

# STADT DAMME

## Bebauungsplan Nr. 152 „Gewerbegebiet Südlich Borringhauser Straße“ 2. Änderung

### BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1:5.000

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126      26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0      Telefax -99  
Email: info@plankontor-staedtebau.de

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>5</b>
	<b>3.1 Raumordnung</b>	<b>5</b>
	<b>3.2 Flächennutzungsplanung</b>	<b>6</b>
	<b>3.3 Bebauungsplanung</b>	<b>6</b>
	<b>3.4 Sonstige Planungen</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>VERKEHR</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>15</b>
	<b>8.1 Vorhandene Situation</b>	<b>15</b>
	<b>8.2 Planerische Auswirkungen</b>	<b>16</b>
	<b>8.3 Artenschutz</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>18</b>

Urschrift

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Stadt Damme liegt südöstlich des Siedlungsbereiches und südlich der Borringhauser Straße ein größeres Gewerbegebiet. In dem Gewerbegebiet ist eine Kartonagenfabrik mit einem Hochregallager ansässig.

Die Kartonagenfabrik plant nunmehr eine Betriebserweiterung durch den Bau eines automatischen Formatlagers. Das automatische Formatlager soll südlich, parallel zu dem bereits existierenden Hochregallager mit einer Höhe von 39 m entstehen. Der geplanten Bebauung stehen die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 152 entgegen. Für diesen Bereich ist bisher eine Gebäudehöhe von maximal 15,0 m festgesetzt. Für die geplante Betriebserweiterung wird aber eine Gebäudehöhe von 39 m benötigt.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans soll dem Betrieb die Erweiterung ermöglicht werden. Hierfür soll ein Teilbereich mit einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante von 39,0 m festgesetzt und somit die planungsrechtliche Grundlage für die Verwirklichung des Vorhabens geschaffen werden.

Darüber hinaus sind in einigen Bereichen des Bebauungsplangebietes auf bisher als nichtüberbaubar festgesetzten Flächen Anlagen zur Versorgung des Betriebes mit Strom und ein Nebengebäude für die Überwachung und Absicherung des Betriebsgeländes in Form eines Pförtnerhauses geplant. Um diese Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, werden Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt und im östlichen Bereich des Geltungsbereiches ein weiterer überbaubarer Bereich geschaffen.

### Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152 dient der Innenentwicklung der Stadt Damme, durch welche eine Erweiterung des Hochregallagers durch ein Formatlager und einige Nebenanlagen auf dem Betriebsgelände der ansässigen Kartonagenfabrik ermöglicht werden. Bei der Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Nach § 13a BauGB besteht die Möglichkeit das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen. Um dieses beschleunigte Aufstellungsverfahren durchführen zu können, müssen aber bestimmte Bedingungen erfüllt sein.

### **Zu erfüllende Bedingungen gem. § 13a BauGB:**

zu erfüllende Bedingung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m <sup>2</sup> , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152	Festgesetzte Grundfläche GE 2 und GE 5 bei GRZ 0,8, zulässige Grundfläche 6.038 m <sup>2</sup> Versorgungsfläche, zulässige Grundfläche 155 m <sup>2</sup>  Andere Bebauungspläne der Innenentwicklung werden im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis	Bedingung erfüllt, da Größe der Grundfläche zusammen 6.193 m <sup>2</sup> also < 20.000 m <sup>2</sup>

zu erfüllende Bedingung gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152	Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Aufgrund der bisherigen Erkenntnissen und Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass von der zukünftigen Bebauung/ Nutzung erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung bedingen würde.  Bei dem angesiedelten Betrieb handelt es sich zwar um einen Kartonagenhersteller jedoch sind in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 5 ein automatisches Formatlager und ein Pfortnerhaus geplant, von denen bisher keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.  Sollten zukünftig Veränderungen diesbezüglich eintreten, ist eine Prüfung im konkreten Zulassungsverfahren durchzuführen.
Ergebnis	Bedingung erfüllt,

zu erfüllende Bedingung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Ergebnis	Bedingung erfüllt,

Da die Bedingungen des § 13a erfüllt sind, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden und auf eine Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden.

## 2 ÖRTLICHE SITUATION

Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich des Siedlungsbereiches der Stadt Damme und südlich der Borringhauser Straße (Kreisstraße 273).

Das Plangebiet besteht aus insgesamt vier Änderungsteilbereichen.

Südlich des vorhandenen Hochregallagers liegt der Änderungsteilbereich 1. In diesem Bereich befinden sich noch Gebäudeteile einer ehemaligen Hofstelle, deren Nutzung inzwischen aufgegeben wurde.

Der Änderungsteilbereich 2 befindet sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Die Abgrenzung des Teilbereiches wird durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 152 und die Schutzbereiche der dort oberirdisch verlaufenden 110-kV-Hochspannungsfreileitung bzw. der unterirdisch verlaufenden Ferngasleitung gebildet. In diesem Bereich verläuft zudem ein Teil der neuen Zufahrt von der Borringhauser Straße auf das Betriebsgelände der Kartonagenfabrik.

Der Änderungsteilbereich 3 befindet sich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes, südlich der Borringhauser Straße zwischen den Schutzbereichen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung und der Ferngasleitung. In diesem Bereich verläuft ebenfalls ein Teil der neuen Zufahrtstraße von der Borringhauser Straße auf das Betriebsgelände der Kartonagenfabrik.

