusstraße hat keine große Bedeutung als Wirtschaftsstandort.	
Stärke / Chance	Das „Stadtteilzentrum“ an der Münsterstraße ist kein Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches – erste Tendenzen eines Trading-Down sind zu erkennen (Spielothek, Tattoo-Studio).
	Brachliegende Grundstücke an der Münsterstraße werden als Stellplatzflächen genutzt.
	Der Abschnitt Münsterstraße ist Bestandteil des 2021 begonnenen Prozesse „Masterplan Innenstadt“ – ggf. ergeben sich hieraus Chancen für den Standort.
	Aufgrund der Nähe zur Universität wurde 2021 in einem leerstehenden Trakt der GSO ein Gründerzentrum eingerichtet – ggf. birgt die Nähe zur Uni auch für andere Teilbereiche des Quartiers Chancen.
Schwäche / Risiko	

6.1.4 Verkehrliche Infrastruktur

Stärke / Chance	Das Quartier Antoniusstraße ist mit dem Pkw grundsätzlich gut erreichbar,
	jedoch befindet sich der Kreuzungsbereich Driverstraße/ Münsterstraße insbesondere in den morgendlichen Stunden als Verteilerknoten an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit (hohes Verkehrsaufkommen). Der Abschnitt Münsterstraße ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet.
	Gemäß VEP ist die Driverstraße Bestandteil des Stadtringes, für welchen eine „Verbesserung der Verkehrsführung“ vorgesehen ist – dieses birgt das Risiko einer zusätzlichen Belastung.
	Die Anliegerstraßen im Gebiet befinden sich tlw. in einem schlechten funktionalen Zustand – Fußwege sind vorhanden, jedoch sind diese nicht ausreichend breit und nicht barrierefrei gestaltet.
	Das Quartier verfügt es über eine gute ÖPNV-Anbindung (3 Haltestellen des Stadtbusses) mit kurzer Fahrzeit in die Innenstadt,
	jedoch mangelt es bei den Haltestellen an Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit (keine Überdachungen, keine Sitzmöglichkeiten).
	Dem ruhenden Verkehr wird ein umfangreiches Stellplatzangebot v.a. auch auf den privaten Freiflächen geboten,
	jedoch wird das Stadtbild negativ durch die parkenden Pkw beeinträchtigt („Blechwüste“).
Eine Chance besteht in der Stärkung des Radverkehrs in der Stadt Vechta und der Einbindung der Driverstraße in das übergeordnete Radroutennetz der Stadt (gemäß VEP) (Entlastung vom motorisierten Individualverkehr) .	
Schwäche / Risiko	

6.2 Vertiefende Bestandsuntersuchung: Darstellung der (städtebaulichen) Missstände und Entwicklungshemmnisse

Im Zuge einer vertiefenden Bestandsuntersuchung wurden im Hinblick auf die heutige Situation im Gebiet folgende städtebauliche Missstände festgestellt, die einer positiven Entwicklung des Gebietes entgegenstehen:

- Funktionale Mängel in der Nutzungsstruktur
 - Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum
 - Bauliche und gestalterische Mängel auf privaten Grundstücken
- Soziale Problemlagen

6.2.1 Funktionale Mängel in der Nutzungsstruktur

Einen zentralen Missstand stellt die 2021 **geschlossene Liobaschule** dar. Zwar wird diese aktuell zwischengenutzt und auch für die langfristige Nachnutzung gibt es erste Konzeptideen. Der Gebäudebestand ist jedoch für die angedachten Nutzungen **ggf. überdimensioniert** und es besteht **Modernisierungsbedarf** (v.a. energetisch / bzgl. Barrierefreiheit).



geschlossene Liobaschule

Das Quartier Antoniusstraße gliedert sich in zwei Teilbereiche: während der nördliche Teil v.a. dem Wohnen dient, befindet sich im südlichen Teilbereich soziale Infrastruktur, die im Zuge der Nachnutzung der Liobaschule weiter ausgebaut und stärker auch auf die Bewohner des Quartieres ausgerichtet werden soll.

Der Schulhof der GSO stellt einen öffentlichen Freiraum auch für Jugendliche des nördlichen Quartiers dar.

Jedoch besteht durch die Driverstraße, die Teil des Stadtrings ist und über eine große Ausbaubreite verfügt, eine erhebliche **Trennwirkung zwischen den beiden Quartiersteilen**.



Driverstraße mit Trennwirkung

Das Stadtteilzentrum an der Münsterstraße zeigt **Trading-Down-Tendenzen**: Neben einem Tattoo-Studio und einer Shisha-Bar ist hier eine Spielhalle ansässig. Vorhandene Baulücken werden keiner Neubebauung zugeführt sondern werden als Stellplätze genutzt.



Spielhalle in ehem. Ladenlokal
(Münsterstraße)



Baulücke an der Münsterstraße

Als funktionaler Mangel ist schließlich die **hohe Verkehrsbelastung im Kreuzungsbe-
reich Münsterstraße / Driverstraße** zu be-
nennen, die insbesondere zu den Hauptver-
kehrszeiten zu langen Rückstaus führt.



6.2.2 Funktionale und gestalterische Mängel öffentlicher Raum

Im öffentlichen Verkehrsraum sind **funktionale und gestalterische Mängel an Erschließungsanlagen** auszumachen:

- Die Driverstraße wirkt trist und überdimensioniert.
- Die Anliegerstraßen weisen teilweise gravierende funktionale Mängel auf (insbesondere Spitzenkamp, Eichendorffweg).
- Es mangelt an Grün sowie Beleuchtung im öffentlichen Raum.
- Vorhandene Nebenanlagen sind teilweise sehr schmal (nicht nutzbar).
- Die Straßen und Parkplatzflächen dominieren den öffentlichen Raum.

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen



Driverstraße – mangelnde Gestaltung



Eichendorffweg – schadhafter Zustand



Spitzenkamp – schadhafter Zustand



Kettlerstraße – mangelnde Gestaltung



Feldmannskamp – nicht nutzbare / nicht vorhandene Nebenanlagen



Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Im Eichendorffweg befindet sich eine zentrale Bushaltestelle mit Wendepplatz, die vor allem durch Schulbusse angefahren wird (GSO). Der **Wendepplatz wirkt überdimensioniert und ungestaltet**, die **Wartezonenabgrenzung** entlang des Eichendorffweg ist **abgängig**.



ungestalteter Wendepplatz am Eichendorffweg



abgängige Wartezonenabgrenzung

Von der Bushaltestelle führt der Fußweg über den Spitzenkamp zum Haupteingang der Geschwister-Scholl-Oberschule. Gleichzeitig wird die Sackgasse als Zufahrt zu unbefestigten Stellplätzen genutzt, die überwiegend durch Lehrkräfte angefahren werden. Geparkt wird tlw. auf dem Gehweg. Die **Verkehrssicherheit** der Schüler ist in diesem Abschnitt, aber auch im nördlichen Spitzenkamp **beeinträchtigt**.



Fußweg zum Haupteingang GSO – unbefestigte Stellplätze – Parken auf dem Gehweg

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen



Wege zum Hauptzugang GSO
– mangelnde Verkehrsicherheit / nicht nutzbare Nebenanlagen

Im Quartier Antoniusstraße befinden sich zwei weitere **Bushaltestellen** des Stadtbus. Diese sind **nicht barrierefrei** und es **fehlt an Sitzmöglichkeiten und Regenschutz**.



Der Fußweg von der Münsterstraße ins Quartier (südlich der Seekenkapelle) ist unbefestigt / nicht beleuchtet.



Im Quartier Antoniusstraße **mangelt es an öffentlichem Freiraum**.

Der **Schulhof** der Geschwister-Scholl-Oberschule, der außerhalb der Schulzeiten öffentlich nutzbar ist, ist **mangelhaft gestaltet**.

Zudem ist der Schulhof schlecht einsehbar, wodurch Vandalismus unbeobachtet bleibt.



6.2.3 Bauliche Mängel auf öffentlichen Grundstücken

Die Sporthalle und das Schwimmbad auf dem Grundstück der Geschwister-Scholl-Oberschule weisen erhebliche Modernisierungstaus auf:

- undichte Hallendecke
- defekte Oberlichter
- Fensterfront undicht (Wärmeschutz)
- schlechter Zustand von sanitären Anlagen und Duschen
- schlechte Belüftungsmöglichkeit
- defekte Heizungsanlage – kalte Duschen und kaltes Wasser im Schwimmbad
- defekter Hubboden
- kein Schwingboden vorhanden
- zu wenig Platz für Aufbewahrung von Sportequipment



6.2.4 Bauliche und gestalterische Mängel auf privaten Grundstücken

Es wird für das Gebiet insgesamt von mindestens mittlerem, in weiten Teilen (v.a. bei den Mehrfamilienhäusern aus den 1950er bis 1970er Jahren) auch hohem **Modernisierungsbedarf** ausgegangen (insbesondere auch Maßnahmen der energetischen Modernisierung).



Bei einer Vielzahl der Mehrfamilienhäuser sind die **Zugänge nicht barrierefrei**.



Die **Gebäudevorzonen** sind teilweise **nicht zониert und mangelhaft gestaltet**.

	
<p>fehlende Fahrradabstellmöglichkeit</p>	<p>mangelnde Pflege der Vorzone</p>

Ebenso ist der **Außenraum** teilweise **ungestaltet und ohne Funktion**. Es fehlt auf den privaten Flächen an Aufenthaltsflächen, insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung an der Brägelmannstraße und an der Kettlerstraße gibt es großflächiges, ungenutztes Abstandsrün.

	
<p>fehlende Behausung von Ergänzungsfunktionen (Müll, Fahrräder)</p>	<p>mangelnde Nutzungsmöglichkeiten des privaten Freiraums</p>
	
<p>Ungeordnete / ungestaltete / improvisierte „Außensitzflächen“</p>	

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Das Stadtbild wird durch **parkende Autos dominiert**. Die privaten **Außenflächen sind stark versiegelt** und werden überwiegend als Stellplätze genutzt.



6.2.5 Soziale Problemlagen

Neben den funktionalen, baulichen und gestalterischen Missständen, sind im Quartier vielfältige soziale Problemlagen zu erkennen.

Ein hoher Ausländeranteil (40 % + 12 % Migrationshintergrund) sowie eine hohe Fluktuation ausländischer Bewohner*Innen lassen auf eine **Häufung an Haushalten mit Integrationsbedarf** schließen.

Ein bedeutender Anteil der ausländischen Bewohner*Innen des Quartiers sind minderjährig. Daten zufolge sind in den vergangenen 3 Jahren rund 30 Minderjährige aus Syriens ins Quartier gezogen. Darüber hinaus leben im Quartier Arbeitsmigrant*Innen v.a. aus Osteuropa in teilweise sehr großen Familienverbänden.

Dem Fachdienst Soziale Dienste, Senioren und Integration der Stadt Vechta zufolge leben im Quartier teilweise Familien, deren Familienmitglieder - mit Ausnahme des berufstätigen (Werkvertragsarbeiters) Vaters/Ehemanns – nicht bei der Stadt Vechta gemeldet sind. Aufgrund von Ängsten, die in Bezug auf den Umgang mit Behörden insbesondere auch aufgrund fehlender Sprachkenntnisse bestehen, werden teilweise Schulanmeldung oder Anmeldungen für den Kindergartenbesuch nicht vorgenommen. **Dringend benötigte wohnortnahe, aufsuchende Beratungs-, Betreuungs- und Integrationsangebote sind im Quartier nicht vorhanden.**

Zudem lässt das vorhandene Wohnungsangebot sowie ein leicht erhöhter Anteil an Wohngeldempfänger*Innen im Quartier darauf schließen, dass der **Anteil sozialschwächerer Haushalte** (Senioren, Alleinerziehende, Arbeitslose) im Quartier **überdurchschnittlich** ist.

