

# **Landesbibliothek Oldenburg**

## **Digitalisierung von Drucken**

Werner Klohn: Jüngere stadtgeographische Entwicklungen in Vechta

Werner Klohn

## Jüngere stadtgeographische Entwicklungen in Vechta

### Expansion und Wandel

In den letzten drei bis vier Jahrzehnten hat sich die Stadt Vechta sehr stark verändert, eine Entwicklung, die jüngst noch eine besondere Dynamik erhalten hat. Diese Veränderungen drücken sich einmal in einer sehr starken räumlichen Expansion der Wohn- und Gewerbegebiete aus, die die Folge des stetigen Wachstums von Bevölkerung und Beschäftigung sind. Der Anstieg von knapp über 23.000 Einwohnern zum Jahresende 1980 auf über 31.500 Einwohner zum Jahresende 2015 (ein Anstieg um 37%) erforderte den Neubau zahlreicher Wohnungen, wozu eine Reihe von Baugebieten ausgewiesen werden musste. Die Bautätigkeit hält unvermindert an, die Nachfrage nach Baugrundstücken oder umzuwidmenden Altbeständen ist sehr groß (Abb. 1).



**Abb. 1:** Die Nachfrage nach Wohnraum in Vechta ist immens. Nicht nur am Stadtrand wird intensiv gebaut, auch in schon länger bestehenden Wohngebieten wird erneuert und nachverdichtet.

Foto: W. Klohn

Zudem machte die positive wirtschaftliche Entwicklung die Erweiterung bestehender oder die Ausweisung neuer Gewerbeflächen nötig. All dies schlägt sich natürlich auch in der Statistik nieder, so ist zwischen dem Jahresbeginn 1985 und dem Jahresende 2015 die Gewerbe- und Industriefläche im Stadtgebiet von 153 auf 267 ha angestiegen, die Wohnfläche von 451 auf 690 ha (LSN-Online, Tab. Z0000001). Wirkungsvoller wird diese räumliche Expansion jedoch durch einen Kartenvergleich zweier topographischer Karten im (ursprünglichen) Maßstab 1:25.000 sichtbar. Abb. 2 zeigt die Situation um das Jahr 1980, Abb. 3 den Stand im Jahr 2016 (die dort eingefügten blauen Nummern dienen der Orientierung, auf sie wird im folgenden Text hingewiesen).

Der zweite zu betrachtende Aspekt betrifft Wandlungen im inneren Erscheinungsbild der Stadt, die sich nicht durch Kartenvergleiche erschließen lassen, sondern nur durch eigene Anschauung ins Auge fallen. Diese neuen städtebaulichen Entwicklungen werden im vorliegenden Beitrag ersatzweise durch Fotos verdeutlicht.

## Die Ausgangssituation um 1980

Abb. 2 zeigt die Ausgangssituation der Betrachtungen. Charakteristisch ist die überwiegende Nord-Süd-Erstreckung des Stadtkörpers, da im Osten der Stadt die feuchte Moorbachniederung eine Bebauung unmöglich machte und es zudem geschützte Gebiete gab, die nicht bebaut werden durften.

Im Westen begrenzt das Gelände der ehemaligen Zitadelle den Siedlungskörper der Stadt, noch weiter westlich schließt sich die Vechtaer Marsch an, auf der sich bis 1945 der militärisch genutzte Flugplatz befand. Dieses ehemalige Flugplatzgelände stand sich bis zur Mitte der 1980er-Jahre noch unter der Verwaltung des Bundesvermögensamtes und somit für eine städtebauliche Nutzung nicht zur Verfügung.

## Räumliche Erweiterungen der Stadt Vechta

Die augenfälligsten Veränderungen in der räumlichen Entwicklung der Stadt haben sich in westlicher Richtung vollzogen (Abb. 3).