Der Änderungsteilbereich 4 liegt südlich der Ferngasleitung und nördlich des Regenrückhaltebeckens im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dieser Bereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Westlich des Plangebietes befinden sich die Gebäude der Kartonagenfabrik und im Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Die Flächen nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und damit nördlich der Borringhauser Straße werden bisher noch landwirtschaftlich genutzt, jedoch werden diese Flächen inzwischen ebenfalls für eine gewerbliche Bebauung vorbereitet.

Die genaue Abgrenzung der Änderungsteilbereiche ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Lage der Teilbereiche ist darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung kenntlich gemacht.

### **3 PLANUNGSVORGABEN**

---

#### **3.1 Raumordnung**

Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist für die vorliegende Änderung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Vechta und das Landes Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hinzuzuziehen.

Im LROP in der Fassung vom 03.10.2012 werden für den Planungsraum keine Ziele formuliert.

Das RROP des Landkreises Vechta stammt aus dem Jahre 1997. Entsprechend § 5 Abs. 7. des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) ist das RROP mit Ablauf von zehn Jahren seit seinem Inkrafttreten außer Kraft gesetzt. Im Juli 2004 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des RROP gefasst, jedoch bisher kein Entwurf in die Beteiligung gegeben.

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Damme als Grundzentrum festgelegt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu fördern. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass die Stadt Damme aufgrund der Lage im Raum und der Ausstattung mit zentralen Einrichtungen als Mittelzentrum zu entwickeln ist.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass Einzelhandelsgroßprojekte die vorhandene, gewachsene und derzeit als weitgehend ausgeglichene anzusehende Versorgungsstruktur nicht wesentlich beeinträchtigt dürfen. (vgl. RROP, S. 1)

Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind. Besonders sind geeignete Rahmenbedingungen für die Wirtschaft und für die Landwirtschaft zu schaffen.

„Vorrangig ist dafür zu sorgen, dass die im Landkreis Vechta heranwachsende Bevölkerung auch im Landkreis Vechta einen Arbeitsplatz findet. Ursachen, die eine Abwanderung bewirken, sind zu erforschen. Abwanderungstendenzen sind durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hin-

aus ist die Bevölkerung in geeigneter Weise darauf vorzubereiten, dass heute und in der Zukunft eine Mobilitätsbereitschaft für den Wohn- und Arbeitsbereich erforderlich werden kann.“ (vgl. RROP, S. 1)

Aus Sicht der Regionalplanung steht somit der Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer eingeschränkten Einzelhandelsnutzung grundsätzlich nichts im Wege.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Damme in seiner zurzeit wirksamen Fassung werden die Flächen der Änderungsteilbereiche 1-4 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem werden eine Ferngasleitung sowie eine 110-kV-Fernleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

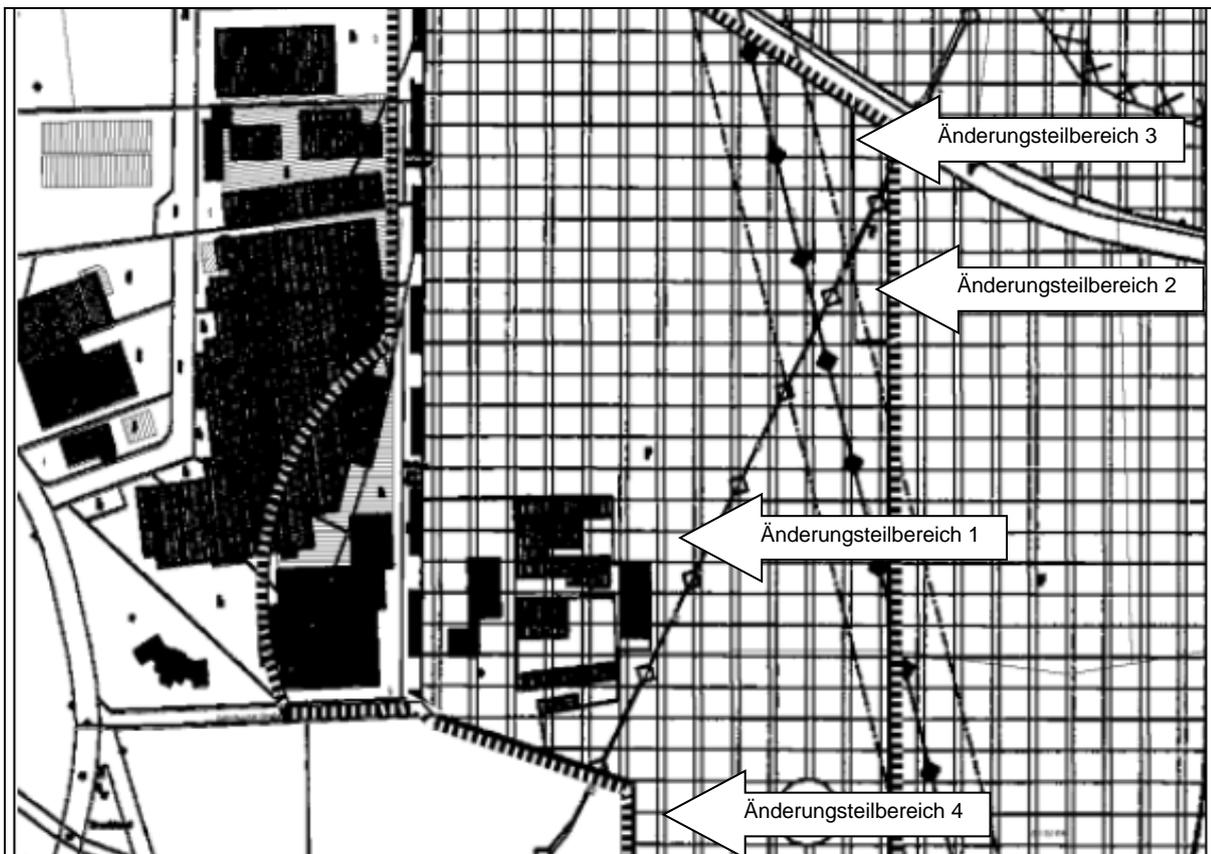


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme (ohne Maßstab)

### 3.3 Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 152, der seit dem 18.05.2010 rechtskräftig ist. Nördlich, westlich und südwestlich schließen weitere Bebauungspläne an, in den ebenfalls Gewerbegebiete festgesetzt sind.