Kontrollen des Ordnungsamtes zufolge leben die Familien im Quartier Antoniusstraße teilweise in **prekären Wohnverhältnissen** (mehrere Familien in einer Wohnung, kinderreiche Familien in zu kleinen Wohnungen).

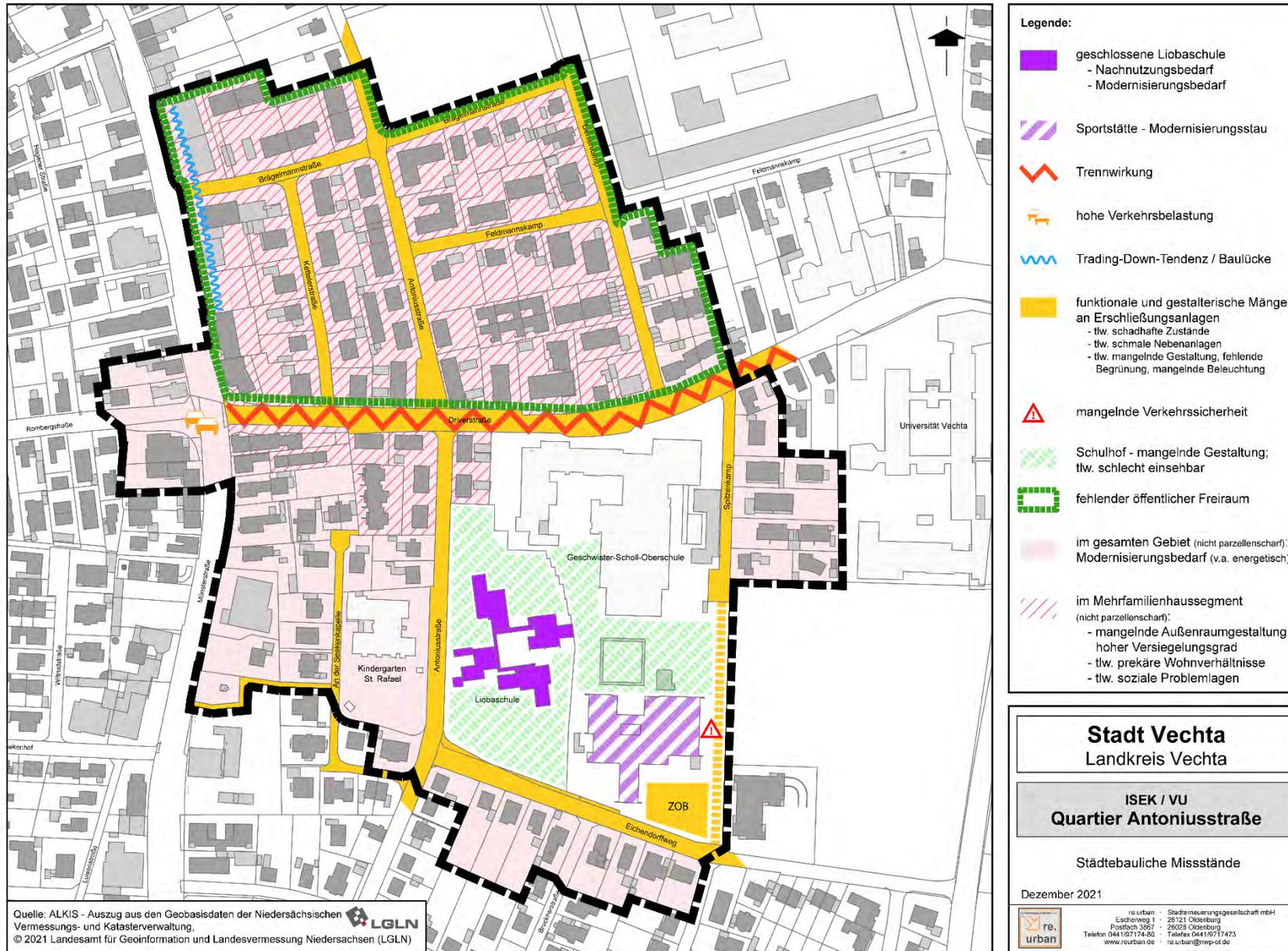
Im Quartier fehlt es an öffentlichen Einrichtungen oder öffentlichen Flächen, die diese Wohnsituationen auffangen (**fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten außerhalb der Wohnung**).

Schließlich gibt es im Quartier zahlreiche Wohnungen die zimmerweise an Student*Innen vermietet werden – zwar ist davon auszugehen, dass sich hieraus kein Bedarf nach sozialer Infrastruktur ergibt, jedoch nach öffentlichen Aufenthaltsmöglichkeiten außerhalb der Wohnung.

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Abb. 24: Städtebauliche Missstände



7 Leitbild / Entwicklungsziele und Ansätze der Erneuerung

Im Folgenden werden – aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der SWOT-Analyse – Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet Quartier Antoniusstraße formuliert. Aufgezeigt werden zudem Ansätze der Erneuerung, die zum Erreichen der Entwicklungsziele beitragen sollen.

Dabei werden Ziele und Ansätze für unterschiedliche **Handlungsräume** formuliert:

- 7.1 Quartier südlich der Driverstraße
- 7.2 Quartier nördlich der Driverstraße
- 7.3 Münsterstraße

Innerhalb der Handlungsräume werden die Ansätze der Erneuerung nach unterschiedlichen **Handlungsfeldern** (Nutzung , öffentlicher Raum, Privater Raum, Verkehr) aufgezeigt.

7.1 Quartier südlich der Driverstraße

Ziel der Erneuerung:

Stärkung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur inkl. Schaffung / Verbesserung öffentlich nutzbarer Freiräume

Das Quartier südlich der Driverstraße ist bereits heute Standort sozialer Infrastruktur (Kinderbetreuung, Schule). Die leerstehende Liobaschule bietet eine gute Basis für die Stärkung des Teilbereiches als Standort sozialer Infrastruktur. Dabei soll ein Fokus auf dem quartiersbezogenen Bedarf liegen (v.a. Beratungsangebote, Betreuungsangebote, Integrationsarbeit). Das Angebot soll aber auch Nutzer von außerhalb in das Quartier holen, um den Standort zu stärken (Aufwertung des Images) und Integrationsarbeit zu leisten (Vereinsarbeit = Integrationsarbeit).

Neben der Schaffung von Räumlichkeiten beinhaltet das Konzept die Schaffung eines Quartiersmanagements. Der Fachdienst Soziale Dienste, Senioren und Integration hat bekräftigt, dass es von besonderer Bedeutung wäre, der Bevölkerung im Quartier eine/n Ansprechpartner/in mit entsprechender Sprachkenntnis an die Seite zu stellen. Diese/r sollte sich vor Ort befinden und auch aufsuchende Arbeit leisten, um etwaige Betreuungsangebote anzubieten bzw. zu vermitteln oder aber die Familien zu beraten, auf bestehende Angebotsstrukturen zu verweisen oder bei Behördengängen zu unterstützen.

Nutzung	Ergänzung der vorhandenen sozialen Infrastruktur / Schaffung neuer sozialer Angebote Schaffung eines Quartiersmanagements (inkl. Einrichtung einer Sozialarbeiterstelle)
Öffentlicher Raum	Verbesserung / Erweiterung des öffentlichen Freiraumangebotes

Privater Raum / Gebäude	
Verkehr	<p>Reduzierung der Barrierewirkung der Driverstraße</p> <p>Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich Eichendorffweg / ZOB / Fußweg GSO</p>

7.2 Quartier nördlich der Driverstraße

Ziel der Erneuerung:

Sicherung als Wohnstandort v.a. für einkommensschwächere Haushalte

Das Quartier nördlich der Driverstraße ist bereits heute Wohnstandort für einkommensschwächere Haushalte – diesen gilt es zu sichern. Neben der Verbesserung der Gebäudebestände zielt das Konzept vor allem auf eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität, die Schaffung bedarfsgerechter sozialer Infrastruktur (s. Quartier südlich der Driverstraße) und Integrationsarbeit.

Nutzung	<p>Sicherung des Wohnungsangebotes im preiswerten Segment</p> <p>Reduzierung prekärer Wohnverhältnisse</p> <p>Stärkung des Images des Quartiers</p>
Privater Raum / Gebäude	<p>Modernisierung von Gebäuden</p> <p>Gestaltung privater Außenräume</p> <p>Entsiegelung von Flächen / Neuorganisation des Parkens</p>
Öffentlicher Raum	<p>Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Aufwertung</p> <p>Schaffung eines öffentlichen Freiraumangebotes</p>
Verkehr	<p>Reduzierung der Barrierewirkung der Driverstraße</p> <p>Aufwertung des ÖPNV-Angebotes</p> <p>(Neu)Ordnung ruhender Verkehr</p>

7.3 Münsterstraße

Ziel der Erneuerung:

Stabilisierung des Stadtteilzentrums

Ziel des Konzeptes ist es, der Trading-Down-Tendenz im Bereich der Münsterstraße möglichst entgegenzuwirken und das Stadtteilzentrum mit wohnortsnahem Einzelhandels- und

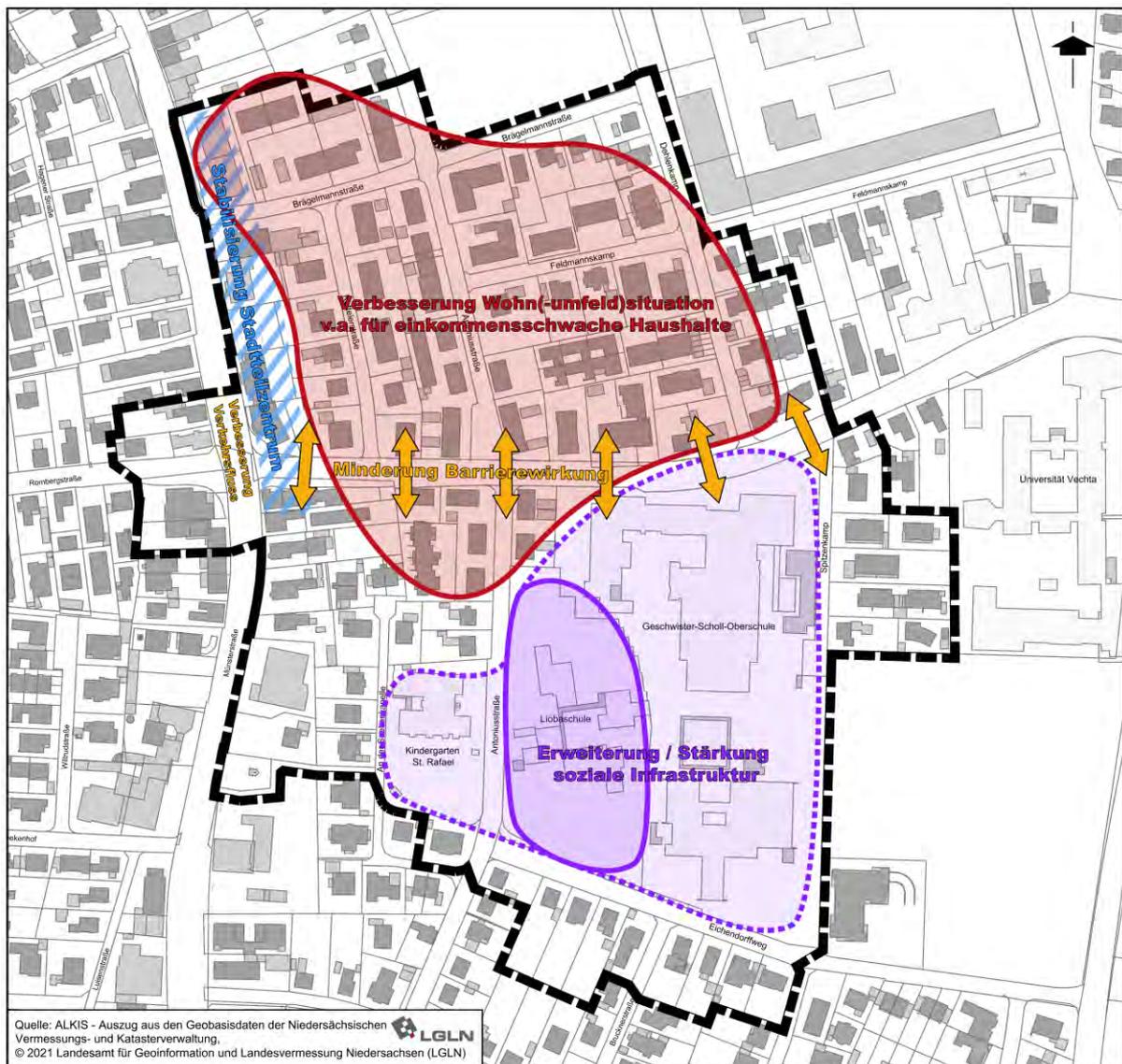
Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Dienstleistungsangebot zu stärken. Der Abschnitt Münsterstraße bildet für Außenstehende den Eingang in das Quartier – die Wahrnehmung dieses Eingangs gilt es aufzuwerten.

