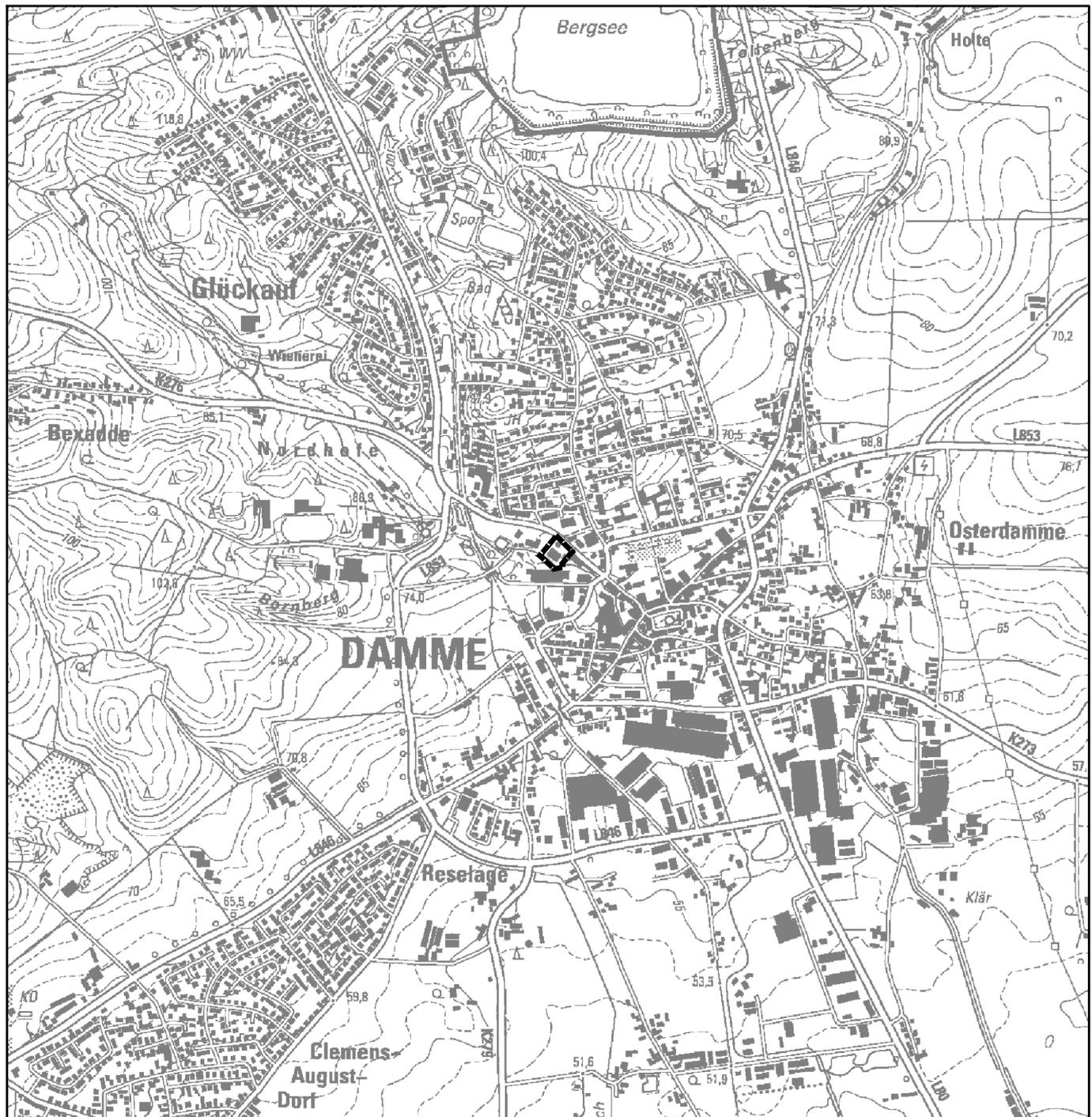




Stadt Damme

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 174 "Posten Börse"

Begründung Urschrift



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAAM

Stadt Damme –
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 174 „Posten Börse“

Begründung

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-14059011-04 / 18.12.2017

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes / des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LRO).....	5
4.	Situation des Geltungsbereiches	7
5.	Planungsabsichten.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	8
5.3	Gestaltung	9
6.	Erschließung.....	10
6.1	Verkehrerschließung	10
6.2	Ver- und Entsorgung	10
6.3	Ökologie / Begrünung	10
7.	Immissionsschutz.....	12
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung	13
9.	Flächenbilanz	13
10.	Erschließungskosten	13
11.	Bodenbelastungen / Kampfmittel	13
12.	Denkmäler	14
II.	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen.....	15
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	15
1.1	Boden / Fläche.....	15
1.2	Gewässer / Grundwasser	15
1.3	Klima / Lufthygiene.....	16
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	16
1.5	Orts- / Landschaftsbild	16
1.6	Mensch / Gesundheit.....	16
1.7	Kultur / Sachgüter	17
1.8	Wechselwirkungen	17