Da ist zunächst die Umgehungsstraße B 69 (1), die im Dezember 2004 für den Verkehr freigegeben wurde. Ihre Planung reicht bis in die 1970er-Jahre zurück, ihre Realisierung verzögerte sich aber durch die deutsche Vereinigung, da die Bundesmittel für den Bundesstraßenbau zeitweilig vorrangig in den Neuen Bundesländern eingesetzt

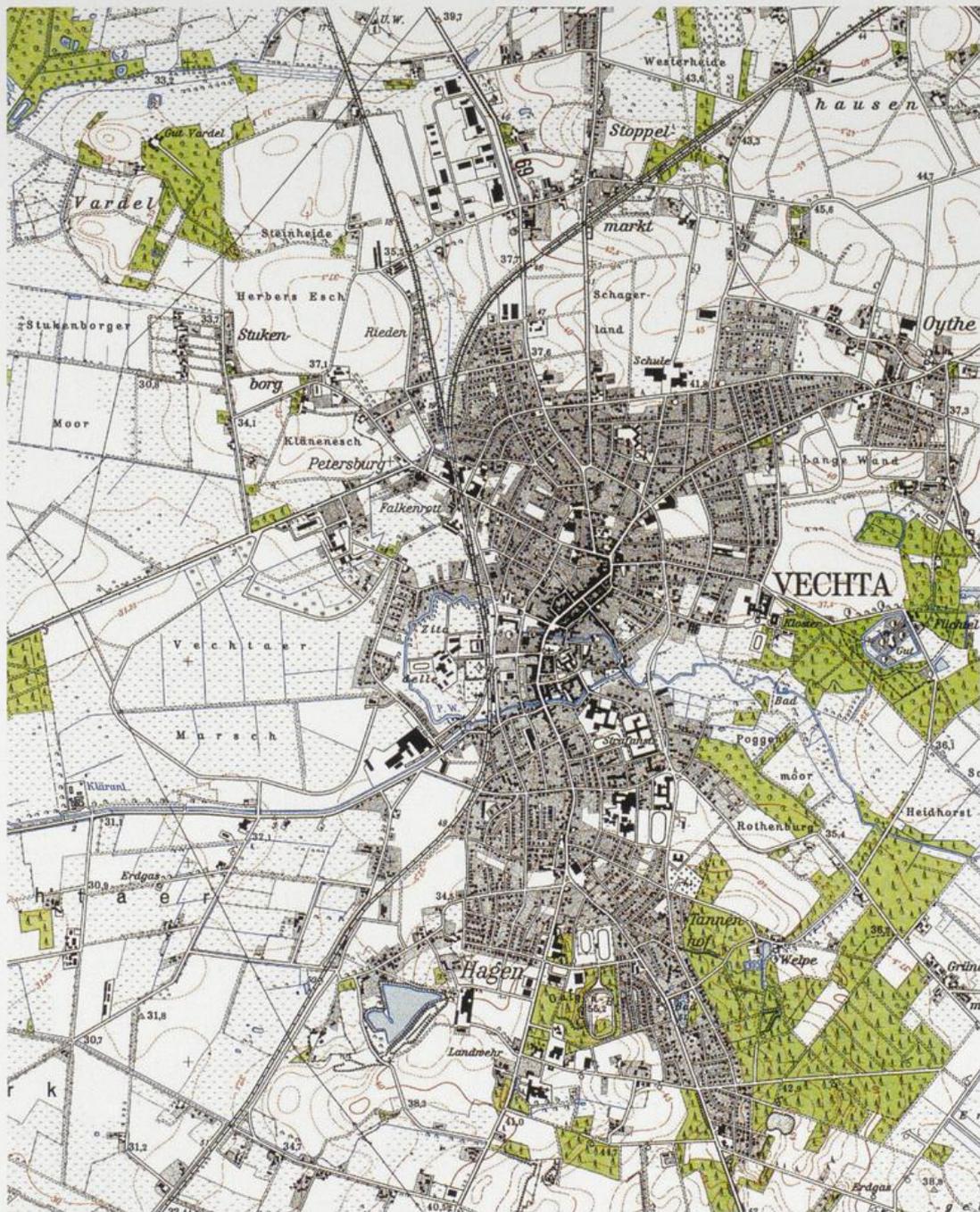


Abb. 2: Vechta um das Jahr 1980

Quelle: Topographische Karte 1:25.000, Ausgabe 1980

werden mussten. Sie stellt eine bedeutsame Entlastung für die innerstädtischen Straßen dar, vor allem wird der Lkw-Verkehr aus dem Stadtkern ferngehalten. Allerdings hat man seinerzeit auf eine Zuführung von der Landesstraße 846 (Lohner Str.) auf die B 69 in Fahrtrichtung Diepholz verzichtet, sodass dieser Verkehr nun über die kleinere, wenig ausgebaute Straße „Zum Sternbusch“ bis zum Anschluss an der Diepholzer Straße geführt werden muss. Mittlerweile wird aber über die Schaffung einer Zufahrt nachgedacht.