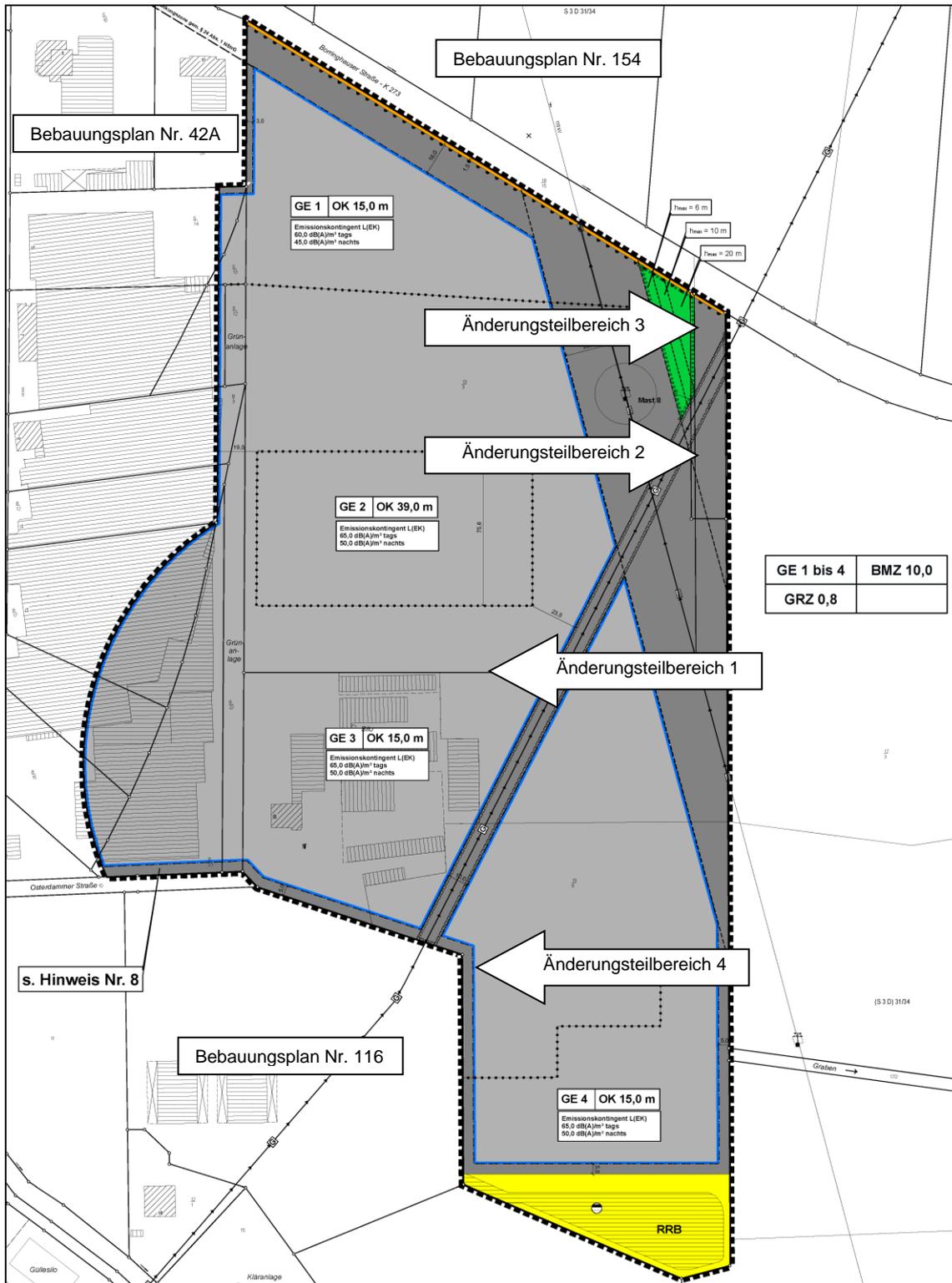
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt vier Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 4) festgesetzt, welche sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Emissionskontingente unterscheiden. Für alle Gewerbegebiete ist eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. In den Gewerbegebieten sind Tankstellen und Anlagen für

sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die Höhe der Gebäudeoberkante ist in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1, GE 3 und GE 4 auf 15 m begrenzt. Für den Gewerbegebiet GE 2 wurde die Gebäudehöhe auf 39 m festgesetzt, um hier die Errichtung eines Hochregallagers zu ermöglichen. Im Bebauungsplan sind zudem Emissionskontingente L(EK) festgesetzt. Das Plangebiet ist dabei in zwei Bereiche so gegliedert. Dem Gewerbegebiet GE 1 sind Emissionskontingente tagsüber bis 60,0 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts bis 45,0 dB(A)/m<sup>2</sup> zugeordnet, da in diesem auf die nördlich der Borringhauser Straße befindliche Wohnbebauung Rücksicht genommen werden muss. In dem Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 sind Emissionskontingente tagsüber bis 65,0 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts bis 50,0 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Änderungsteilbereiche 1-4 sind im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Änderungsteilbereiche befinden sich allesamt im Gewerbegebiet GE 3, wobei lediglich der Änderungsteilbereich 1, südlich des vorhandenen Hochregallagers, sich innerhalb eines überbaubaren Bereiches befindet. Die übrigen Änderungsteilbereiche liegen zum Teil in nichtüberbaubaren Bereichen.



**Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 152 (ohne Maßstab)**

Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 wurden Bereiche für zukünftig absehbare Erweiterungen der Kartonagenfabrik vorgehalten. Dementsprechend sind die überbaubaren Bereiche im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans soweit möglich großzügig dimensioniert. Im Nordosten und Osten des Plangebietes sind die überbaubaren Bereiche durch eine 110 kV-Freileitung

und einen damit verbundenen 23 m breiten Sicherheitsabstand zur Leitung begrenzt. Durch das Gewerbegebiet GE 3 verläuft zudem ein 10 m breiter Streifen, der von Bebauung freigehalten werden soll, da hier eine Ferngasleitung verläuft.

Im Bebauungsplan wurden weitere Festsetzungen getroffen, die durch die vorliegende Änderungsplanung jedoch nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2013 erstmal geändert. Hierbei wurde das Gewerbegebiet GE 2 um ca. 2.600 m<sup>2</sup> in Richtung Osten ausgedehnt, damit das vorhandene Hochregallager erweitert werden konnte.

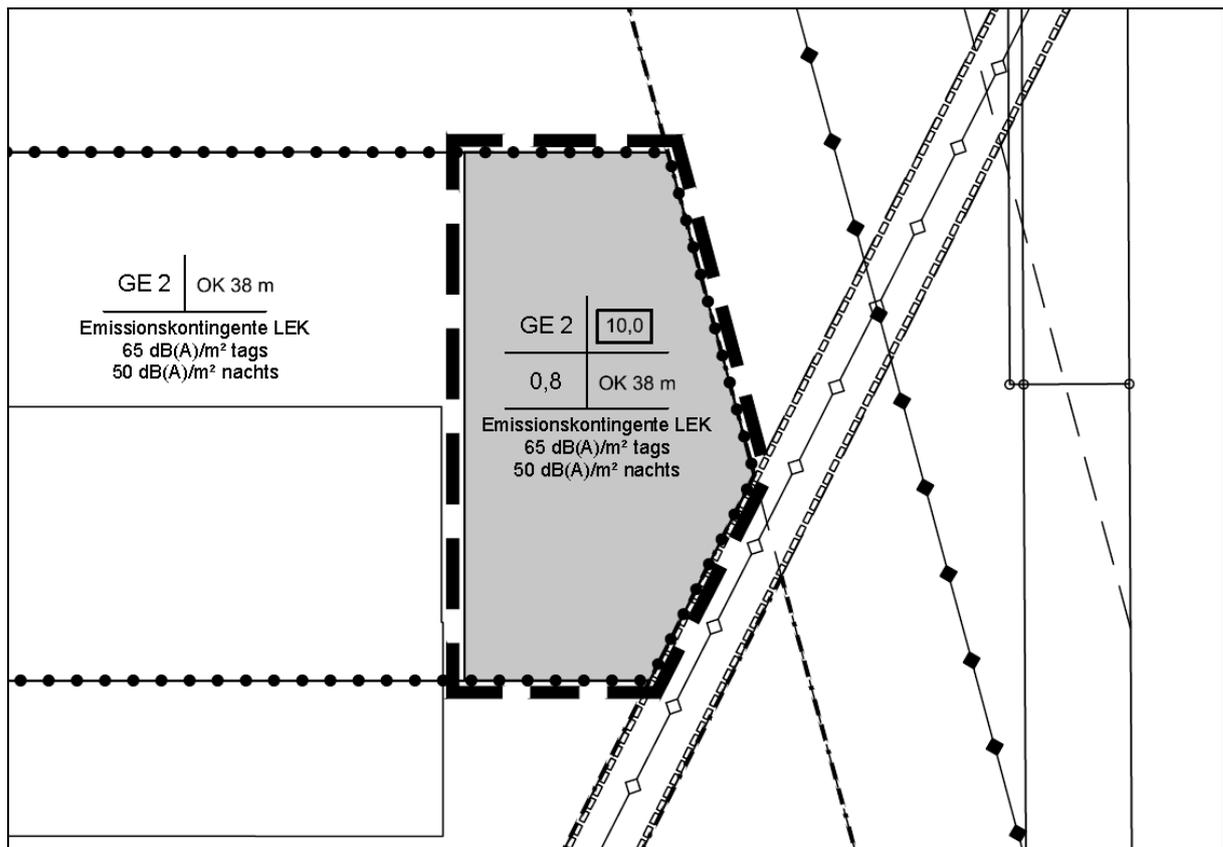


Abb.: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152 (ohne Maßstab)

### 3.4 Sonstige Planungen

#### Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme

Das Büro Dr. Acocella (Stadt- und Regionalentwicklung) hat im Jahr 2010 im Auftrag der Stadt Damme ein Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme sowie ein Gutachten zur Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Damme erstellt.