2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.1	Boden / Fläche.....	18
2.2	Gewässer / Grundwasser	18
2.3	Klima / Lufthygiene.....	19
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	19
2.5	Orts- / Landschaftsbild	19
2.6	Mensch / Gesundheit.....	19
2.7	Kultur / Sachgüter	20
2.8	Wechselwirkungen	20
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	21
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	21
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	21
3.3	Überwachungsmaßnahmen	21
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	22
III.	Verfahrensvermerke	23

Anhang:

Sortimentsliste aus Zentren- und Standortkonzept 2016

Sortimentsliste für Saisonartikel

Anlagen:

- 1.) Kompatibilitätsprüfung und Wirkungsanalyse, Junker + Kruse, Dortmund, 20.02.2013 (Auszug)
- 2.) Gutachten Dr. Acocella, Dortmund, Mai/Juni 2010: Dammer Liste (Tabelle 1, S. 44)
- 3.) Gutachten Dr. Acocella, Dortmund, Mai/Juni 2010: Zentraler Versorgungsbereich (Karte 4: Variante 3, S. 7)
- 4.) Gutachten Dr. Acocella, Dortmund, Mai/Juni 2010: Vorrangflächen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Karte 16, S. 48)
- 5.) Gutachten Dr. Acocella, Dortmund/Lörrach, 06.06.2016: Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Damme hat am 11.02.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174 „Posten Börse“ gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Dammer Stadtzentrums und dort zwischen der Mühlenstraße und der Straße Im Hofe. Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke gebildet:

Flurstück Nr. 13/6, 13/28.

Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Damme, Flur 1.

Der Katasterbestand wurde digital am 18.06.2014 von dem ÖbVI Vermessungsbüro Alves (Quakenbrück) übernommen. Das UTM-Koordinatensystem stellt die Kartenbasis dar.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden keine bestehenden Bebauungspläne überlagert.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 sind städtebauliche und wirtschaftliche Anforderungen an den bestehenden Einzelhandelsstandort.

Die Entwicklung der Nachfragesituation erfordert zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit den Neubau eines bestehenden Sonderpostenmarktes. Die Betriebsstätte befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Damme.

Es soll die Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente in Verbindung mit einer zeitgemäßen Warenpräsentation vergrößert werden. Der neue Markt besitzt dann eine Verkaufsfläche von max. 1.000 m².

Mit Hilfe der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für die Platzierung von neuen Baukörpern mit Stellplatzanlage auf dem Grundstück sowie die Festlegung zulässiger Warensortimente nach Art und jeweiliger Verkaufsfläche ermöglicht werden.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Wiedernutzung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i.S.v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes / des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LRoP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Damme sind der Geltungsbereich des Plangebietes sowie südwestlich angrenzende Bereiche als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Überlagernde Darstellungen existieren nicht. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind insofern nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gleichwohl handelt es sich um eine kleinteilige Modifizierung der Bestandssituation unter Berücksichtigung vorliegender Gesamtkonzepte zum Einzelhandel, sodass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes (gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB) hinreichend berücksichtigt wird.

Eine Anpassung des FNP soll deshalb im Wege der Berichtigung vorgenommen werden.

Im LRoP ist ausgeführt, dass zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen.

- Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).
- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Diese Ge- und Verbote werden durch die vorliegende Planung beachtet. In einer Einzelhandelsuntersuchung¹ wird u.a. explizit ausgeführt: „Erweiterungen [...] des Sonderpostenmarktes Mühlenstraße wären nicht mit städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO verbunden“ und „Eine Ausweitung nicht zentrenrelevanter Angebote entspricht den Zielen und Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes und ist somit konzeptkonform“ sowie: das Vorhaben hat „marginale Umverteilungsquoten von weniger als 1 % - rechnerisch kaum plausibel nachweisbar“.

Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte im Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB. Bedenken wurden nicht erhoben.