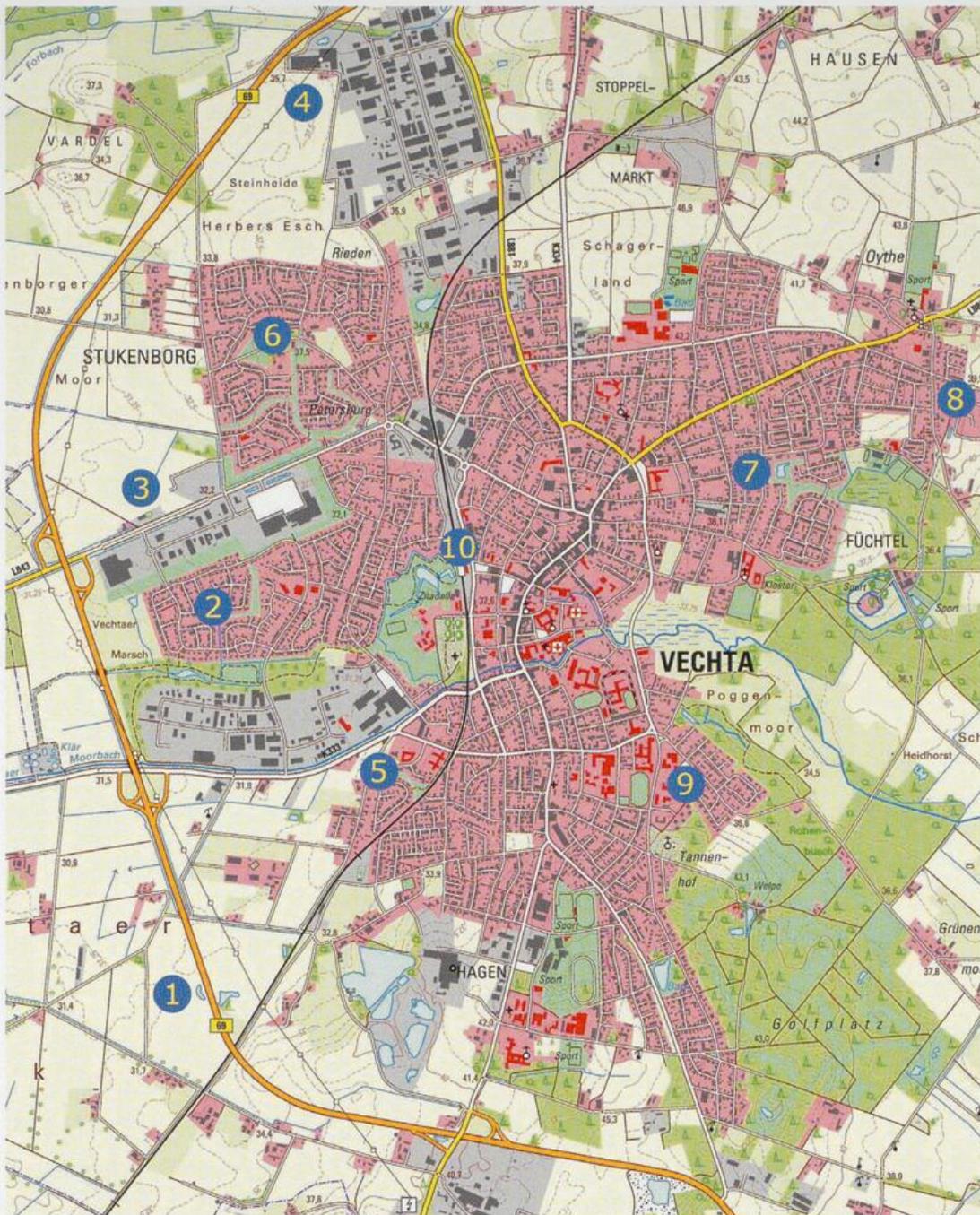


Abb. 3: Vechta im Jahr 2016

Quelle: Katasteramt Vechta

Die Hauptentwicklung im Westen betrifft die Vechtaer Marsch, darunter auch das alte Flugplatzgelände (2). Zentrale Bereiche dieses Gebietes waren 1980 noch im Besitz des Bundes und standen der räumlichen Entwicklung der Stadt im Wege. Erst nach der Übergabe der Flächen (beginnend 1984 mit zunächst 35 ha Fläche) konnten hier eine neue Planung und Bebauung stattfinden.