#### **Grundsätze zur Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung (Acocella 2010)**

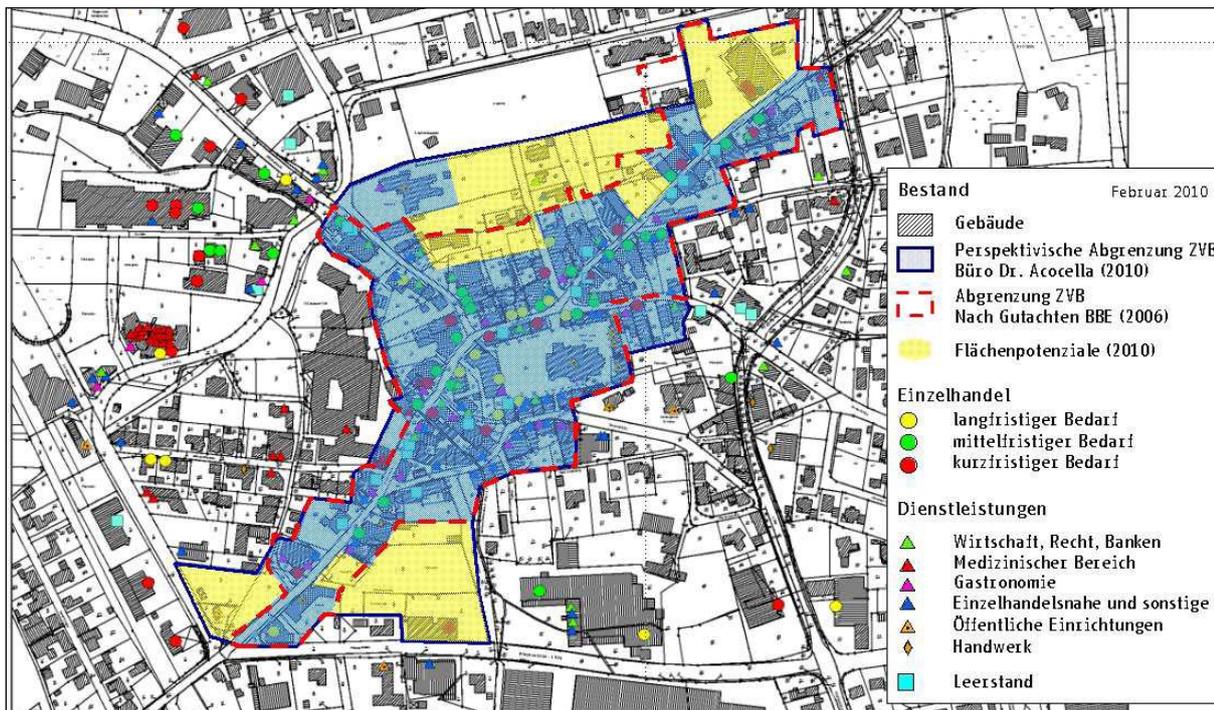
Ausgehend von Leitzielen aus einem Gutachten der BBE Unternehmensberatung von 2006 wurden in dem Gutachten des Büro Acocella im Jahr 2010 Grundsätze zur Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung entwickelt.

**Grundsatz 1: zentrenrelevante Sortimente ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich**

- zentraler Versorgungsbereich: großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
- Ausnahme für sonstige integrierte Lagen (z.B. Nahversorgungsstandorte): Lebensmitteleinzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
- Ausnahme für nicht integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

**Grundsatz 2: nicht zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich und den Vorrangflächen für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel**

Laut Ratsbeschluss vom 14.09.2010 bilden die zentralen Aussagen des Gutachtens die Grundlage für die zutreffenden einzelhandelsbezogenen Festsetzungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.



**Abb.: perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ( aus dem Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme des Büro Dr. Acocella 2010 )**

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Babyausstattung</li> <li>• Bastel- und Geschenkartikel (WZ: 47.78.3)</li> <li>• Bekleidung allgemein (WZ: 47.71.0)</li> <li>• Bücher (WZ: 47.61.0, 47.79.2)</li> <li>• Campingartikel (WZ: 47.64.2)</li> <li>• Computer, Kommunikationselektronik (WZ: 47.41.0, 47.42.0)</li> <li>• Elektrogroßgeräte (WZ: 47.54.0)</li> <li>• Elektrokleingeräte (WZ: 47.54.0)</li> <li>• Foto, Video (WZ: 47.78.2)</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik (WZ: 47.59.2)</li> <li>• Haus-, Heimtextilien, Stoffe (WZ: 47.51.0)</li> <li>• Haushaltswaren/ Bestecke (WZ: 47.59.9)</li> <li>• Hörgeräte (WZ: 47.74.0)</li> <li>• Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen (WZ: 47.48.3)</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle (WZ: 47.51.0)</li> <li>• Leder- und Kürschnerwaren (WZ: 47.72.2)</li> <li>• Musikalien (WZ: 47.59.3)</li> <li>• Nähmaschinen (WZ: 47.54.0)</li> <li>• Optik (WZ: 47.78.1)</li> <li>• Sanitätswaren (WZ: 47.74.0)</li> <li>• Schuhe und Zubehör (WZ: 47.72.1)</li> <li>• Spielwaren (WZ: 47.65.0)</li> <li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte (WZ: 47.64.2)</li> <li>• Schallplatten/ CDs/ Video (WZ: 47.63.0)</li> <li>• Uhren/ Schmuck (WZ: 47.77.0)</li> <li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ: 47.43)</li> <li>• Waffen, Jagdbedarf (WZ: 47.78.9)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad, Sanitäreinrichtung und -zubehör (WZ: 47.52.3)</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe (WZ: 47.52.3)</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen (WZ: 47.59.9)</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren (WZ: 47.52.1)</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten (WZ: 47.53.0)</li> <li>• Boote und Zubehör (WZ: 47.64.2)</li> <li>• Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse (WZ: 47.78.9)</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer) (WZ: 47.41.0)</li> <li>• Fahrräder und Zubehör (WZ: 47.64.1)</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör (WZ: 45, 47.3)</li> <li>• Farben, Lacke (WZ: 47.52.3)</li> <li>• Fliesen (WZ: 47.52.3)</li> <li>• Gardinen und Zubehör (WZ: 47.53)</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte (WZ: 47.52.1)</li> <li>• Holz (WZ: 47.52.3)</li> <li>• Installationsmaterial (WZ: 47.52)</li> <li>• Kamine und -öfen</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte) (WZ: 47.59.1)</li> <li>• Maschinen und Werkzeuge (WZ: 47.52.1)</li> <li>• Möbel (inkl. Büromöbel) (WZ: 47.59.1)</li> <li>• Pflanzen und -gefäße (47.76.1)</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Tiernahrung (WZ: 47.76.2)</li> <li>• Tiermöbel und Lebewesen (WZ: 47.76.2)</li> </ul>
<p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arzneimittel (WZ: 47.73.0)</li> <li>• (Schnitt-)Blumen (WZ: 47.76.1)</li> <li>• Drogeriewaren (WZ: 47.75.0)</li> <li>• Kosmetika und Parfümerieartikel (WZ: 47.75.0)</li> <li>• Nahrungs- und Genussmittel (WZ: 47.2)</li> <li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf (WZ: 47.62.2)</li> <li>• Reformwaren (WZ: 47.29.0)</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften (47.62.1)</li> </ul>	