¹ Junker + Kruse, Kompatibilitätsprüfung & Wirkungsanalyse geplanter Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Damme, Arbeitsstand 20.02.2013 (Powerpoint-Präsentation)

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Planes stellt sich als ein Grundstück mit mehreren Flurstücken und unterschiedlichen Anlagen dar. Es handelt sich dabei um den Betriebsstandort des Einzelhandelsmarktes Posten Börse Berling GmbH.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar südlich an die Mühlenstraße an und ist dadurch kurzwegig mit dem Stadtzentrum verknüpft. Sowohl jenseits der Mühlenstraße als auch östlich angrenzend befinden sich überwiegend gewerbliche Baustrukturen mit Einzelhandelseinrichtungen. In südlicher Richtung – nur getrennt durch den Dammer Mühlenbach (Wzg 1.2.4) mit dessen Niederungsbereich schließen weitere (teils großflächige) Einzelhandelsnutzungen an. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine ca. 0,3 ha große parkartig gestaltete Gehölzfläche.

Das Gelände fällt von seinem nördlichsten Punkt mit ca. 67 m ü NN auf ca. 66 m ü NN im Randbereich des Dammer Mühlenbaches. Topografische Besonderheiten liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Das Plangebiet ist durch Gebäude und Parkplätze bereits komplett versiegelt.

5. Planungsabsichten

Die vorhandene Nutzung „Sonderpostenmarkt“ soll auf einer vergrößerten Verkaufsfläche fortgeführt werden. Dazu ist es notwendig, für diesen Standort planungsrechtliche Regelungen zu treffen. Es ist ein Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes vorgesehen. Verkaufsflächenerweiterungen finden lediglich für die drei nicht-zentrenrelevanten Sortimente „Bau- und Heimwerkerbedarf, Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör; Zubehör für motorisierte Fahrzeuge“ und „Tiernahrung“ statt. Da ein „Sonderpostenmarkt“ insbesondere zu intensiv begangenen regelmäßigen Festivitäten im Jahresverlauf Saisonartikel verkauft, werden vor den drei Terminen Karneval, Ostern und Weihnachten befristete Sortimentsverschiebungen zu Lasten der dann kaum nachgefragten Gartenartikel zugelassen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet entspricht von seinem Charakter her nicht den Baugebietstypen der §§ 2-10 der BauNVO. Deshalb erfolgt eine Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO.

Aufgrund der erforderlichen Spezifizierung der Warensortimente (verbunden mit Größenbeschränkungen) erfolgt die Bestimmung der Art der Nutzung durch Festsetzung eines „Sonstiges Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Sonderposten“. In einem Positivkatalog werden die einzelnen zulässigen Sortimente festgelegt. Die Festsetzungen erfolgen auf Basis des Dammer Einzelhandelskonzeptes. In diesem sind sowohl der zentrale Versorgungsbereich der Stadt als auch die Warensortimente differenziert in „zentrenrelevant“ (sowie „nahversorgungsrelevant“) und

„nicht zentrenrelevant“ abgegrenzt worden (Dammer Liste).² Der zentrale Versorgungsbereich sowie die „Dammer Liste“ sind vom Rat der Stadt Damme beschlossen worden und sollen gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden.

Durch diese Zuordnung soll die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums als Versorgungsbereich für das gesamte Stadtgebiet gewährleistet werden. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind deshalb grundsätzlich keine Erweiterungen von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit solchen Sortimenten genießen jedoch Bestandsschutz. Dies wird bei den Festsetzungen zum B-Plan Nr. 174 berücksichtigt. Ergänzungen/Erweiterungen von Einzelhandelsnutzungen des Regelangebotes sind nur bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen.

Um eine Verträglichkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes zu gewährleisten, erfolgen enge Verkaufsflächenbeschränkungen. Da die Spezifik eines Sonderpostenmarktes insbesondere in der Fokussierung auf besondere Jahresereignisse beruht, sind für drei Festlichkeiten zeitlich und flächenmäßig beschränkte Sortimentsverschiebungen vorgesehen. Da vor allem in der Sortimentsgruppe „Gartenbedarf, Gartengeräte, Pflanzen und Gefäße“ überwiegend in der wärmeren Jahreszeit eine spürbare Nachfrage besteht, sollen zu den drei Festen Karneval, Ostern und Weihnachten innerhalb der ansonsten zulässigen Verkaufsfläche Verschiebungen möglich sein. Um eine zeitliche Einschränkung dieser Flexibilisierung zu erhalten, wird ein fester Vorlaufzeitraum zum jeweiligen Fest fixiert.

Die Saisonartikel sind zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches zusätzlich auf Basis der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes eng begrenzt. Dies spiegelt sich in den textlichen Festsetzungen wider und ist zusätzlich im Anhang der Begründung in tabellarischer Form dargestellt.