Nutzung	Ansiedlung wohnortnaher Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote
Privater Raum / Gebäude	Modernisierung von Gebäuden Schließung von Baulücken
Öffentlicher Raum	
Verkehr	Verbesserung des Verkehrsflusses / Vermeidung von Rückstaus

Abb. 25: Erneuerungskonzept



8 Verfahrenswahl / Abgrenzung des Fördergebietes

Die Stadt Vechta beabsichtigt, für das „Quartier Antoniusstraße“ einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm **„Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“** für das Programmjahr 2023 zu stellen.

Das Programm zielt darauf, eine auf das Quartier bezogene, integrative und vor allem soziale Stadtentwicklung voranzutreiben. Städtebaufördermittel können u.a. eingesetzt werden für:

- Grunderwerb
- Ordnungsmaßnahmen (z.B. Freilegung von Grundstücken)
- Erschließungsmaßnahmen
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden
- Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch die Verbesserung der grünen Infrastruktur

Mit der Förderung aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ soll – gemäß Programmaufruf - ein Beitrag geleistet werden *„zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und Nutzungsvielfalt, zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in den Stadt- und Ortsteilen“*.

8.1 Vorschlag zur Verfahrenswahl

Hinsichtlich des Sanierungsverfahrens sieht die zwischen dem Bund und den Ländern getroffene Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung für Maßnahmen im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ die räumliche Festlegung als Maßnahmegebiet nach § 171 e Absatz 3 BauGB, als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB vor.

Gemäß Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen erfolgt die räumliche Abgrenzung von Durchführungsmaßnahmen im Programm „Soziale Stadt“⁵ durch Ratsbeschluss nach § 171e Abs. 3 BauGB oder durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach §142 BauGB.

⁵ Die aktuell geltende Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen wurde 2015 erlassen – sie enthält u.a. Regelungen zu den seinerzeit durchgeführten Städtebauförderprogrammen. Nach Umstrukturierung der Städtebauförderung in 2020 befindet sich die Städtebauförderrichtlinie aktuell in einer Überarbeitung. Da laufende Maßnahmen des ehemaligen Programms „Soziale Stadt“ im neuen Programm „Sozialer Zusammenhalt“ aufgegangen sind, wird zunächst davon ausgegangen, dass die Regelungen zur „Sozialen Stadt“ übertragbar sind.

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Die folgende Tabelle stellt die Regelungen in den unterschiedlichen Verfahren dar:

	Soziale Stadt-Gebiet nach § 171 e BauGB	Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB	Stadtumbau-gebiet mit Stadtumbausatzung nach § 171 d BauGB
Gebietsfestlegung durch Ratsbeschluss: Maßnahmen müssen zweckmäßig durchführbar sein	Beschluss	Satzung	Satzung
Auskunftspflicht: die Stadtumbaumaßnahme ist mit den allen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern, die Betroffenen sind zu beraten	X	X	X
Genehmigungspflichten entsprechend § 14 Abs. 1 BauGB: Errichtung, Änderung/Nutzungsänderung, erhebliche / wesentlich wertsteigernde Maßnahmen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind (Versagung nur, wenn Ziele behindert werden)		X	X
Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB: für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen sowie Veräußerung, Teilung, Baulast, Grundschuldbestellung: sanierungsrechtliche Genehmigungen (Gemäß § 145 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn ansonsten die Zielerreichung gefährdet ist)		X	
Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher (nach Rechtskraft Satzung) (Schutz des Grundstücksverkehrs)		X	
Vorkaufsrecht der Kommune: im Gebiet einer Satzung kann das gesetzliche Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken ausgeübt werden, wenn dies durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt wird.		X	X
besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 bis 156 BauGB):			
- <i>Genehmigung von Kaufverträgen (Preisprüfung)</i> <i>Versagung, wenn Kaufpreis Verkehrswert überschreitet</i>		X	
- <i>Erhebung von Ausgleichsbeträgen (in Höhe der Bodenwerterhöhung)</i>		X	
- <i>Erschließungsbeiträge nach BauGB und Beiträge nach dem NKAG</i>	X		X
erhöhte steuerliche Abschreibung für Investitionen z.B. in die Gebäude für die Privaten		X	

Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Stadterneuerungsmaßnahme „Quartier Antoniusstraße“ ohne den Einsatz besonderer sanierungsrechtlicher Instrumente (v.a. Genehmigungsvorbehalt) erfolgen kann. Zudem ist Ziel der Stadt Vechta die Umsetzung im Konsens mit den Eigentümern – hingegen ist bei Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens nach § 142 BauGB eine eingeschränkte Mitwirkungsbereitschaft zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund erwägt die Stadt Vechta die Durchführung der Maßnahme mit räumlicher Festlegung des Fördergebietes als Soziale Stadt-Gebiet nach § 171e BauGB.

Jedoch regelt der § 24 BauGB für ein Soziale-Stadt-Gebiet kein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches zur Umsetzung des Zieles „Verbesserung der Freiraumsituation im nördlichen Teilgebiet“ hilfreich sein könnte. Vor diesem Hintergrund könnte der Erlass einer ergänzenden Vorkaufsrechtsatzung gem. § 25 (2) BauGB sinnvoll sein. (alternativ könnte eine Abstimmung mit dem Fördermittelgeber (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) erfolgen, ob ggf. die Durchführung der Maßnahme auch in einem Stadtumbaugebiet mit Stadtumbausatzung nach § 171 d erfolgen kann).

Der Beschluss über das Verfahren ist durch den Stadtrat nach Aufnahme in die Städtebauförderung (frühestens Frühjahr 2023) zu fassen.

Hinweis zur Erhebung / Anrechnung von Erschließungs-/ Straßenausbaubeiträgen in der Städtebauförderung:

Erfolgt die räumliche Festlegung des Fördergebietes einer Stadterneuerungsmaßnahme als Maßnahmegebiet nach § 171 b oder § 171e BauGB, sind im Zuge der Umsetzung von beitragspflichtigen Erschließungsmaßnahmen (Herstellung oder Erneuerung) Erschließungsbeiträge nach BauGB und/oder Beiträge nach dem NKAG zu erheben und als Einnahmen in die Städtebaufördermaßnahme einzustellen (vorrangiger Einsatz zur Deckung förderfähiger Kosten).

Für Kommunen ohne Straßenausbaubeitragssatzung gilt – nach Mitteilung des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: „Kann die Kommune Straßenausbaubeiträge erheben, verzichtet jedoch aus sozialen oder finanzwirtschaftlichen Gründen darauf, müssen diese dennoch „fiktiv“ angerechnet werden.“

Aus diese „fiktiven“ Einnahmen ergibt sich somit ein zusätzlicher Eigenanteil der Kommune.

8.2 Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes

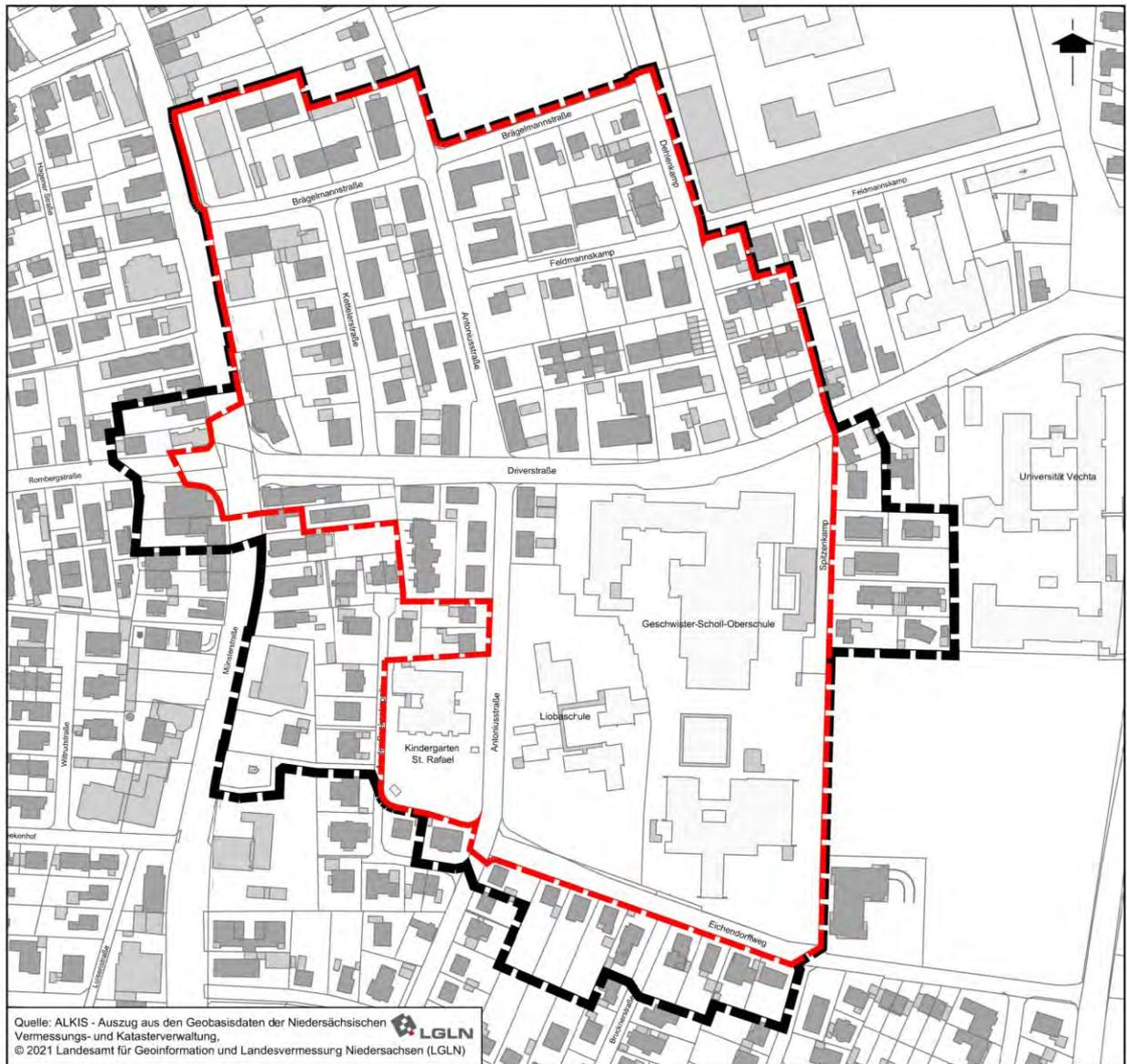
Vorgeschlagen wird, jene Flächen in das Fördergebiet einzubeziehen, für welche das Erneuerungskonzept Entwicklungsziele formuliert (vgl. Abb. 25) – dabei wird die Ausrichtung des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ zu Grunde gelegt.