**Abb.: beschlossene „Sortimentsliste“ der Stadt Damme aus dem Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme des Büro Dr. Acocella 2010 („Dammer Liste“)**

Das Plangebiet befindet sich weder im zentralen Versorgungsbereich noch in einer Vorrangfläche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Für den Planbereich sind somit die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auszuschließen. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sollen nur in einem untergeordneten Maß ausnahmsweise zulässig sein.

## 4 BAULICHE NUTZUNG

---

Mit der vorliegenden Änderung soll nunmehr im Änderungsteilbereich 1 eine Betriebserweiterung des Kartonagenwerks durch den Bau eines automatischen Formatlagers ermöglicht werden.

Darüber hinaus wird durch die vorliegende Änderung im Änderungsteilbereich 2 der Bau eines Pförtnerhauses im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ermöglicht.

Zudem werden in den Teilbereichen 3 und 4 Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität/ Trafo-Station festgesetzt, um hier die ausreichende Versorgung des Betriebsgeländes mit Strom sicherzustellen.

### Art der baulichen Nutzung

In den Änderungsteilbereichen 1 und 2 werden weiterhin Gewerbegebiete festgesetzt. In den Gewerbegebieten sind auch zukünftig Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente sind wie bisher grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Festsetzung bezieht sich ebenfalls auf mögliche Randsortimente, da in dem Gewerbegebiet vorrangig produktionsorientiertes Gewerbe angesiedelt werden soll. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind nur im untergeordneten Maß und ausnahmsweise zulässig. Die festgesetzte Sortimentsliste der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente entspricht der aktualisierten Sortimentsliste für die Stadt Damme aus dem Gutachten zur Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Damme (Acocella 2010).

Zur Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Emissionen siehe Kap. 6.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Gewerbegebiete in den Änderungsteilbereichen 1 und 2 werden bezüglich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung in GE 2 und GE 5 unterschieden.

Für die Errichtung des automatischen Formatlagers wird südlich, parallel zum bisherigen Gewerbegebietes GE 2 im Änderungsteilbereich 1 ein weiteres Gewerbegebiet GE 2 festgesetzt. In diesem Teilbereich sind somit, entsprechend der Festsetzungen für das bereits vorhandene Gewerbegebiet GE 2, Gebäude mit einer Oberkante bis 39 m zulässig. Sowohl der untere Bezugspunkt, als auch der Bezugspunkt für die Oberkante sind bereits in Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes definiert worden. An dieser Festsetzung wird festgehalten. Hiernach ist die Oberkante der Gebäude als oberer Bezugspunkt der Obere Gebäudeabschluss und der untere Bezugspunkt ist die dem jeweiligen Betriebsgelände vorgelagerte Oberkante der fertigen Decke des Betriebsgeländes.

Im Änderungsteilbereich 2 soll zukünftig an der neu entstehenden Zufahrtsstraße für das Betriebsgeländer der Kartonagenfabrik ein Pförtnerhaus ermöglicht werden. Die Kombination der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kommt im Bebauungsplan bisher in der geplanten Form nicht vor, daher wird hierfür der Gebietstyp Gewerbegebiet GE 5 eingeführt. Da in diesem Teil des Betriebsgeländes bisher nichtüberbaubare Flächen festgesetzt sind, werden hier zukünftig überbaubare Flächen festgesetzt. Die Festsetzung der BMZ von 10,0 und der GRZ von 0,8 entspricht dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung im bisher geltenden Gewerbegebiet GE 3. Damit soll die optimale Ausnutzung

der Grundstücksfläche erreicht und die Bedürfnisse des Gewerbebetriebes berücksichtigt werden. Auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird in diesem Bereich verzichtet, da durch die Festsetzung der Baumassezahl auf 10,0 das Maß der baulichen Nutzung ausreichend genug bestimmt ist.

Auf die Festsetzung der Vollgeschosse oder der Geschossflächenzahl wird in den Änderungsteilbereichen ebenfalls verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung auch weiterhin ausreichend durch die Festsetzung der Gebäudehöhe und der BMZ geregelt ist.