Neben der Einzelhandelsnutzung wird das zugehörige Abstellen der Personenkraftfahrzeuge von Kunden/Besuchern in einem festgelegten Bereich explizit ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt ebenfalls eine Orientierung an dem städtischen Einzelhandelskonzept³. Nur die auf S. 7 aufgeführten 3 Sortimente, die nicht zentrenrelevant sind, erfahren eine Erweiterungsmöglichkeit. Die zulässigen Sortimente mit ihren jeweiligen Verkaufsflächen-Größen wurden mit der IHK Oldenburg abgestimmt. Die maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen sind durch Benennung in der Planzeichnung beschränkt. Die maximale Verkaufsfläche wird nach einer anfänglichen Beschränkung auf maximal 1.100 m² aus Vorsorgegründen nur mit 1.000 m² festgesetzt und liegt damit 200 m² über dem Umfang der bisherigen Nutzung. Die Beschränkung liegt damit in einem für derartige Nutzungen (in vergleichbarer Lage) üblichen Rahmen und ergänzt die Angebotsstrukturen im Umfeld der umgebenden großflächigen Einzelhandelsmärkte angemessen.

² Dr. Acocella, Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme sowie Gutachten zur Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Damme, Dortmund, Mai/Juni 2010 in der Fassung der Fortschreibung vom 06.06.2016

³ a.a.O.

Die Verkaufsflächengröße der zulässigen Sortimente wurden vom Betreiber des Sonderpostenmarktes ermittelt. Vor dem Hintergrund der genauen Kenntnis der zukünftigen Nutzung (Sonderpostenmarkt) handelt es sich hier nicht um eine sogenannte „Angebotsplanung“. Deshalb wurde für das klar umrissene Einzelhandelsprojekt die Variante des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“, verbunden mit einer exakten Festlegung der max. zulässigen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente, gewählt

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Weiteren aus den Komponenten der Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 und der maximalen Gebäudehöhe über NN. Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem Bestand und ermöglicht weiterhin eine 100 %ige Grundstücksausnutzung. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse können im Hinblick auf den Versiegelungsgrad durch unmittelbar angrenzende Grünbereiche gewährleistet werden.

Daneben stellt die maximale Baukörperhöhe (mit ca. 7,5 m über dem Niveau der Mühlenstraße) eine Beschränkung dar, die eine hinreichende Integration in das Ortsbild ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, die sich an den Gebäudeaußenseiten gemäß Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes orientieren, gebildet. Damit erfolgt eine Platzierung der hochbaulichen Anlagen im südwestlichen Grundstücksbereich, was der Bebauung des südöstlich gelegenen Gartenmarktes entspricht.

Da bauliche Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen fixierten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, erfolgt eine Einschränkung in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche. Mit Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Damit wird einerseits eine optische Einengung des erweiterten Straßenraumes durch derartige Anlagen verhindert; andererseits die Verkehrssicherheit bei Abbiegevorgängen hinsichtlich des Sichtfeldes gewährleistet.

Als Bauweise ist eine „offene“ gemäß § 22 (1) BauNVO festgelegt. Dies entspricht der unmittelbaren Umgebungsnutzung im Bereich der Mühlenstraße.

5.3 Gestaltung

Die Gestaltungsausprägung der Baukörper wird grundsätzlich über die Bauweise und die Höhenfestsetzung als Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Explizite Gestaltungsfestsetzungen werden als entbehrlich erachtet, da die Baukörperhülle ansonsten durch die Darstellungen im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet wird.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches für Kraftfahrzeuge erfolgt ausschließlich von der Mühlenstraße. Diese Haupteerschließungsstraße ist mit dem übergeordneten regionalen Straßennetz verbunden. Durch die Aufstellung des B-Planes werden keine Voraussetzungen für wesentliche Veränderungen von Verkehrsbeziehungen oder Verkehrsmengen geschaffen. Die Anzahl der Stellplätze wird gegenüber dem Bestand nicht erhöht.

Aufgrund ungünstiger Sichtverhältnisse und daraus ggf. resultierender Verkehrsgefährdungen erfolgt eine Reglementierung der Zu- und Abfahrten.

Fußläufige Verbindungen zu benachbarten Einzelhandelseinrichtungen sowie Wegerechte (durch Baulast gesichert) werden durch die Festsetzungen nicht berührt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende öffentliche Leitungsnetz kann die absehbare Menge an Schmutzwasser weiterhin aufnehmen und über die Mühlenstraße ableiten. Das Niederschlagswasser soll, wie bislang, direkt in das benachbarte Fließgewässer eingeleitet werden. Sollten sich in nachfolgenden Genehmigungsverfahren diesbezüglich Hemmnisse ergeben, wäre auch eine Ableitung über das in der Verkehrsfläche befindliche Niederschlagsentwässerungssystem möglich.