Der zentrale Bereich wurde für die Wohnbebauung ausgewiesen und bebaut, an den beiden nördlich (Falkenrotter Str.) und südlich (K 333, Bokerner Damm) davon gelegenen Ausfallstraßen wurden

die großen Gewerbegebiete „Mitte“ (an der Falkenrotter Str.) und „West“ (am Bokerner Damm) angelegt. Letzteres ist von dem nördlich anschließenden Wohngebiet durch eine Grünzone, den „Hochzeitswald“, getrennt.

Gänzlich neu gestaltet werden konnte auch das direkt westlich der Bahnlinie gelegene Zitadellengelände. Dort konnte die Stadt nach langwierigen Verhandlungen vom Land Niedersachsen das bis dahin von der Justizvollzugsanstalt Vechta genutzte Zeughaus und das Gulfhaus erwerben und neuen Nutzungen zuführen. Im Jahr 1997 wurde das Museum im Zeughaus eröffnet, das Gulfhaus wird als Haus der Jugend genutzt. Außerdem wurde der Zitadellenpark als attraktive Parkanlage gestaltet, die für die Naherholung der benachbarten Wohngebiete von großer Bedeutung ist. Die auf dem Gelände realisierte Teilrekonstruktion der alten Festung mit einer kompletten Bastion ist auch touristisch bedeutsam.

Gesondert herausgegriffen werden soll aus diesem westlichen Bereich das Gewerbeband entlang der Falkenrotter Straße (3). Ursprünglich dominiert durch den Famila Verbrauchermarkt und den Wohnmarkt Nemann hat sich dieses Gewerbegebiet erheblich ausgeweitet, wobei die hinzu gekommenen Autohäuser (VW/Audi, BMW) sowie andere Kfz-Servicebetriebe (Auto- und Anhängervermietung, Reparaturwerkstätten) zu der Bezeichnung „Automeile“ geführt haben. Die gewerbliche Bebauung schreitet voran, nördlich der Falkenrotter Straße sind jüngst weitere Gewerbeflächen („Gewerbe- und Industriegebiet Stuckenborg-West“) ausgewiesen worden, die sogar westlich über die B 69 hinausreichen. Hier wird in den nächsten Jahren eine weitere flächenhafte Ausdehnung der Stadt zu beobachten sein.

Sehr stark ausgeweitet haben sich auch das „Gewerbegebiet Nord“ und das „Industriegebiet Nord“ (4), die in den 1970er- und 1980er-Jahren erschlossen wurden. Diese Gewerbezone greift mit dem ab 2013 bebauten Gewerbegebiet „Calveslage“ weiter nach Norden aus und hat bereits zu einem Gewerbeband „Vechta-Langförden“ entlang der B 69 geführt (nicht mehr im Kartenausschnitt sichtbar). Es steht zu erwarten, dass sich diese Struktur in den nächsten Jahren noch weiter ausprägen wird.

Auch im Süden der Stadt hat sich entlang der Lohner Straße ein Gewerbeband (Gewerbegebiet „Süd“) entwickelt, wenngleich dieses eine kleinere Dimension aufweist.



Unmittelbar westlich der Eisenbahnlinie am westlichen Ende der Rombergstraße wurde ein neuer Behördenstandort „Buddenkämpe“ (5) aufgebaut. Dort findet man große Verwaltungsbauten wie das Finanzamt, die Agentur für Arbeit und das Grüne Zentrum (mit Geschäftsstelle des Landvolkverbandes), die von anderen Innenstadtstandorten hierher verlagert wurden. Ursächlich für die Standortwahl waren die günstige Erreichbarkeit und die Verfügbarkeit großer Flächen, auch für Parkplätze der Beschäftigten sowie die zahlreichen Besucher.

Auch in weiteren Bereichen des Stadtgebietes hat eine erhebliche räumliche Ausweitung der Wohnbebauung stattgefunden, wobei hier nur die besonders ins Auge fallenden Veränderungen im Bereich Stuckenborg (6), Lange Wand und – südlich anschließend – Füchteler Esch (7) sowie Telbraker Esch (8, größtenteils außerhalb des Kartenausschnittes) benannt sein sollen.