### **Bauweise**

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist es nicht zwingend erforderlich durch Festsetzung einer offenen Bauweise die gegebenenfalls einzuhaltenden Grenzabstände vorab festzulegen. Im Bebauungsplan Nr. 152 ist die Bauweise bisher nicht gesondert festgesetzt, so dass bauliche Anlagen den gemäß Nds. Bauordnung erforderlichen Grenzabstand einzuhalten haben. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird ebenfalls keine Bauweise festgesetzt. Die Festlegung der notwendigen Grenzabstände soll wie in der ursprünglichen Planung erst auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Änderungsteilbereiche wird nicht eingeschränkt, da eine optimale Ausnutzung der Flächen gewährleistet werden soll.

## **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 ist für die Außenhaut von Gebäuden nur die Farbe "Hellelfenbein (RAL 1015) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Schriftzüge, Symbole, technische Anlagen und Dachaufbauten. Gebäude und Gebäudeteile innerhalb des Gewerbegebietes GE 2, deren Oberkante die Höhe von 15 m (OK 15,0 m) nicht überschreitet, sind ausnahmsweise in einer anderen Farbe zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten zukünftig auch für die Bebauung im Änderungsteilbereich 1, da das nun festgesetzte Gewerbegebiet mit seinen Festsetzungen dem Gewerbegebiet GE 2 entspricht und hier die gleichen Maßstäbe zur Gestaltung angesetzt werden sollen.

## **6 VERKEHR**

---

Das Plangebiet wird weiterhin über die bestehende Betriebsfläche der Kartonagenfabrik und die neu geschaffene Zu- und Abfahrt an der Borringhauser Straße erschlossen. Im Bereich der Borringhauser Straße ist im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hierfür wurde für die neu entstandene Straße eine Befreiung von planungsrechtlichen Vorschriften zur direkten Zu- und Abfahrt gewährt.

Durch die vorliegende Änderung sind keine Veränderungen bei der Erschließung erforderlich.

## 7 IMMISSIONSSCHUTZ

### Geruchsimmissionen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr.152 liegt in der näheren Umgebung von Außenbereichsflächen, die durch die Ansiedlung landwirtschaftlicher Tierhaltungsanlagen (Intensivtierhaltung) geprägt sind. Im Rahmen der Aufstellung 25. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass eine gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 152 nach Aufgabe der Hofstelle möglich ist. Die Nutzung der Hofstelle wurde inzwischen aufgegeben.

In dem südlichen Bereich des Plangebietes werden die gewerblichen Nutzungen durch den Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Geruchsemissionen eingeschränkt. Dies betrifft die Flächen des Gewerbegebietes GE 4. Die vorliegenden Änderungsteilbereiche sind nicht von diesen Einschränkungen betroffen.

### Gewerbelärm

Zur Beurteilung möglicher gewerblicher Lärmimmissionen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2009 eine schalltechnische Beurteilung erstellt. Im Rahmen dieser schalltechnischen Beurteilung war zu überprüfen in wie weit mögliche Lärmemissionen ausgehend von der geplanten Gewerbefläche mit der vorhandenen bestandsgeschützten Wohnbebauung in den angrenzenden Baugebieten verträglich sind.

Auf Grundlage dieses Gutachtens wurden für die Gewerbegebiete folgende Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691, 2006-12, „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt:

Teilfläche	L(EK), tags (dB(A)/m <sup>2</sup> )	L(EK), nachts (dB(A)/m <sup>2</sup> )
GE 1 (in der schalltechnischen Beurteilung GEE)	60,0	45,0
GE 2 bis GE 4 (in der schalltechnischen Beurteilung GE)	65,0	50,0

Daraus folgt, dass Vorhaben zulässig sind, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente, weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Änderungsteilbereiche 1 und 2 liegen bisher in dem Gewerbegebiet GE 3 und werden zukünftig in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 5 liegen.

Da in dem Gewerbegebieten GE 3 und GE 2 die gleichen Emissionskontingente von 65,0 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts gelten, ist eine Änderung der zulässigen Emissionskontingente für das zu erweiternde Gewerbegebiet nicht erforderlich.

Das Gewerbegebiet GE 5 wird in dem bisherigen Gewerbegebiet GE 3 liegen, daher gelten für dieses ebenfalls die Emissionskontingente von 65,0 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zudem ein Zusatzkontingent festgesetzt, welches eine erhöhte Schallabstrahlung von 5 dB(A) für den Sektor von 50° bis 180° gestattet. Bezugspunkt ist dabei der Referenzpunkt mit den Gaus-Krüger-Koordinaten 3446500/ 5820700 (Norden = 0°, Drehrichtung im Uhrzeigersinn). Dieses Zusatzkontingent wird ebenfalls für die Änderungsteilbereiche 1 und 2 gelten, da sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Situation ergeben haben.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sind Veränderungen der Immissionssituation nicht zu erwarten.