Weitere Versorgungsmedien sind vorhanden und können bei Bedarf ausgeweitet werden.

6.3 Ökologie / Begrünung

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des großräumig verdichteten Siedlungsraumes der Stadt Damme. Eine unmittelbare Nachbarschaft zur freien Landschaft existiert nicht. Durch den südlich verlaufenden Mühlenbach besteht jedoch eine Verbindung zum westlich gelegenen Landschaftsraum. Der Mühlenbach verläuft leicht schlängelnd in einer von Gehölzen bestandenen Grünfläche. Der Bach wird zwischen dem Gartenmarkt Middendorf und dem südlich gelegenen familia-Markt für Fußgänger überbrückt. Der Niederungsbereich des Baches grenzt mit jüngerem Weichholzbestand unmittelbar an den versiegelten Plangeltungsbereich.

Westlich des Plangeltungsbereiches liegt die ehemalige Hofstelle Höltermann mit Wohngebäude, Stallgebäuden und Wassermühle. Zwischen Wohngebäude und etwa 40 m entferntem Geltungsbereich befindet sich eine parkartig gestaltete Gehölzfläche. Diese grenzt mit ihrem hochstämmigen Eichenbestand unmittelbar an den Plangeltungsbereich an. Die Gebäude reichen tlw. bis auf 1,0 m Abstand (Stallung Broermann von 1935) an die Grenze heran.

Die Plangebietsfläche stellt sich als weitgehend versiegelt dar. Im Randbereich zur Mühlenstraße befinden sich kleinere Verkehrsflächenbegrünungen.

Zukünftig sollen weitere Einzelbäume für eine Begrünung der Stellplatzanlage sorgen und damit die Versiegelungseffekte reduzieren. Ihre Standorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan kenntlich gemacht.

Weitere Begrünungsmaßnahmen werden nicht festgelegt, um eine möglichst intensive Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Es sind gegebenenfalls Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Von der veränderten Grundstücksnutzung werden keine erhöhten Beeinträchtigungen des Artenspektrums erwartet.

7. Immissionsschutz

Von der festgesetzten Sondergebietsnutzung werden keine unverträglichen gewerblichen Immissionen auf sensible Nutzungen in der Nachbarschaft erwartet. Angrenzend sind keine Wohngebiete vorhanden. Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich mit Mühlenstraße Nr. 32 in einem planungsrechtlich festgesetzten „Mischgebiet“. Zudem befindet sich die Wohnnutzung auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes.

Von der Mühlenstraße gehen verkehrliche Emissionen auf die benachbarten Nutzungen aus. Diese wurden im Zuge der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Nördlich der Mühlenstraße“ untersucht. Schallbelastungen in der Größenordnung des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 wurden bis zu einem Abstand von ca. 40 m vom Fahrbahnrand der Mühlenstraße festgestellt. Wenn eine vergleichbare Ausbreitung auch in südlicher Richtung unterstellt wird, befindet sich die nördliche Gebäudefront des Vorhabens in dem Grenzbereich zwischen Lärmpegelbereich III und II.

Da ein dauerhafter Aufenthalt im Freien und vor dem neuen Gebäude nicht anzunehmen ist und weder Wohnnutzungen vorgesehen noch Aufenthalts- und Büroräume zur nördlichen Gebäudeseite orientiert werden sollen, sind Festsetzungen zum Schallschutz nicht erforderlich.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Baugebietsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich in privatem Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Erfordernis für bodenordnerische Maßnahme ist derzeit nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 0,4 ha.

10. Erschließungskosten

Kosten für die Errichtung öffentlicher Erschließungsanlagen entstehen nicht.

11. Bodenbelastungen / Kampfmittel

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes mit einer Ausnahme nicht bekannt. Die Geltungsbereichsfläche muss als Altstandort gesehen werden.

Es handelt sich dabei um die ehemalige Textilreinigung Riehemann, die im Gebäude Nr. 31 von 1983-2013 betrieben wurde.

Im Februar 2014 wurde eine orientierende Untersuchung⁴ des Altstandortes „ehemalige Reinigung Riehemann“ durchgeführt, die deutlich erhöhte Werte in der Bodenluft mit dem Stoff Tetrachlorethen ergab. Zur Verifizierung des Schadens und Eingrenzung wurden im April ergänzende Untersuchungen⁵ durchgeführt.

Der Hauptschadensherd konnte durch die Untersuchungen eingegrenzt werden. Die Schadstoffe sind besonders in der Bodenluft und im Grundwasser enthalten. Weitere Untersuchungen sind nach Auffassung des Gutachtens zur Abgrenzung noch erforderlich.