## Konzentration von Nutzungen

Neben der räumlichen Expansion der Wohn- und Gewerbegebiete ist eine weitere Entwicklung zu beobachten: Bestehende „Funktionskerne“ werden größer und bedeutsamer. Dies betrifft in besonderem Umfang die Universität und das Krankenhaus. Beide haben eine derartige Ausweitung erfahren, dass sie ihr Umfeld maßgeblich beeinflussen.

Die Universität (9) hat seit 1980 mehrere Erweiterungen erlebt, so im Zeitraum 1982-1983 der Bau der Mensa und der Bibliothek sowie des Gebäudes N, im Frühjahr 1991 die Gebäude U und V gegenüber dem Uni-Sportplatz, im Jahr 2012 das neue Hörsaalgebäude (Gebäude Q) an der Straßenecke Universitätsstraße und Driverstraße. Hinzu kommen etliche weitere Einrichtungen, die nicht direkt zur Universität gehören, aber mit ihr untrennbar verbunden sind, wie der an der Universitätsstraße gelegene Studentenwohnpark (im Herbst 2015 teilweise erweitert) oder die 2014 am Feldmannskamp errichtete „Kirche am Campus“, die unter anderem als ökumenisches Zentrum den Studierenden und der Hochschulseelsorge dient. Diese Erweiterungen sind eine Folge des starken Anstiegens der Studierendenzahlen von rund 1.100 im Jahr 1980 auf mehr als 5.000 in den letzten Jahren.

Die zahlreichen Studierenden prägen das Umfeld der Universität und teilweise auch das Stadtbild. Es ist ein studentisches Leben in der Stadt entstanden, das offensichtlich für junge Leute attraktiv ist. So war im Diepholzer Kreisblatt am 3. Februar 2017 zu lesen, dass Studierende der Privaten Hochschule für Wirtschaft und Technik (Standort



Diepholz) „lieber in Vechta wohnen, weil dort abends mehr los ist“. In den Randbezirken der Universität werden zahlreiche Wohnungen oder Zimmer speziell für Studierende angeboten (Abb. 4). Oftmals ist zuvor durch Renovierung und Modernisierung der älteren Gebäude eine Aufwertung (auch optisch) erzielt worden. In unmittelbarer Uni-Nähe im



**Abb. 4:** Für die zahlreichen Studierenden hat sich ein eigenes Segment im Wohnungsmarkt entwickelt, wie hier in der Antoniusstraße. Vielfach wurde ältere Bausubstanz modernisiert.

Foto: W. Klohn



**Abb. 5:** In der Nähe der Universität wird mit der Nähe zum Campus geworben, auch wenn es sich nicht speziell um Studentenwohnungen handelt: hier ein Neubau mit zehn Eigentumswohnungen in der Straße Dehlenkamp.

Foto: W. Klohn

Eichendorffweg (neben dem Uni-Sportplatz) wird derzeit (2017) durch die Gesellschaft für Wohnungsbau Vechta (Gewobau) ein weiteres Studentenwohnheim für 72 Studierende gebaut, wodurch die studentische Prägung des Viertels noch weiter zunehmen dürfte. Bezieht man das benachbarte „Schulzentrum Süd“ und die Lioba-Schule mit ein, lässt sich hier von einem „Schul- und Bildungszentrum“ sprechen.

Stark erweitert wurde auch der Krankenhaus-Komplex (10) mit dem Anbau der neuen Kinderabteilung 1984, dem Niels-Stensen-Werk (1998) im ehemaligen Kreishaus am Kapitelplatz, zwei erbauten Ärztehäusern an der Marienstr. (Abb. 6), der neu gebauten Tiefgarage (2011), sowie dem neuen Bettenhaus (2016). In diesen Komplex eingebettet sind gesundheitsbezogene Dienstleister wie beispielsweise Apotheke, Sanitätshaus sowie verschiedene Arztpraxen. Direkt anschließend befinden sich das Amtsgericht und das Rathaus (Neubau von 1999). Diese Konzentration von Behörden und Gesundheitsdienstleistungen prägt den gesamten Bereich.