### **Verkehrslärm**

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist in einer überschlägigen Ermittlung gemäß der DIN 18005 festgestellt worden, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete bereits ab einem Abstand von 25 m zu der Achse der Straße Kreisstraße K 273 unterschritten werden. Die Änderungsteilbereiche 1,2 und 4 befindet sich in einem Anstand von mehr als 25 m zur Kreisstraße. Damit wird deutlich, dass in diesen Änderungsteilbereichen keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Der Änderungsteilbereich 3 befindet sich in weniger als 25 m Abstand zur Achse der Straße Kreisstraße. Da hier jedoch lediglich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität/Trafo-Station festgesetzt sind auch in diesem Teilbereich keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

## **8 NATUR UND LANDSCHAFT**

---

### **8.1 Vorhandene Situation**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes ist noch durch eine ehemalige Hofstelle geprägt, deren Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde, durch die im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen gewerblichen Gebäude, hierbei insbesondere durch das Hochregallager, durch die im Plangebiet verlaufende 110 kV-Hochspannungsfreileitung der RWE und durch die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet sowie östlich und südlich des Plangebietes.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 wurden die Belange von Natur und Landschaft bereits berücksichtigt. Laut Landschaftsrahmen- sowie Landschaftsplan besaß das Plangebiet damals nur eine Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Eine Bedeutung für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ konnte auf Grund der Störungen, die vom Gewebebestand, der K 276 und der 110 kV-Leitung ausgehen, nicht als gegeben angesehen werden.

Eine Beeinträchtigung des Bodens wurde ebenfalls schon im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 beachtet und kompensiert.

Das Landschaftsbild ist durch das bestehende Hochregallager, welches die zulässige Höhe von 39 m bereits ausschöpft, und die 110 kV-Freileitung bereits erheblich beeinträchtigt. Dass der Baukörper das Landschaftsbild deutlich beeinflussen wird, war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bekannt. Zur Einschätzung der Fernwirkung und zur Beurteilung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eintreten wird, wurde eine Landschafts- und Stadtbildanalyse durchgeführt. In

dieser Analyse kam der Gutachter zu dem Schluss, dass sich erhebliche Störungen des Landschafts- und Stadtbildes durch das Hochregallager maximal bis zu einer Distanz von 1.500 m ergeben. Außerhalb dieses Radius wird das Lager zwar sichtbar sein, jedoch nicht mehr als erhebliche Störung wahrgenommen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes kompensiert. Hierzu wurden als Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans östlich der 110 kV-Freileitung eine Grünfläche mit in der Höhe gestaffelten Bäumen und Buschwerk festgesetzt. Als weitere Maßnahme wurde die Anlage eines Grünsaumes vorgesehen. Zudem wurde die Farbe der Außenhaut des Hochregallagers durch örtliche Bauvorschriften vorgegeben.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient lediglich der Erweiterung der bestehenden Strukturen im räumlichen Zusammenhang. Somit ist eine neue Landschaftsbildanalyse nicht erforderlich.

## **8.2 Planerische Auswirkungen**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans kommt es im Vergleich zu der vorhandenen Situation zu keiner relevanten Änderung, die die schon bestehenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbild weiter verschärft. Um die mögliche Beeinträchtigung zu minimieren, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Anpflanzmaßnahmen, Maßnahmen zur Sicherung und zum Schutz von Bäumen, Pflanzungen und Vegetationsflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und für die Entwicklung von Böden festgesetzt und örtliche Bauvorschriften beschlossen. Diese werden, soweit sie die Änderungsteilbereiche betreffen durch die Änderung übernommen. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig. Im Ergebnis sind durch die Planung keine wesentlichen Verschlechterungen oder Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **8.3 Artenschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass das Plangebiet bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 untersucht wurde und es durch die vorliegende Planung zu keinen Änderungen kommt, die den Artenschutz betreffen.

## **9 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR**

---

Wie bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzt sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert.

### Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Gewerbegebiet erfolgt ebenfalls durch den OOWV in Abstimmung mit der Stadt Damme.

### Oberflächenwasser

Das Grundsätzliche Ziel des OOWV im Einvernehmen mit der Stadt Damme ist es, das anfallende Oberflächenwasser aus ökologischen Gründen möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein Gutachten zur wasserwirtschaftlichen Vorplanung erstellt. Das Gutachten empfiehlt aufgrund der Bodengegebenheiten für den Bereich nordwestlich der Ferngasleitung die Oberflächenentwässerung mittels flacher Versickerungsanlagen (Mulden, Gräben usw.) vorzunehmen. Für die Gewerbeflächen südöstlich der Ferngasleitung schlägt das Gutachten die Anlage eines zentralen Regenrückhaltebeckens vor. Diese Erkenntnisse flossen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 152 ein.

Das südlich der Gewerbegebiete festgesetzte Regenrückhaltebecken ist inzwischen auch angelegt.

Entsprechend der Erkenntnisse aus den Gutachten und der Festsetzungen im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken des Gewerbegebietes GE2 das anfallende Oberflächenwasser soweit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern ist und dass die Versickerungsanlagen entsprechend den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 herzustellen und zu unterhalten sind. Zudem ist das auf den Grundstücken des Gewerbegebietes GE 5 anfallende Oberflächenwasser, soweit erforderlich, über Rohrleitungen zu sammeln und zum zentralen Regenrückhaltebecken abzuleiten.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der RWE gesichert.

Im Plangebiet werden darüber hinaus im Rahmen der vorliegenden Änderung 155 m<sup>2</sup> Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität/ Trafo-Station festgesetzt, um hier die ausreichende Versorgung des Betriebsgeländes mit Strom sicherzustellen.

### Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

## 10 STÄDTEBAULICHE WERTE

---

<b>Nutzungsart</b>	
Gewerbegebiete GE 2 und GE 5	7.393 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	155 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	7.548 m <sup>2</sup>

## 11 VERFAHRENSVERMERKE

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152 öffentlich in der Zeit vom 01.12.2015 bis zum 08.01.2016 ausgelegen.

Damme, den ... ..

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit der als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 in der Sitzung am 01.03.2016 beschlossen.

Damme, den ... ..

.....

Bürgermeister