Vor einem Rückbau der vorhandenen Bausubstanz ist das Freisetzungspotenzial für chlororganische Verbindung zu prüfen und ggf. im Vorfeld eine Bodenluftsanierung durchzuführen. Im Bereich der Altlast sowie in der Nähe des Dammer Mühlenbaches (Auffüllung mit Bauschutt / Abfall) ist mit Boden zu rechnen, der einer Entsorgung zugeführt werden muss.

Aus Vorsorgeaspekten wird der gesamte Geltungsbereich als Belastungsbereich umgrenzt.

⁴ Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Bericht/Dokumentation zur orientierenden Untersuchung der ehemaligen Reinigung Mühlenstraße 33 in 49401 Damme, Cloppenburg, 24.02.2014

⁵ Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Ergänzung zur orientierenden Untersuchung der ehemaligen Reinigung Mühlenstraße 33 in 49401 Damme, Cloppenburg, 19.06.2014

Im Dezember 2013 erfolgte eine Luftbildauswertung⁶ zur Kampfmittelbeeinflussung. Daraus resultieren folgende Aussagen: „Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches“. „Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken“.

12. Denkmäler

Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

⁶ Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Hannover, 19.12.2013

II. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß § 13a (2) i. V. m. § 13 bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung abgesehen. Dennoch sind u.a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 (6) Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen.

1.1 Boden / Fläche

Bestandsaufnahme:

Der vorherrschende Bodentyp ist Podsol (mit Gley als Nebenbodentyp).

Eine umfassende Baugrunduntersuchung mit Konkretisierung des Sanierungsumfanges liegt für den Geltungsbereich nicht vor.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind auf der Fläche bekannt. Auf dem Standort der ehemaligen Textilreinigung Riehemann wurde eine orientierende Untersuchung auf Altlasten durchgeführt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Bestandsaufnahme:

In der unmittelbaren Nachbarschaft existiert der Dammer Mühlenbach, der in östlicher Richtung fließend in den Bornbach mündet.

Eine weitere offene Wasserfläche bildet ein nordwestlich auf Flurstück 79/60 gelegener Teich.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 200 – 250 mm/a durchschnittlich hoch. Es handelt sich um ein Gebiet mit stark wechselnden Grundwasserständen. Bedingt durch Geländeauffüllungen in der Vergangenheit reichen Grundwasserschwankungen jedoch nicht bis an die Geländeoberkante.

1.3 Klima / Lufthygiene

Bestandsaufnahme:

Die bereits vorhandene Siedlungsfläche erzeugt aufgrund der sehr stark versiegelten Fläche deutliche Temperatur- und Feuchtigkeitsamplituden, die für Siedlungsbereiche typisch sind. Ein unmittelbarer kleinräumiger Ausgleich erfolgt durch die benachbarten Gehölze sowie die Bachaue.

Der Dammer Mühlenbach mit seinen begrünten Randbereichen erfüllt einige Voraussetzungen für lineare Frischlufttransporte.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bestandsaufnahme:

Das Gebiet ist der naturräumlichen Einheit Dammer Flottsand und Sandergebiet zuzuordnen.

Die Vegetation besteht im Bereich der Stellplatzfläche aus Ziergrün in sehr kleinen Pflanzflächen. Aufgrund der starken anthropogenen Vorprägung des Gebietes werden allenfalls faunistische Kulturfolgerarten erwartet.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Das Ortsbild ist im näheren Umfeld der Mühlenstraße durch eine unterschiedlich verdichtete Siedlungsstruktur mit vorwiegend gewerblich genutzten Gebäuden geprägt. Der Straßenraum erfährt erst in Richtung Stadtzentrum eine stärkere Verdichtung. Im unmittelbaren Straßenseitenraum befinden sich überwiegend Gebäude mit Neigungsdächern. In den rückwärtigen Bereichen befinden sich auch Bauwerke mit Flachdächern. Der Plangeltungsbereich ist nur von dieser Seite einsehbar. In den anderen Richtungen erfolgt eine Abschirmung durch Gehölze.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bestandsaufnahme:

Durch gewerbliche Nutzungen sowie die Verkehrsflächen angrenzend an den Geltungsbereich werden Belastungen erzeugt, die auf benachbarte Bauflächen wirken. Diese Belastungen erlauben hinsichtlich des Gewerbes eine Zuordnung zu „Mischgebieten“. Unter anderem erfolgt durch gegebene Geschwindigkeitsbegrenzungen und Abbiegevorgänge eine Beschränkung, die nur in den Straßenrandbereichen relevante Belastungen erzeugt.

Durch landwirtschaftliche Emissionen wird der Planbereich nicht beeinflusst, da keine im Nahbereich aktiven landwirtschaftliche Hofstellen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden sind.