**Abb. 6:** Der Krankenhaus-Komplex wurde in mehreren Bauabschnitten erweitert: hier das Ärztehaus an der Marienstraße. Foto: W. Klohn

## Nachverdichtung und bauliches Erscheinungsbild

Der zweite große Veränderungsprozess betrifft den Wandel in bereits lange bestehenden Wohngebieten. In ihnen kommt es durch den angespannten Wohnungsmarkt zu Nachverdichtungen. Dabei wird älterer

Baubestand (z.B. Einfamilienhäuser) durch Neubauten mit mehreren Wohneinheiten ersetzt (Abb. 7). Diese Nachverdichtung ist vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünscht, so soll nach der im Jahr 2013 verabschiedeten Novelle des Baugesetzbuches die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung wie Bebauung von Brachflächen, Beseitigung von Gebäudeleerstand, Schließung von Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten erfolgen, um den Flächenverbrauch am Stadtrand zu verringern.



**Abb. 7:** Neubauten mit mehreren Wohneinheiten in älteren Wohngebieten weisen häufig andere Baustile und Gestaltungsformen auf. Dadurch kann das ursprünglich recht einheitliche Erscheinungsbild solcher Wohngebiete eine Veränderung erfahren. Foto: W. Klohn

Im Stadtgebiet von Vechta haben einzelne derartige Baumaßnahmen die Kritik von Anwohnern ausgelöst. Etliche der Gebäude werden als zu groß oder zu wuchtig und als nicht zum jeweiligen Gebietscharakter passend empfunden. Außerdem wurde über mangelnde Begrünung der Gärten geklagt und die stattdessen erfolgte Pflasterung oder die Verwendung von Steinbeeten kritisiert.

Neben einer solchen Umwidmung von Altbeständen sind auch einzelne Bauvorhaben umgesetzt worden, die bislang in Vechta nicht gekannte Größenordnungen aufweisen. Dies betrifft vor allem das neue Stadtquartier „Ravensberger Höfe“ im Bereich Dominikanerweg/Kampgartenweg (Abb. 8), das acht Wohnblöcke mit insgesamt 76 Wohnungen umfasst (fertig gestellt 2015/Anfang 2016). Dabei umrahmen



**Abb. 8:** Eine weitere Entwicklung sind große Wohnanlagen wie das Stadtquartier „Ravensberger Höfe“ im Bereich Dominikanerweg/Kampgartenweg, die dem Stadtbild eine neue urbane Prägung verleihen. Foto: W. Klohn

jeweils vier Gebäude einen Innenhof, der zum Verweilen und Knüpfen sozialer Kontakte dienen soll. Zu jeder Wohnung gehört ein Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage. Derartige urbane Wohnformen breiten sich in Vechta rasch aus. So wird in unmittelbarer Nachbarschaft, an der Ecke Dominikanerweg/Ravensberger Straße, ein weiteres Großprojekt mit zwei viergeschossigen Gebäuden und 22 Eigentumswohnungen sowie drei getrennten Ladengeschäften realisiert, das im Herbst 2018 fertiggestellt sein soll. Auch hier wird unter einem der Gebäude eine Tiefgarage angelegt.

Um die ablaufende Nachverdichtung im Stadtgebiet zu steuern und um Fehlentwicklungen zu vermeiden, wendet die Stadtverwaltung ein Verdichtungskonzept an. Das ursprünglich 2011 entwickelte Konzept wurde im Dezember 2016 noch einmal modifiziert. Es teilt das Stadtgebiet in verschiedene Zonen ein, in denen jeweils spezifische Regelungen bezüglich der Bebauungsdichte gelten. So richtet sich in jeder Zone die Zahl der zulässigen Wohnungen nach der Grundstücksgröße, zudem ist die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Während in Innenstadtnähe eine Nachverdichtung angestrebt wird, dient das Konzept in den äußeren Bereichen dazu, die vorhandenen Strukturen zu erhalten und die Nachverdichtung zu begrenzen. Es handelt sich allerdings um kein völlig starres Konzept, sodass in

begründeten Fällen auch Ausnahmen möglich sind. Insgesamt steht zu erwarten, dass damit die weiter anhaltende Bautätigkeit im Stadtgebiet verträglich gestaltet werden kann.