Da keine räumliche Festlegung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB vorgesehen ist, ist der Einbezug an Erschließungsanlagen angrenzende Grundstücke unter dem Aspekt der Beitragsgleichheit nicht erforderlich (Straßenausbaubeitragspflicht gilt unabhängig von der Fördergebietsgrenze).

Somit wird das folgende Gebiet als Fördergebiet vorgeschlagen – es hat eine Größe von 11,8 ha.

Der Beschluss über den Gebietszuschnitt ist durch den Stadtrat nach Aufnahme in die Städtebauförderung (frühestens Frühjahr 2023) zu fassen.

Abb. 26: Vorschlag Fördergebiet



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Vorschlag Fördergebiet

9 Maßnahmen/Projekte, Umsetzungsstrategie

Im Folgenden werden aus dem Erneuerungskonzept (städtebauliche) Maßnahmen/Projekte abgeleitet, die dazu dienen sollen, die formulierten Entwicklungsziele im vorgeschlagenen Fördergebiet zu erreichen und das Erneuerungskonzept umzusetzen.

Dabei stellt sich der Grad der Konkretisierung der dargestellten Maßnahmen sehr unterschiedlich dar: während z.B. die Erneuerung von Straßen vergleichsweise konkret benannt wird, bleiben hinsichtlich des Nachnutzungskonzeptes Liobaschule sowie der Schaffung von Freiraum im nördlichen Quartier die Konkretisierungsgrade noch vergleichsweise vage, da hier zunächst weitergehende Untersuchungen / Planungen erforderlich sind.

Dargestellt werden nicht nur Maßnahmen im öffentlichen Raum, sondern auch auf privaten Grundstücken – zur Umsetzung dieser Maßnahmen wird es einer engen Zusammenarbeit mit den Eigentümern bedürfen.

9.1 Maßnahmen in den Handlungsräumen

9.1.1 Quartier südlich der Driverstraße

Mit dem Ziel den Bereich südlich der Driverstraße als Standort sozialer Infrastruktur zu erweitern, werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Konkretisierung des **Nachnutzungskonzeptes für die ehemalige Liobaschule**, u.a.
 - Bedarfsermittlung (Einbindung Fachbereich Soziales, Einbindung Vereine)
 - Ermittlung des Raumbedarfes
 - Analyse der Gebäudesubstanz
- ggf. **(Teil) Abriss der ehem. Liobaschule**
- **Modernisierung und Instandsetzung verbleibender Gebäudeteile der ehem. Liobaschule** mit dem Ziel der Schaffung von Räumlichkeiten für Gemeinwesenarbeit / Vereinsarbeit / öffentliche Veranstaltungen
- ergänzender **Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen** (nach Abriss aufgrund mangelnder Nachnutzungsmöglich)
- **Herstellung eines öffentlichen Freiraumangebotes** im Außenbereich der ehemaligen Liobaschule
- **Verbesserung des öffentlichen Freiraumangebotes** auf dem Schulhof der Geschwister-Scholl-Oberschule
- **Modernisierung (ggf. Abriss und Neubau) der Sport-/ Schwimmhalle** im Bereich der Geschwister-Scholl-Oberschule
- **Erneuerung von Erschließungsanlagen** insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Verkehrssicherheit (v.a. Eichendorffweg, Spitzenkamp, südliche Zufahrt / Fußweg zur GSO)

9.1.2 Quartier nördlich der Driverstraße

Mit dem Ziel den Bereich nördlich der Driverstraße als Wohnstandort zu stärken, werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **Erneuerung von Erschließungsanlagen** mit dem Ziel der gestalterischen Aufwertung des Wohnumfeldes
- **Verbesserung des ÖPNV-Angebotes** durch Gestaltung und Barrierefreien Ausbau der Stadtbus-Haltestellen
- **Modernisierung und Instandsetzung** von Gebäuden
- **Außenraumgestaltung auf privaten Grundstücken** (z.B. Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Mülltonnen, Fahrräder), Entsiegelung / Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Schaffung von Aufenthaltsflächen)

Mit dem Ziel, auch nördlich der Driverstraße ein wortortnahes Freiraumangebot zu schaffen, werden folgende Maßnahmen vorgesehen, wenngleich aktuell noch keine Verortung möglich ist (als Suchraum ist das Quartier nördlich der Driverstraße definiert):

- **Grunderwerb**
- **ggf. Abriss aufstehender Bausubstanz** (z.B. Garagen, Nebengebäude, EFH)
- **Herstellung eines öffentlichen Freiraumangebotes**

9.1.3 Münsterstraße

Mit dem Ziel den Bereich an der Münsterstraße als wohnortnahes Stadtteilzentrum zu stärken, werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **Änderung der Erschließungsanlage im Kreuzungsbereich Münsterstraße / Driverstraße** (z.B. Einrichtung eines Kreisverkehrs) unter Einsatz von NGVFG-Mitteln
- **Modernisierung und Instandsetzung** von Gebäuden

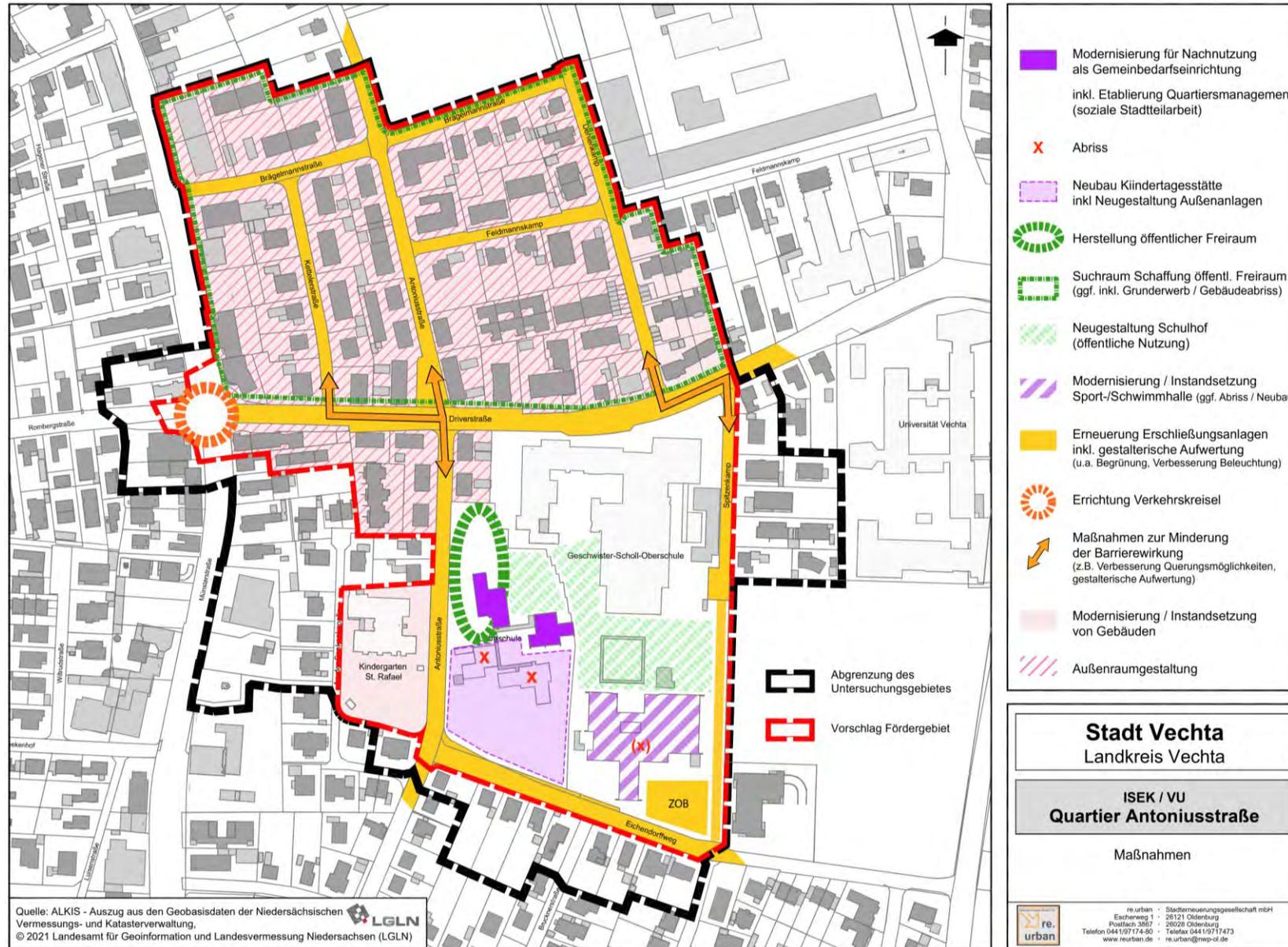
Wünschenswert wäre ein **Baulückenschluss** im Bereich der Münsterstraße 39/41 durch Umsetzung einer privaten Baumaßnahme (kein Einsatz von Städtebaufördermitteln möglich). Eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses wurde bereits erteilt.

9.1.4 Gesamtes Quartier Antoniusstraße

- **Maßnahmen zur Reduzierung der Trennwirkung der Driverstraße** (z.B. Verbesserung der Querungsmöglichkeiten, gestalterische Aufpflasterung)
- **Einrichtung einer aufsuchenden Sozial- / Integrationsarbeit im Quartier**

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Abb. 27: Maßnahmen



9.2 Umsetzungsstrategie

9.2.1 Einbindung von Akteuren

□ **Organisation und Begleitung der Umsetzung der Gesamtmaßnahme**

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept bildet eine Grundlage für die künftige Stadtentwicklung im Quartier Antoniusstraße.

Mit der Umsetzung des ISEK sowie der Abwicklung der Stadterneuerungsmaßnahme im Städtebauförderprogramm des Landes wird federführend der Fachbereich III mit dem **Fachdienst „Stadtplanung, Bauordnung und Landschaftsplanung“** betraut sein, ggf. erfolgt die Beauftragung eines externen Sanierungsberaters / -treuhänders.

□ **Konkretisierung, Vorbereitung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen**

Darüber hinaus werden im Zuge der Konkretisierung und Umsetzung der Einzelmaßnahmen die zuständigen Fachdienste der Stadt Vechta eingebunden (u.a. FD Soziale Dienste, Senioren und Integration; FD Bildung, Familie, Jugend und Sport; FD Straßenbau und Grünflächen).

□ **Bürgerinformation und Beteiligung**

Einzelmaßnahmen werden in der Öffentlichkeit vorgestellt und zur Diskussion gestellt, ggf. erfolgen für einzelne Maßnahmen umfangreiche Beteiligungsprozesse zu einem frühen Planungsstadium.

Ob ein Gremium eingerichtet wird, das kontinuierlich den Prozess begleitet (Runder Tisch/ Beirat) wird zu Beginn des Prozesses entschieden.

Die Träger öffentlicher Belange werden bei Betroffenheit im Zusammenhang der Konkretisierung und Umsetzung von Maßnahmen beteiligt.

□ **Einbindung der politischen Gremien**

Die politischen Gremien werden regelmäßig über den Umsetzungsstand der Stadterneuerungsmaßnahme informiert (z.B. jährlicher Sachstandsbericht, kurzer Bericht zu aktuellen Themen in Ausschusssitzungen, ...).

Die Umsetzung von Einzelmaßnahmen erfordert die übliche Einbindung der Politik und Beschlussfassung in den politischen Gremien (z.B. Einbindung in den Planungsprozess, Beschlüsse über Planentwürfe).