Gewerbliche Anlagen mit erheblichen Emissionen sind benachbart ebenfalls nicht vorhanden.

1.7 Kultur / Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Eine kleine Kapelle befindet sich ca. 110 m nordwestlich des Geltungsbereiches. Diese ist durch Bepflanzung abgeschirmt von der Straße. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

1.8 Wechselwirkungen

Insbesondere die in der Nachbarschaft vorhandene Verkehrsfläche und stark versiegelte Bereiche beeinflussen u. a. durch Immission und klimatische Auswirkungen die unterschiedlichen Umweltmedien des Geltungsbereiches in geringem Umfang. Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf die Umweltmedien sowie das Landschaftsbild unterschieden werden.

Die durch Baumaßnahmen bedingten Auswirkungen sind temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

Bei dem vorliegenden Plangeltungsbereich existiert bereits ein umfassender baulicher Bestand, sodass primär Umbaumaßnahmen (Abriss/Neubau) zu erwarten sind. Derzeit ist nicht erkennbar, dass damit nachhaltige Beeinträchtigungen verbunden sind. Die betriebsbedingten Wirkungen sind in die nachfolgende Prognosebeschreibung integriert.

2.1 Boden / Fläche

Durch die zukünftige rechtlich zulässige Bodeninanspruchnahme liegt eine nahezu identische Versiegelung im Vergleich zur bisherigen Situation vor. Eine weitergehende Bodenbeanspruchung durch die Baumaßnahmen wird nicht erwartet. Bodenverunreinigungen werden im Zuge der Maßnahmenrealisierung saniert.

Andersartige zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht anzunehmen.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der Beibehaltung des Versiegelungsgrades in gleichem Umfang wie bislang abgeleitet. Nur ein minimaler Teil wird zukünftig auf der Fläche selbst versickern können. Das Niederschlagswasser wird in das benachbarte Gewässer eingeleitet. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung oder aus einer beschleunigten Wasserableitung bewirkte Hochwasserereignisse sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Änderung und der Beibehaltung der Entwässerungsart nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der weiterhin beabsichtigten gleichartigen Nutzung und der starken Versiegelung nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die Planaufstellung werden keine zusätzlichen Klimaveränderungen entstehen. Insbesondere die stark versiegelten Flächen bewirken weiterhin in erhöhtem Maße Klimaschwankungen und eine Reduzierung der Luftfeuchte.

Die Nähe zum Stadtzentrum fördert allerdings eine intensive Nutzung unmotorisierter Fortbewegungsweisen. Damit werden Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Weitere Klimaschutzeffekte sind im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben gegenüber den bestehenden baulichen Anlagen zu erwarten.

Wesentliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bleiben im Wesentlichen der Umsetzung baulicher Maßnahmen (z. B. Einsatz regenerativer Energien) vorbehalten. Gegenüber der bestehenden rechtlichen Situation der Lufthygiene ist nicht von maßgeblichen Veränderungen der Luftqualität auszugehen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die Planaufstellung ist keine relevante Veränderung des Ortsbildes zu erwarten.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Festsetzungen nicht.

Die durch die Frequentierung der Verkehrsflächen erzeugten Schalleinflüsse bewirken für die im Plangeltungsbereich beabsichtigte Nutzung keine erheblichen Belastungen. Die Umgebung des Plangeltungsbereiches wird nicht weitergehend durch Schalleinflüsse oder andere Emissionen belastet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen rücken gegenüber dem baulichen Bestand deutlich von der Grundstücksgrenze sowie dem Gehölzbestand ab. Damit werden Verkehrssicherungsmaßnahmen am Baumbestand erleichtert und eine potenzielle Gefährdungssituation verringert.

Die Bodenbelastungen stellen für die vorgesehenen Nutzungen keine Gesundheitsgefahr dar. Maßnahmen werden nur im Zusammenhang mit baulichen Aktivitäten erforderlich. Diese Aktivitäten sollen nur in Abstimmung mit der zuständigen Fachdienststelle des Landkreises vorgenommen werden.

| 2.7 Kultur / Sachgüter

Da keine Kultur- und ökologisch bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Umweltaspekt.

| 2.8 Wechselwirkungen

Die zukünftig zulässigen Maßnahmen bewirken keine erhöhten Eingriffe und damit keine Änderungen von Wechselwirkungen auf die einzelnen Umweltmedien.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch eine Begrünung der Stellplatzanlage mit Einzelbäumen wird u.a. eine Verschattung bewirkt, die hinsichtlich der Temperaturamplitude dämpfend wirkt. Durch Bodensanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit baulichen Aktivitäten wird eine Gefährdung von Kunden, Angestellten und Nachbarn vermieden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) ist ggf. über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlichen zulässigen Eingriff im Geltungsbereich und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber.