## Neueste Veränderungen

Die jüngsten großen Veränderungen vollzogen und vollziehen sich entlang der Eisenbahnstrecke, zwischen Bahnhof und Falkenrotter Straße. Insbesondere der Bahnübergang Falkenrott hatte in den letzten Jahren durch das verstärkte Verkehrsaufkommen vom und zum „Gewerbegebiet Mitte“ zu erheblichen Verkehrsstauungen geführt. Daher wurde nach längeren Planungen im Dezember 2012 mit dem Bau der Entlastungsstraße Vechta-West begonnen, die die Bahnlinie mittels eines Trogbauwerkes unterquert und eine gänzlich neue Verkehrsführung mit zwei neuen Kreisverkehren (in Abb. 3 sichtbar) beinhaltet. Diese Entlastungsstraße konnte im Juli 2015 eröffnet und der Bahnübergang Falkenrott geschlossen werden.

Darauf folgend startete im Jahr 2016 der nächste Bauabschnitt, die Umgestaltung des gesamten Bahnhofsquartiers. Das Bahnhofsgebäude wurde abgerissen, dort entsteht eine „Mobilitätsstation“, wo der Stadtbus, die Nordwestbahn und Taxi-Unternehmen miteinander verknüpft werden. Ein Parkhaus unterhalb des hinter dem Kino-Center neu entstehenden Stadthauskomplexes mit gut 50 Wohneinheiten sowie weitere öffentliche Parkplätze und ein Parkhaus für mehr als 600 Fahrräder sollen die Parkplatzsituation verbessern. Insbesondere die zahlreichen von Schülern und Studierenden am Bahnhof abgestellten Fahrräder haben sich zu einem Problem entwickelt. Durch die künftig notwendige Schließung des Bahnübergangs „An der Paulus-Bastei“ muss eine alternative verkehrliche Anbindung der Wohngebiete westlich der Bahnlinie an das Stadtzentrum geschaffen werden. Dazu dient eine Brücke für Radfahrer und Fußgänger, die vom Neuen Markt über die Eisenbahnschienen geführt wird. Außerdem wird neben dem neuen Mobilitätszentrum (Bahnhof) ein Hotel mit Restauration und Café gebaut. Die Fertigstellung des gesamten Projektes ist für das Jahr 2018 beabsichtigt.

Noch ausstehend ist die seit längerem diskutierte Neugestaltung des Bereiches Neuer Markt/Europaplatz. Der die beiden Bereiche trennende Gebäuderiegel soll abgerissen und eine gänzlich neue Gestaltung vorgenommen werden.



**Quellen:**

- Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil I Nr. 29, ausgegeben am 20.06.2013, Seite 1548  
Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und  
weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013
- Ingenieurbüro Kramer: Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt  
Vechta von 2014 bis 2030 (Kurzfassung). Grünenplan 2014
- Klohn, W. und J. Eisleb: Einzugsbereich und Attraktivität des Universitätsstandortes  
Vechta zu Beginn der neunziger Jahre. In: Jahrbuch für das Oldenburger Münster-  
land 1992, S. 299-313
- LSN-Online: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Regionaldatenbank für Nieder-  
sachsen. <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp>
- Stadt Vechta: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung der Innenentwick-  
lung und zur Sicherung verträglicher Strukturen im Stadtgebiet Vechta. Vechta 2016  
[http://www.vechta.de/getattachment/Rathaus/Bauleitplanung/Rechtskraftige-Plane/  
Begrundung-zum-Verdichtungskonzept-Vechta.pdf.aspx](http://www.vechta.de/getattachment/Rathaus/Bauleitplanung/Rechtskraftige-Plane/Begrundung-zum-Verdichtungskonzept-Vechta.pdf.aspx)



Ulrich Suffner

## Aus dem Glauben leben

Die oldenburgischen Bischöfe Jan Janssen und Wilfried Theising über Martin Luther, die Reformation und die Ökumene



Die oldenburgischen Bischöfe Wilfried Theising und Jan Janssen (v.l.n.r.) Fotos: Matthias Niehues

Vor 500 Jahren beendete Martin Luthers Protest das Mittelalter. Das Reformationsjahr hat der Ökumene neuen Schwung gegeben. Neue Anstöße für noch mehr Gemeinsamkeit darf man auch von den oldenburgischen Bischöfen, Jan Janssen auf evangelischer und Wilfried Theising auf katholischer Seite, erwarten. In einem Gespräch im Juni betonten sie drei Aspekte künftigen ökumenischen Handelns: das gemeinsame Gebet, das gemeinsame Engagement für Benachteiligte und den gemeinsamen Dialog mit Menschen anderer Religionen.