□ **Geplantes Vorgehen zur Umsetzung der Einzelmaßnahmen**

Für die sich abzeichnenden Einzelmaßnahmen wird aus heutiger Sicht folgende Umsetzungsstrategie verfolgt:

Nachnutzung Liobaschule

Umsetzungsschritt	Einbindung Akteure
Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes unter Einbindung verschiedener Akteure (Ermittlung Raumbedarf)	Fachdienst Soziale Dienste, Senioren und Integration Fachdienst Bildung, Familie, Jugend und Sport Integrationsprojekt Efi Seniorenbüro Vechta ggf. weitere Beratungsstellen o.ä. verschiedene Vereine (z.B. DLRG, Heimatverein) Träger Kindertagesstätten
Öffentlichkeitsarbeit z.B. Einbindung der Bevölkerung in den Planungsprozess (Ermittlung von Bedarfen)	Bürger*innen / Eigentümer*innen
Ermittlung Modernisierungsbedarf / architektonischer Entwurf (Modernisierung / Neubau)	Fachplaner*in / Architekt*in
Etablierung Quartiersmanagement / Einrichtung Gemeinwesenarbeit / soziale Stadtteilarbeit für das Quartier u.a. aufsuchende Sozialarbeit, Schaffung offener Angebote in der Liobaschule (z.B. Kursangebot), Organisation niedrigschwelliger Veranstaltungen (z.B. Stadtteilstunden)	Fachdienst Soziale Dienste, Senioren und Integration Integrationsprojekt EFi ggf. weitere Beratungsstellen o.ä.

Freiraumgestaltung Liobaschule / Schulhof GSO

Umsetzungsschritt	Einbindung Akteure
Entwicklung eines Nutzungskonzeptes unter Einbindung der Öffentlichkeit (z.B. Abfrage von Bedarfen bei Bewohnern, Schülern der GSO)	Schulleitung / Schüler*innen Geschwister-Scholl-Oberschule Öffentlichkeit
Freiraumplanerischer Entwurf	Fachdienst Straßenbau und Grünflächen Fachdienst Stadtentwässerung externe Fachplaner *innen (ggf. im Zuge einer Mehrfachbeauftragung/ Wettbewerb) Einbindung politischer Gremien und Öffentlichkeit in Diskussion der Entwürfe

Erneuerung Erschließungsanlagen

Umsetzungsschritt	Einbindung Akteure
Entwurfs- und Ausführungsplanung	Fachdienst Straßenbau und Grünflächen Fachdienst Stadtentwässerung externe Fachplaner*innen Diskussion der Entwürfe in Anliegerversammlungen Diskussion der Entwürfe / Entscheid in politischen Gremien

Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude

Umsetzungsschritt	Einbindung Akteure
<p>Mobilisierungsstrategie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ggf. Beschluss Modernisierungsrichtlinie • Durchführung Informationsveranstaltung für Eigentümer • Ausgabe Informationsmaterial (z.B. Flyer) • Durchführung Beratungsgespräche • Erstattung von Kosten für Modernisierungsgutachten 	<p>ggf. Quartiersmanagement</p> <p>Fachdienst Bauordnung / Untere Bauaufsichtsbehörde</p>

9.2.2 Erfolgskontrolle

Sich ändernde Rahmenbedingungen, Trends und Bedarfe führen dazu, dass Stadtentwicklungsprozesse einem stetigen Wandel unterliegen. Zudem dauern Stadtentwicklungsprozesse über ca. 10-12 Jahre an, die Umsetzung einzelner Maßnahmen benötigt nicht selten mehrere Jahre Vorlauf (z.B. Verfügbarmachung von Flächen – Erwerb, Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, Erstellung und Abstimmung von Planungen, ...).

Vor diesem Hintergrund soll das ISEK zwar eine grundsätzliche strategische Grundlage für die städtebaulichen Entwicklungen des Stadtteils bieten, wird im Zuge der Umsetzung von Einzelmaßnahmen jedoch kontinuierlich überprüft werden und bei Bedarf auch fortgeschrieben werden müssen.

Dieser Prozess wird Bestandteil der laufenden Betreuung der Sanierungsmaßnahme sein.

9.3 Klimafolgenanpassung

☐ Klimateilkonzepte

Wie bereits in Kap. 4.1.3 dargestellt, wurden für die Stad Vechta 2012/13 zwei Klimateilkonzepte erarbeitet. Mit dem Erneuerungskonzept „Quartier Antoniusstraße“ wird v.a. folgenden Empfehlungen des Konzeptes entsprochen:

- Vermeidung zergliederter Siedlungsstrukturen / Schaffung kurzer Wege
- Verstetigung und Homogenisierung des Verkehrsflusses

☐ Klimaschutzmanager

Seit 2020 beschäftigt die Stadt Vechta einen Klimaschutzmanager, der u.a. mit der Erarbeitung eines Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Vechta betraut ist. In Zusammenarbeit mit beauftragten Ingenieurbüros wurde bereits eine Energie- und Treibhausgasbilanz erstellt, Potenziale identifiziert und Entwicklungsszenarien errechnet. Darauf aufbauend wird ein Maßnahmenkatalog entwickelt, der es ermöglicht die lokalen Energieverbräuche und den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren.

Im Rahmen der Erarbeitung des Klimaschutzkonzeptes waren zudem bis Ende Januar 2022 alle BürgerInnen aufgefordert, ihre Klimaschutz-Ideen in eine digitale Karte einzutragen. Für das Quartier Antoniusstraße wurden seitens der TeilnehmerInnen keine konkreten Projektvorschläge formuliert – jedoch wurde angeregt, im Bereich der Liobaschule eine Parkverbotszone einzurichten (Vermeidung von Bring-Verkehren, Reduzierung von Emissionen, Verbesserung der Verkehrssicherheit). Darüber hinaus enthält die Ideensammlung⁶ zahlreiche allgemeine Anregungen, die auch auf das Quartier Antoniusstraße übertragbar sind, u.a.:

- Erhalt / Ausbau des Baumbestandes; Schaffung von Grünflächen

⁶ https://iwebgis.net/Klimaideenkartevecta/buergergis/?lon=8.288843662732535&lat=52.71867983750906&zoom=14&select=true&loadlayers=sp_aem_ereignisse_P%2Cgoogle_lageinformationen

- Reduzierung von Versiegelung; Einsatz klimafreundliches/ versickerungsfähiges Pflaster
- Nutzung regenerativer Energien in öffentlichen Gebäuden (z.B. Solardächer)
- Förderung von Energieberatung für Private
- Förderung Radverkehr (Ausbau Radwege, Schaffung Abstellanlagen / Ladestationen)

Das integrierte Klimaschutzkonzept soll bis Ende 2022 fertiggestellt sein und darauf zielen, verstärkt Klimaschutzaspekte in die Verwaltungsabläufe zu integrieren. Die Empfehlungen aus dem Klimaschutzkonzept werden in der Umsetzung der Stadterneuerungsmaßnahme „Quartier Antoniusstraße“ Berücksichtigung finden.

□ **Maßnahmen des Klimaschutzes im „Quartier Antoniusstraße“**

Zentrale Bestandteile des Erneuerungskonzeptes sind die Stärkung der sozialen Infrastruktur und die Nachnutzung der ehemaligen Liobaschule. Sofern die vorhandene Bausubstanz und der Grundriss es zulassen, erfolgt in diesem Zuge ein **ressourcensparender Rückgriff auf bereits vorhandene Bausubstanz**. Im Zuge der Modernisierung der Bestandsgebäude werden zudem Maßnahmen umgesetzt, die zur **Steigerung der Energieeffizienz** der Gebäude beitragen werden (z.B. Wärmedämmung, Erneuerung Fenster/Türen, Erneuerung Heizungen/Lüftungen, Verwendung klimaschonender Baustoffe).

Sofern ein **Neubau** von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen erfolgt, werden hierfür aktuelle **energetische Standards** zugrunde gelegt – ggf. erfolgt ein **Einsatz regenerativer Energien**. Zudem werden weitere Aspekte zur Klimafolgenanpassung geprüft (u.a. zur Fassaden-/Dachgestaltung (Begrünung, helle Oberflächen), zum Regenwassermanagement, zum Einsatz klimafreundlicher, regionaler Baustoffe).

Das Erneuerungskonzept zielt schließlich auf eine Stärkung des zentral gelegenen Wohnstandortes und begünstigt damit die **Schaffung kurzer Wege** (Vermeidung von Verkehren). Die Verbesserung der Rad- und Fußwege (u.a. breitere Nebenanlagen) trägt überdies zur **Stärkung umweltfreundlicher Fuß- und Radverkehre** bei.

Weiteres ausdrückliches Ziel des Konzeptes ist die **energetische Modernisierung des Gebäudebestandes** zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude.

Bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen werden zudem folgende Aspekte der Klimafolgenanpassung berücksichtigt:

- Bei der Schaffung und Erneuerung von Erschließungsanlagen kommen – soweit mit dem Ziel der Barrierearmut vereinbar – **wasserdurchlässige Materialien** zum Einsatz (Vermeidung von Versiegelung).
Im Zuge einer Erneuerung von Nebenanlagen wird die **Herstellung von Stau- und Versickerungsflächen** angestrebt.
Ggf. erfolgt im Zuge von Straßenbaumaßnahmen die **Verlegung von Stauraumkanälen**.
Zudem kommen Materialien zum Einsatz, die die **Hitzerückstrahlung reduzieren**.

- Bei der Ergänzung/Erneuerung der Beleuchtung wird auf **insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung** geachtet.
- Bei der Ergänzung/Erneuerung der Bepflanzung werden **klimaresiliente und insektenfreundliche Arten** gewählt sowie heimische Pflanzenarten/Saatgut verwendet.

9.4 Erhöhung der Barrierearmut / UN-Behindertenkonvention

Bei der Konkretisierung der Planung bzw. Umsetzung von Maßnahmen sowohl im öffentlichen Raum als auch bei der Umsetzung privater Maßnahmen wird die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von Artikel 9 der UN-Behindertenkonvention, insbesondere die Belange von sehbehinderten Menschen, Berücksichtigung finden (Wegeführung/ Schwellenfreiheit/ Erkennbarkeit,...):

- möglichst barrierefreie Qualifizierung von öffentlichen Gebäuden im Zuge der Modernisierungen
- barrierefreie Gestaltung eines möglichen Neubaus einer Gemeinbedarfseinrichtung
- möglichst barrierefreie Qualifizierung von privaten Gebäuden im Zuge von Modernisierungen
- Erhöhung der Barrierearmut im öffentlichen Raum (z.B. Einbau taktile Leitelemente, Absenkung von Bordsteinen)
inkl. gute Ausleuchtung von Fuß- und Radwegen

Hinsichtlich der Gestaltung von Erschließungsanlagen und Plätzen ist zudem eine Abstimmung mit dem Beirat für Menschen mit Behinderung sowie dem Seniorenbüro der Stadt Vechta vorgesehen.

9.5 Schaffung sicherer Spiel- und Bewegungsräume für Kinder

Das Erneuerungskonzept „Quartier Antoniusstraße“ zielt auch auf die Schaffung sicherer Freiräume und Wege für Kinder/Jugendlich und sonstige Bevölkerungsgruppen.

Das Maßnahmenpaket umfasst u.a. eine Verbesserung der fußläufigen Anbindung zwischen ZOB und Spitzenkamp (Fußweg zur GSO), eine Verbesserung der Situation für Fußgänger im Zuge einer Umgestaltung von Erschließungsanlagen (z.B. Verbreiterung von Nebenanlagen) sowie eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Driverstraße (Verbindung des nördlichen Wohnquartiers mit den öffentlichen Angeboten im südlichen Quartier).

Im Zuge einer Konkretisierung der Nachnutzung der ehemaligen Liobaschule wird auch eine Neugestaltung des öffentlichen Freiraums erfolgen – dabei werden Aspekte zur Schaffung eines sicheren Spiel- und Bewegungsraumes insbesondere für Kinder berücksichtigt. Vorgeesehen ist zudem die Schaffung einer zusätzlichen Freifläche im nördlichen Quartier, die ebenfalls als sicherer Bewegungsraum gestaltet werden soll.

Schließlich eröffnet sich mit einer Ergänzung eines außerschulischen Angebotes im Bereich der ehemaligen Liobaschule (Quartiersmanagement) die Möglichkeit, insbesondere auch Kindern eine sichere Anlaufstelle im Quartier zu bieten.

9.6 Einordnung: Regionale Handlungsstrategie

Das Erneuerungskonzept bzw. die geplanten Maßnahmen entsprechen zudem folgenden operativen Zielen / Maßnahmen, die im Rahmen der Regionalen Handlungsstrategie Weser-Ems 2021-2027 formuliert werden:

- Handlungsfeld Soziale Innovation & Daseinsvorsorge
Strategisches Ziel: Innovative Bewältigung der sich aus dem demografischen Wandel und der ländlichen Struktur ergebenden Herausforderungen
 - Entwicklung sozialer Innovationen zur Verbesserung der Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am sozialen und wirtschaftlichen Leben
 - Schaffung von Angeboten für neue Wohnbedarfe (barrierefreie Ein- und Zweipersonenwohnungen – bezahlbarer Wohnraum)
 - Barrierefreiheit öffentlicher Einrichtungen, Versorgungseinrichtungen
 - Projekte zur Selbsthilfe und Selbstorganisation älterer Menschen
 - Ausbau des ehrenamtlichen Engagements, Bürgernetzwerke, nachbarschaftliche Unterstützungsnetzwerke
- Handlungsfeld Soziale Innovation & Daseinsvorsorge
Strategisches Ziel: Bestmögliche Integration der geflüchteten Menschen und der Menschen mit Migrationshintergrund in die Gesellschaft und den Arbeitsmarkt
 - Unterstützung der Flüchtlinge beim Einleben in Deutschland durch engmaschiges Netz an Integrationslotsen, Förderung entsprechender Initiativen
 - Einrichtung von Netzwerk-getragenen (Landkreise, Kommunen, Wirtschaftsverbände, Wohlfahrtsverbände) Migrationsberatungsstellen
 - Entwicklung nachhaltiger Wohnraumkonzepte und Gebäudenutzungen unter der Zielrichtung „Wohnraumversorgung für alle“
 - Schaffung von Wohnsituationen für Geflüchtete und EU-Zuwanderern unter Berücksichtigung der Beschäftigungschancen vor Ort
 - Implementierung weiterer Instrumente wie Quartiersmanagement u. a.
 - Unterstützung von lokaler Vereinsarbeit (insbesondere Sport, Kultur) zur Integration von Flüchtlingen/EU-Zuwanderern
- Handlungsfeld Umwelt & Natur
 - Senkung des Energieverbrauchs und Steigerung der Energieeffizienz [...] im bestehenden Gebäudebestand
Ausbau erneuerbarer Energien, Steigerung der Energieeffizienz
 - Regenwassermanagement
 - Entsiegelung, Dachbegrünung
- Handlungsfeld Energiewirtschaft:
 - Energetische Sanierung öffentlicher Infrastrukturen

10 Beteiligung der Bürger*innen / Eigentümer*innen

Am 31. März 2022 fand eine Veranstaltung zur Information der Bürger*innen und Betroffenen über die Ergebnisse des ISEK und der Vorbereitenden Untersuchungen statt.

Auf die Veranstaltung wurde im Zuge einer öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen. Zudem wurden Interessierte durch die örtliche Presse auf die Veranstaltung hingewiesen.

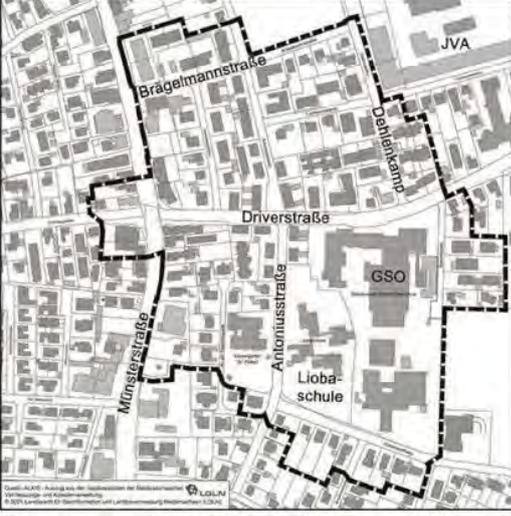


STADT VECHTA
DER BÜRGERMEISTER

Öffentliche Bekanntmachung
Informationsveranstaltung „Quartier Antoniusstraße“

Der Rat der Stadt Vechna hat in seiner Sitzung am 11. Oktober 2021 die Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) beauftragt und die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB für das Gebiet „Quartier Antoniusstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



Quelle: ALIVE - Auszug aus dem Bestandsplan der Stadtentwicklung
Zustimmung und Genehmigung:
§ 107a BauGB (Antrag auf Erteilung der Zustimmung)
§ 107b BauGB (Antrag auf Erteilung der Genehmigung)

Zentraler Anlass für den Beschluss für die Erarbeitung des ISEK bzw. die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen war der Leerstand der ehemaligen Liobaschule. Darüber hinaus gab es weitere Anlässe für die Vorbereitenden Untersuchungen in diesem Bereich:

- Modernisierungszustand im privaten Gebäudebestand
- Mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen und privaten Raum
- Funktionale Mängel an Erschließungsanlagen

Die VU bzw. das ISEK sollen Grundlage für einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm des Landes Niedersachsen sein.

Die Ergebnisse von VU/ISEK werden im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt und erläutert. Die Informationsveranstaltung, die gleichzeitig den Erörterungstermin gem. § 137 BauGB für betroffene Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene darstellt, findet am:

Donnerstag, 31.3.2022, um 19.00 Uhr
in der Geschwister-Scholl-Oberschule
(Haupteingang Driverstraße 12, 49377 Vechna) statt.

Die Verwaltung bittet um eine kurze Anmeldung zu der Bürgerinformationsveranstaltung ent-weder telefonisch oder senden Sie uns eine E-Mail an:

- Katharina Muhle, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
- Tel. 04441 - 886 6106 - E-Mail: katharina.muhle@vechna.de oder
- Renate Averdäm, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
- Tel. 04441 - 886 6102 - E-Mail: renate.averdam@vechna.de

Die aktuellen Coronaschutzvorschriften sind zu beachten.

Vechna, 19.3.2022. Kristian Kater

Konzepte für Städtebauförderung kommen auf den Tisch

Beauftragtes Fachbüro stellt mögliche Maßnahmen für zwei Gebiete in der Stadt Vechna öffentlich vor

Vechna (sp). Die Stadt Vechna will noch in diesem Frühjahr einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm des Landes Niedersachsen zu stellen. Mit den erhofften Zuschüssen sollen weitreichende Maßnahmen in der Innenstadt und im Quartier Antoniusstraße angeschoben werden. Einen Einblick in das Konzept gibt es in der kommenden Woche in zwei öffentlichen Informationsveranstaltungen. Bereits im Spätsommer 2021 hat die Kommune die

Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für das Gebiet „Neuer Markt/Innenstadt“ und das „Quartier Antoniusstraße“ in Auftrag gegeben. Parallel dazu beschloss der Stadtrat im Oktober für beide Bereiche sogenannte Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch einzuleiten.

Laut Mitteilung der Stadtverwaltung hat das beauftragte Fachbüro mittlerweile eine umfassende Bestandsaufnahme

durchgeführt und Potenziale für städtebauliche Entwicklungen ermittelt.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung sind Ziele für die Entwicklung der beiden Gebiete formuliert und bereits erste Maßnahmen abgeleitet worden. Die Konzepte werden nun an zwei Abenden vorgestellt.

Am Dienstag (29. März) um 19 Uhr findet im Rathaus zunächst die Veranstaltung für „Neuer Markt / Innenstadt“ statt. Das Gebiet umfasst die Große

Straße von der Falkenrotter Straße bis zur Marienstraße, wird westlich durch die Kolpingstraße begrenzt und beinhaltet im östlichen Teil den Straßenzug Am Klingenhagen/Burgstraße/An der Propstei.

Die Veranstaltung zum „Quartier Antoniusstraße“ ist für Donnerstag (31. März) um 19 Uhr in der Geschwister-Scholl-Oberschule anberaumt. Dabei richtet sich der Blick auf das Gebiet östlich der Münsterstraße von der Brägelmannstraße im Norden bis

zum Eichendorffweg im Süden. Das Gebiet wird im Osten durch den Dehlenkamp und den Spitzenkamp begrenzt.

Info: Die Veranstaltungen richten sich an Eigentümer, Mieter und sonstige Betroffene, aber auch an die interessierte Öffentlichkeit. Es wird um Anmeldung bei Katharina Muhle unter Telefon 04441/886-6106 oder E-Mail: katharina.muhle@vechna.de gebeten.

10.1 Ergebnisprotokoll zur Bürger*innen-Informationsveranstaltung (Präsentation s. Anhang)

Geschwister-Scholl-Oberschule, 31.03.2022, 19.00-20.15 Uhr

Frau Scharf, Herr Heuser, Frau Muhle (Stadt Vechta)

Frau Brunken, Frau Strack (re.urban Stadterneuerungsgesellschaft)

10 Zuhörer*innen, Presse (Oldenburgische Volkszeitung)

Protokoll: re.urban

1. Begrüßung und Einführung durch Frau Scharf
2. Darstellung der Ergebnisse sowie Ausblick auf das weitere Verfahren durch Frau Strack (s. anhängende Präsentation)
3. Diskussion
 - Die Anwesenden bekräftigen, dass die **Schaffung einer Anlaufstelle / ergänzenden sozialen Infrastruktur** in der ehemaligen Liobaschule eine gute Idee sei. Dabei sei es wichtig, die Bewohner des Gebietes mitzunehmen / an das neue Angebot heranzuführen z.B. durch ein jährliches Stadtteilstfest / einen Tag der offenen Tür o.ä.
 - Bei der **Schaffung von Aufenthaltsorten** sollten nicht nur Kinder in den Blick genommen werden (Spielgeräte) sondern auch **Angebote für ältere Menschen** geschaffen werden – insbesondere fehle es im Gebiet an Bänken zum Ausruhen.
 - Seitens der Schulleitung der Geschwister-Scholl-Oberschule erfolgt der Hinweis, dass die **Schwimm- und Sporthalle nicht mehr modernisierungsfähig** sei. Frau Scharf verweist darauf, dass eine Konkretisierung der Erneuerungsmaßnahme (Sanierung vs. Neubau) zu einem späteren Zeitpunkt erfolge.
 - Seitens der Schulleitung der Geschwister-Scholl-Oberschule wird bekräftigt, dass hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen ein Interesse an einem guten Miteinander bestehe. Die Schule sei auch an der Übernahme / Mitnutzung von Freiflächen der ehemaligen Liobaschule interessiert. Bei einer Umgestaltung der **Freiflächen sowohl an der GSO als auch an der ehemaligen Liobaschule** müsse darauf geachtet werden, dass **offene / sichere Räume** geschaffen werden (Schutz vor Vandalismus).
 - Seitens der Anwesenden wird bemängelt, dass das **Stadt- / Straßenbild durch Autos dominiert** wird. Zudem stellen die Autos (inkl. bringende Eltern) eine **Gefährdung für die Schüler und die Anwohner** dar. Im Bereich des **Feldmannskamp** werde entlang der Gefängnismauer geparkt

(außerhalb des Gebietes) – diese Straße sollte aus Sicht eines Anwesenden als Einbahnstraße organisiert werden.

- Ein Anwesender erkundigte sich, ob auch die Münsterstraße Bestandteil der Untersuchungsgebietes sei.
Dieses wurde seitens der Verwaltung verneint. Der Gebietszuschnitt erfolgte vor dem Hintergrund der geplanten Antragstellung in der Programmkomponente „Sozialer Zusammenhalt“, die maßgeblich auf die Stärkung der Wohn- und Lebensqualität in Wohnquartieren zielt.
- Seitens eines Anwohners wurde der **Zustand des Dehlenkamps kritisiert** – v.a. der Gehweg sei für (ältere) Fußgänger sehr uneben.
Im Zuge einer Umgestaltung sei der Einbau von Bauminseln wünschenswert.

Ein weiterer Teilnehmer erkundigte sich, ob künftig eine **intelligente Straßenbeleuchtung** zum Einsatz komme.

Frau Strack verwies darauf, dass diese Details zu einem späteren Zeitpunkt geklärt würden – Grundlage des Antrages auf Städtebauförderung sei zunächst das Erneuerungskonzept mit dem vorgestellten Maßnahmenpaket.

Frau Scharf ergänzt, dass im Zuge der Konkretisierung von Maßnahmen eine erneute Einbindung der Bürger*innen erfolgt (z.B. Anliegerversammlungen) und jede Einzelmaßnahme dann auch durch den Stadtrat beschlossen wird.

Es lässt sich zusammenfassen, dass es hinsichtlich der Erforderlichkeit und Sinnhaftigkeit der Maßnahme keinen Dissens gibt; Anregungen gab es zu Ausführungsdetails.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurde festgestellt.

Die Präsentation wurde den Anwesenden zur Verfügung gestellt (Versand per Mail / Ausdruck).

10.2 Presse

Liobaschule soll der Stadtteilarbeit dienen

Im Zuge der Städtebauförderung könnte im Gebiet an der Antoniusstraße ein Quartiersmanagement entstehen

VON THOMAS SPECKMANN

Vechta. Noch wird die Liobaschule in Vechta für Unterrichtszwecke gebraucht. Sie dient als Übergangslösung für mehrere Grundschulen, die aufwendig saniert oder erweitert werden. Aber in einigen Jahren dürfte sich die Situation ändern. Dann stehen mehrere Gebäude an der Antoniusstraße leer und bieten Möglichkeiten für eine Nachnutzung. Das Haus könnte zu einem Zentrum für soziale Stadtteilarbeit werden.

Die Stadt Vechta möchte an dem Schulstandort auf lange Sicht ein Quartiersmanagement ansiedeln. Umsetzen ließe sich eine solche Maßnahme mit attraktiven Zuschüssen aus der Städtebauförderung, die für zwei Gebiete in der Kreisstadt angestrebt wird. Ein Bereich konzentriert sich auf die Innenstadt mit dem Neuen Markt, der andere Bereich auf jene Wohnsiedlung rund um die Antoniusstraße.

„Der soziale Zusammenhalt soll gefördert werden“, erläutert Fachbereichsleiterin Christel Scharf bei einer öffentlichen Informationsveranstaltung. Wichtig sei, in dem Stadtteil eine aufsuchende Integrationsarbeit zu schaffen. Ein Quartiersmanagement könne auf die Bewohner verschiedenster Herkunft zugehen, Gespräche und Begegnungen ermöglichen. Solche Aktivitäten machten den Zusammenhalt aus.

Die Liobaschule zu einer integrativen Anlaufstelle zu entwickeln, weckt das Interesse in der Runde. „Das ist eine super Idee“, wirft einer der anwesenden Bürger ein. Möglicherweise könnten Einheimische gewisse Bedenken gegenüber den Plänen haben. Darum sei es umso wichtiger, die Menschen mit ihren unterschiedlichen Kulturen mitzunehmen, etwa durch die Veranstaltung von gemeinsa-



Wenn die Liobaschule erst verwaist ist, muss ein neues Konzept her: Der Standort an der Antoniusstraße könnte im Rahmen der Städtebauförderung zu einem Zentrum für soziale Stadtteilarbeit entwickelt werden. Foto: Speckmann

men Stadtteilfesten, und somit die Identifikation zu fördern.

Neben dem Quartiersmanagement ließe sich die Liobaschule noch für weitere Zwecke und Einrichtungen nutzen. Eventuell seien die Gebäude überdimensioniert, sodass über Teilabriss nachgedacht werden könnte, sagt Karen Strack. Sie ist Geschäftsführerin der Stadter-

neuerungsgesellschaft „re.urban“, die im Auftrag der Stadt Vechta die Gebiete für die Städtebauförderung unter die Lupe nimmt. Bei ihrer Bestandsaufnahme haben die Stadtplaner aus Oldenburg festgestellt, dass in dem Wohngebiet viele Zugezogene leben, etwa Studierende oder Migranten. „Wir haben hier eine hohe Fluktuation“, so Strack. Es scheine ein „Stadtteil der Ankunft“ zu sein. Darum brauche es aufsuchende Angebote, also Personen, die zu den Neuankömmlingen gehen und ihnen dabei helfen würden, sich in Vechta zu orientieren.

Bei der Entwicklung des Wohngebietes gilt es städtebauliche Missstände zu beseitigen. Die Schwächen zeigen sich unter anderem in der mangelnden Aufenthaltsqualität.

Es gibt kaum öffentliche Spiel- oder Freiflächen für die Menschen. Laut Fachbereichsleiterin Scharf muss die Stadt hier voraussichtlich das Gespräch mit privaten Grundstückseigentümern suchen, denn eigene Grundstücke habe die Kommune in diesem Bereich nicht.

Zurzeit halten sich viele Kinder und Jugendliche in ihrer Freizeit auf den Schulhöfen der Liobaschule und der benachbarten Geschwister-Scholl-Oberschule (GSO) auf. Dagegen ist auch nichts einzuwenden, wie GSO-Leiterin Anke Magerfleisch findet. „Wir wollen eine offene Schule sein“, sagt sie. Aber es bedürfe eines gemeinsamen Miteinanders, damit die Bereiche gepflegt würden und nach dem Wochenende keine Scher-

ben aufwies. Ein weiteres Thema ist die Verkehrssituation. Die Analyse der Stadtplaner offenbart teilweise schadhafte Straßen, unzureichende Gehwege, suboptimale Parkplätze sowie fehlende Begrünungen und Beleuchtungen.

In einigen Abschnitten wird auch der Begegnungsverkehr zum Problem. Für den Kreuzungsbereich Münsterstraße/Driverstraße sieht das Konzept den Bau eines Kreisverkehrs vor. Auf den Zustand der zum Teil sanierungsbedürftigen Wohngebäude hat die Kommune hingegen keinen Einfluss. Hier sieht Strack vor allem im energetischen Bereich Handlungsbedarf, aber „das kann nur durch die Eigentümer erfolgen“.

Die Städtebauförderung könne die Bürger dazu animieren, an ihren Häusern und Grundstücken etwas zu tun. Solche Maßnahmen seien in Grenzen förderfähig. Unklar ist, was mit den örtlichen Sport- und

Schwimmhallen in dem Gebiet passiert.

Schulleiterin Magerfleisch plädiert für Neubau statt Sanierung. „Es gibt einen Bedarf, etwas zu tun. Das ist im Hause bekannt“, kommentiert Verwaltungsvertreterin Scharf. Die beiden Sportstätten seien im Konzept enthalten, fielen aber nicht in die Städtebauförderung. Dafür müsse ein Antrag auf einen gesonderten Fördertopf erfolgen.

Grundsätzlich bleibt abzuwarten, ob die Stadt Vechta überhaupt in den Genuss der Landes- und Bundesmittel kommt, um die Gebiete „Innenstadt/Neuer Markt“ und „Quartier Antoniusstraße“ mit einem veranschlagten Gesamtvolumen in Höhe von fast 28 Millionen Euro zu entwickeln. Der Antragstellung für die Städtebauförderung muss bis Ende Mai dieses Jahres erfolgen, mit einer Entscheidung ist im Frühjahr 2023 zu rechnen.

11 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im März/April 2021 erfolgt. Bis zum 22. April 2022 (Rückmeldefrist) lagen die unten dokumentierten Rückläufe vor. Die vorgebrachten Hinweise werden bei der weiteren Umsetzung / Konkretisierung der Planung entsprechend berücksichtigt.

TÖB	Stellungnahme / Anregung	weiteres Vorgehen
Telekom Deutschland/ Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Über notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien können erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne vorliegen. Hinweis auf Kostenerstattung soweit durch Bauarbeiten Ersatz erforderlich wird. Zurzeit sind keine Maßnahmen beabsichtigt / eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.	Im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.
Ericsson Services GmbH	In Bezug auf das Richtfunknetz der Firma Ericsson bestehen keine Einwände gegen die geplante(n) Maßnahme(n).	
EWE NETZ GmbH	Hinweis: Sollte sich Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt für Neuerstellung. Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger zu tragen. Keine weiteren Bedenken oder Anregungen. Bitte um Einbezug / frühzeitige Beteiligung an weiteren Planungen. Hinweis auf Online-Planauskunft.	Im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.
Gmd. Cappelh (Oldb.)	Keine Bedenken / Anregungen	
Gemeinde Visbek	Keine Bedenken / Anregungen	
Avacon Netz GmbH	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG	
Staatliches Baumanagement Region Nord-West	keine Anregungen und Bedenken zur beabsichtigten Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	aus immisionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände / keine Anregungen, Hinweise	

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie</p>	<p>Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Folgender Hinweis sollte in die Planunterlagen aufgenommen werden:</p> <p><i>„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.“</i></p>	<p>Im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess zu berücksichtigen.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. - Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	<p>Zusendung einer Kartengrundlage inkl. Erläuterungen:</p> <p>Empfehlung einer weiteren Gefahrenerforschung durch Luftbildauswertungen für fast das gesamte Gebiet (Ausnahme: östlich Dehlenkamp).</p> <p>Hinweis auf Bearbeitungszeit (ca. 16 Wochen).</p> <p>Ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht im Bereich östlich des Spitzenkamps (Flakstellung) (außerhalb des vorgeschlagenen Fördergebietes) – hier wird eine Sondierung empfohlen (das örtlich zuständige Gefahrenabwehramt (Stadt) wird über die Empfehlung in Kenntnis gesetzt).</p>	<p>Im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.</p>
<p>Landkreis Vechta Amt 53 Gesundheitswesen; Amt 39 Veterinärwesen</p>	<p>Keine Bedenken</p>	

Vom Landkreis Vechta – Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, dessen Stellungnahme gem. R-StBauF 7.1.2.1 Bestandteil der Anmeldung in die Städtebauförderung ist, wird das städtebauliche Entwicklungskonzept ausdrücklich begrüßt. Die Ermittlung der Stärken und Schwächen wird als nachvollziehbar, die Abgrenzung des vorgeschlagenen Fördergebietes als einleuchtend ausgewählt erachtet.

12 Kosten und Finanzierung

12.1 Einsatz von Städtebaufördermitteln

Bevor eine Ableitung von Kosten für die vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt, werden im Folgenden einige wesentliche Grundsätze hinsichtlich des Einsatzes von Städtebaufördermitteln für die dargestellten Maßnahmen erläutert: Grundlage für die Darstellung sind die aktuell geltende Städtebauförderrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen⁷ sowie Erfahrungen der re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mit der Förderpraxis.

- Förderfähig sind insbesondere investive Maßnahmen (z.B. Grunderwerb, Abriss, Herstellung / Erneuerung von Erschließungsanlagen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Neubau Gemeinbedarfseinrichtungen) sowie begleitende Maßnahmen (z.B. Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit) und die Abwicklung der Gesamtmaßnahme (z.B. Einsatz eines Sanierungsbeauftragten / -treuhänders).

Kosten für personelle Aufwendungen der Kommune oder eines anderen Trägers (z.B. Einsatz GemeinwesenarbeiterIn / SozialarbeiterIn) sind im Rahmen der Städtebauförderung nicht förderfähig.

- Der Einsatz von Städtebaufördermittel erfolgt grundsätzlich nachrangig, d.h. sofern für einzelne Maßnahmen andere Fördermittel eingesetzt werden können, erfolgt keine Finanzierung durch die Städtebauförderung.
Relevant sein könnte dieses im Quartier Antoniusstraße z.B. hinsichtlich der Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Einsatz RIT/RAT für die Schaffung von Krippen-/ Kindergartenplätzen), die Änderung von Erschließungsanlagen (NGVFG, ggf. LNVG-Förderung) oder die Modernisierung von Gebäuden (Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) / Wohnraumfördermittel).

Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob andere Fördermittel vorrangig eingesetzt werden können. Hinsichtlich einiger Förderprogramm (z.B. RIT/RAT, Wohnraumförderung) ist auch eine Kombination mit der Städtebauförderung möglich.

- Nicht förderfähig sind Maßnahmen, die eine andere öffentliche Stelle tatsächlich oder üblicherweise trägt (z.B. Erneuerung Landesstraßen).
Aus der aktuellen Förderpraxis ist zudem abzuleiten, dass der reine Schulzweck als nicht förderfähig angesehen wird.

Entsprechend wäre eine Förderung der Umgestaltung des Schulhofes GSO nur anteilig für die öffentliche Nutzung förderfähig (Sicherstellung der öffentlichen Nutzung außerhalb der Schulzeiten wäre erforderlich).

- Hinsichtlich der Förderung von Maßnahmen auf Grundstücken und an Gebäuden der

⁷ (Rd.erl. d. MS v. 17.11.2015 (Nds. MBl. S. 1570, zuletzt geändert durch Rd.Erl. d. MU v. 02.12.2020 (Nds. MBl. S. 1460)

Kirche sollte vorab eine konkrete Abstimmung mit dem Fördermittelgeber erfolgen – aus der Förderpraxis ist bekannt, dass auf Grundlage des Loccumer Vertrag (1955) zur Übertragung von Grundstücken vom Land an die Kirche eine Nicht-Förderfähigkeit dieser Grundstücke abgeleitet wird.

- Hinsichtlich der Förderfähigkeit von Ausgaben für die Errichtung oder Änderung (Modernisierung) von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gilt: soweit eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nicht nur der Erfüllung des Zwecks der städtebaulichen Erneuerung dient, sind die Ausgaben nur anteilig förderfähig.
- Im Rahmen der Städtebaufördermaßnahme können privaten Investoren die unrentierlichen Kosten einer Modernisierung erstattet werden – Grundlage für die Berechnung ist ein komplexes Rechenmodell des Fördermittelgebers (u.a. Berücksichtigung anderer Fördermittel, Anrechnung möglicher Mieterhöhungen).

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfordern eine Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Modernisierung von mind. 30 Jahren. Aus Sicht der re.urban sollten nur umfassende Gesamtmaßnahmen gefördert werden, d.h. ein Einsatz von Städtebaufördermitteln für einzelne Wohnungsmodernisierungen ist aus Sicht der re.urban nicht sinnvoll.

Ebenso sind Nebenanlagen (z.B. Abdach für Mülltonnen) als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme zu sehen.

- Die Änderung / Herstellung von öffentlichen Freiräumen auf privaten Grundstücken ist förderfähig.
- Bei Durchführung der Maßnahme als Soziale Stadt Gebiet nach § 171 e BauGB sind Erschließungs- sowie Straßenausbaubeiträge zu erheben und der Städtebaufördermaßnahme als Einnahme zuzuführen.

Einer Mitteilung des Fördermittelgebers zum Umgang mit Straßenausbaubeiträgen in Kommunen ohne Straßenausbaubeitragssatzung zufolge, müssen Kommune, die auf die Erhebung verzichten, die entgangenen Einnahmen „fiktiv“ in die Förderabrechnung einstellen (d.h. die Kommunen tragen die entgangenen Einnahmen als zusätzlichen Eigenanteil).

- Nicht förderfähig sind Arbeiten am Schmutzwasserkanal (Erneuerung/Herstellung). Arbeiten an der Regenwasserkanalisation sind förderfähig, sofern sie allein der Entwässerung einer sanierungsbedingten Erschließungsfläche dienen (z.B. Oberflächenentwässerung eines Platzes). Sofern die RW-Kanalisation auch Oberflächenwasser von anderen (angrenzenden) Flächen aufnimmt, ist eine Spaltung der Kosten vorzunehmen (i.d.R. pauschaliert 50%).
- Private Neubaumaßnahmen sind nicht förderfähig.

Stadt Vechta – Quartier Antoniusstraße

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

12.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für die zuvor beschriebenen Maßnahmen wurden Kosten ermittelt. Diese Kostenermittlung basiert auf einer überschlägigen Berechnung (z. B. Flächenansätze), ihr liegen keine differenzierten Unterlagen (z. B. Ausbauplanungen) zugrunde.

Es ergibt sich ein Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 13,3 Mio. Euro – die durch Einnahmen nicht gedeckten förderfähigen Kosten werden sich auf 8.720.000 € belaufen.

Die Stadt Vechta finanziert im Rahmen der Städtebauförderung 1/3 dieser nicht durch Einnahmen gedeckten förderfähigen Kosten. Darüber hinaus ist ein zusätzlicher Eigenanteil der Stadt erforderlich für Maßnahmen, die nur anteilig im Rahmen der Städtebauförderung finanziert werden können bzw. nicht förderfähig sind.

Weiterhin beinhaltet das Konzept Maßnahmen, die nicht Bestandteil der Städtebauförderung sein werden, d.h. für welche der Einsatz anderer Fördermittel geprüft werden soll bzw. welche im Rahmen der Städtebauförderung nicht förderfähig sind (z.B. Personalkosten für Gemeinwesenarbeit / Quartiersmanagement).

Die folgende Tabelle gibt einen nach Handlungsräumen zusammengefassten Überblick über die Kostenansätze.

Es wird von einem Durchführungszeitraum von etwa 10 Jahren ausgegangen

AUSGABEN	Kostenansatz	Städtebau- förderung	zusätzlicher Eigenanteil Stadt	andere Finanzierung	
Bürgerbeteiligung, Abwicklung der Sanierungsmaßnahme (inkl. San.beauftragter), vorbereitende Gutachten/Planungen	320.000 €	320.000 €			
Nachnutzung Liobaschule:					
Modernisierung (für Vereine, Quartiersmanagement)	1.500.000 €	750.000 €	750.000 €		anteilige Förderung prüfen: vorrangiger Einsatz anderer FoMi
teilweise Rückbau	200.000 €	200.000 €			anteilige Förderung prüfen: vorrangiger Einsatz anderer FoMi
ggf. Neubau (Kindertagesstätte)	4.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €		
Schaffung / Verbesserung Freiraumsituation					
Herstellung öffentlicher Platz ehem. Liobaschule	500.000 €	500.000 €			anteilige Förderung
Attraktivierung Schulhof GSO	600.000 €	300.000 €	300.000 €		
Herstellung öffentlicher Platz nördl. der Driverstraße (inkl. Grunderwerb /ggf. Rückbau)	430.000 €	430.000 €			
Herstellung öffentlicher Flächen auf privaten Grundstücken (Außenraumgestaltung)	50.000 €	50.000 €			
Erneuerung Erschließungsanlagen					
südliches Quartier (Antoniusstraße, Eichendorffweg, Spitzenkamp, Fußweg ZOB-Spitzenkamp)	1.570.000 €	1.570.000 €			ggf. nicht förderfähige Kostenanteile (z.B. Erneuerung Schmutzwasserkanal)
nördliches Quartier (Antoniusstraße, Brägelmannstr., Kettlerstr., Dehlenkamp, Feldmannskamp)	2.000.000 €	2.000.000 €			ggf. nicht förderfähige Kostenanteile (z.B. Erneuerung Schmutzwasserkanal)
Maßnahmen zur Reduzierung der Trennwirkung der Driverstraße (z.B. Verbesserung Querungsmöglichkeiten, Begrünung)	100.000 €	100.000 €			
Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude	2.000.000 €	500.000 €		1.500.000 €	Erstattung unrentierlicher Kosten
<i>nicht Bestandteil der Städtebauförderung (nachrichtlich):</i>					
Erneuerung ZOB (Schulzweck)			o.A.		nicht förderfähig
Kreisverkehr Münsterstraße / Driverstraße				o.A.	prüfen: NGVFG
Modernisierung Sport-/ Schwimmhalle				o.A.	prüfen: Sportstättenförderung o.a.
Private Neubaumaßnahmen				o.A.	nicht förderfähig
Gemeinwesenarbeit			o.A.		nicht förderfähig (z.B. 10 Jahre à 50.000 €) prüfen: Einsatz anderer Fördermittel
	13.270.000 €	8.720.000 €	3.050.000 €	1.500.000 €	
EINNAHMEN					
Straßenausbaubeiträge				0 €	
durch Einnahmen / andere Finanzierung nicht gedeckte Kosten		8.720.000 €			
2/3 Bund/Land		5.813.333 €			
1/3 Stadt Vechta		2.906.667 €			

Stand 27.04.2022 -korrigiert 30.05.2022: keine Berücksichtigung fiktiver Straßenausbaubeiträge

12.3 Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung

Die zusammenfassende Darstellung der Probleme im Untersuchungsgebiet hat die Defizite umfassend dargestellt. Der Handlungsbedarf liegt zum einen im funktionalen sowie im baulichen und städtebaulichen Bereich. Die Beseitigung der dargelegten städtebaulichen Missstände liegt im besonderen öffentlichen Interesse (gem. § 136 Abs. 1 BauGB).

Mit den Mitteln aus dem Förderprogramm sollen erkennbare städtebauliche Missstände und bauliche Mängel sowie funktionale und strukturelle Defizite im Bereich des Untersuchungsgebietes beseitigt werden. Das Erneuerungskonzept strebt eine Entwicklung des Gebietes an, die das Gebiet als Wohnstandort insbesondere auch für einkommensschwache Haushalte stabilisiert und eine integrative und vor allem soziale Stadtentwicklung verfolgt.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie die Stadt selbst sind angesichts des Handlungsbedarfes und der entstehenden Kosten nicht in der Lage, das Erneuerungsziel ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln in absehbarer Zeit zu erreichen. Die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der aufgelisteten Missstände und Erreichung der dargestellten Erneuerungsziele notwendig.

Die Stadt Vechta wird im Rahmen ihrer Haushaltsplanung die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend den zu erwartenden Bewilligungsbescheiden bereitstellen.

Es wird von einem Durchführungszeitraum von etwa 10 Jahren ausgegangen.

12.4 Sozialplan

Derzeit ist nicht absehbar, dass sich aus den geplanten städtebaulichen, sozialen oder sonstigen Sanierungsmaßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Sanierungsgebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen ergeben.

Im Verlauf der Umsetzung wird dies begleitend geprüft. Sollten sich im weiteren Verlauf negative Auswirkungen ergeben, werden Vorschläge entwickelt und mit den Betroffenen erörtert werden, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Das Ergebnis dieser Erörterungen sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und die Möglichkeit ihrer Verwirklichung werden schriftlich dargelegt (Sozialplan.)

Anlagen DIN A3

- Städtebauliche Missstände
- Maßnahmen
- Vorschlag Fördergebiet
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (nach Muster des MU)