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes werden allerdings keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Verfahren deshalb entbehrlich.

3.3 Überwachungsmaßnahmen

Nach derzeitiger Kenntnis sind mit Ausnahme der fachlichen Begleitung der Bodensanierungsmaßnahmen keine weiteren speziellen Überwachungsmaßnahmen zur Vermeidung ggf. erheblicher Auswirkungen erforderlich.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Unmittelbare Alternativen zu den getroffenen Festsetzungen bestehen bei Erweiterungsabsichten vorhandener baulicher Anlagen nicht. Neubauten, die ebenfalls zu einer räumlichen Verdichtung führen, nutzen vorhandene Infrastruktureinrichtungen – an anderer Stelle alternativ errichtete Neubauten würden evtl. neue Infrastrukturanlagen erforderlich machen. Dafür müssten ggf. auch neue Baugebiete vorbereitet werden.

Durch die aus ökonomischen Gründen erfolgte Platzierung von Verkaufseinrichtungen und Stellplätzen und das beschränkte Flächenangebot innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Variationsmöglichkeiten signifikant eingeschränkt. Deshalb ergeben sich auch innerhalb des Plangeltungsbereiches keine aus umweltrelevanten Aspekten deutlich günstigeren Alternativen.

Stadt Damme
Damme,

Aufgestellt:
Osnabrück, 18.12.2017
Ri/Sc-14059011-04

Der Bürgermeister

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Damme hat der Begründung des Entwurfes am 20.06.2017 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 12.10.2017 bis 14.11.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Damme in seiner Sitzung am 19.12.2017 als Begründung der Satzung gebilligt.

Damme, den.....

.....
(Bürgermeister)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
sonstige zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Babyausstattung • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung allgemein • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrogroßgeräte • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren / Bestecke • Hörgeräte • Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Kinderwagen, -sitze • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Schallplatten / CDs / Video • Uhren / Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad, Sanitäreinrichtung und –zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote und Zubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Fahrräder und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gardinen und Zubehör • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, Kachelöfen • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Maschinen und Werkzeuge • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und –gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel • Zooartikel – Tiernahrung und –zubehör
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • Schnittblumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen / Zeitschriften 	

Quelle: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes (06.06.2016)

Posten-Börse Damme: Sortimente Saisonabschnitte
(Es handelt sich jeweils nur um Teilmengen der Sortimente)

Sortimente der "Dammer Liste"	Carneval	Weihnachten	Ostern
1. Zentrenrelevante Sortimente			
Babyausstattung			
Bastel- und Geschenkartikel		x	x
Bekleidung allgemein	x		
Bücher		x	
Campingartikel			
Computer, Kommunikationstechnik			
Elektrogroßgeräte			
Elektrokleingeräte			
Foto/Video			
Glas, Porzellan, Keramik		x	x
Haus-, Heimtextilien, Stoffe		x	x
Haushaltswaren/Bestecke		x	x
Hörgeräte			
Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen			
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle			
Kinderwagen, -sitze			
Leder- und Kürschnerwaren			
Musikalien			
Nähmaschinen			
Optik			
Sanitätswaren			
Schuhe und Zubehör			
Spielwaren			
Sportartikel einschl. Sportgeräte			
Schallplatten/CDs/Video		x	
Uhren/Schmuck			
Unterhaltungselektronik und Zubehör			
Waffen, Jagdbedarf			
2. Nahversorgungsrelevante Sortimente			
Arzneimittel			
Schnittblumen			
Drogeriewaren			
Kosmetika und Parfümerieartikel	x		
Nahrungs- und Genussmittel			
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf		x	x
Reformwaren			
Zeitungen/Zeitschriften			
3. Nicht zentrenrelevante Sortimente			
Bad, Sanitäreinrichtung und -zubehör			
Bauelemente, Baustoffe			
Beleuchtungskörper, Lampen		x	
Beschläge, Eisenwaren			
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten			
Boote und Zubehör			
Büromaschinen (ohne Computer)			
Fahrräder und Zubehör			
Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör			
Farben, Lacke			
Fliesen			
Gardinen und Zubehör			
Gartenhäuser, -geräte			
Holz			
Installationsmaterial			
Kamine, Kachelöfen			
Küchen (inkl. Einbaugeräte)			
Matratzen			
Maschinen und Werkzeuge			
Möbel (inkl. Büromöbel)			
Pflanzen und -gefäße		x	x
Rolläden und Markisen			
Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel			
Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör			