



**Bebauungsplan Nr. 194 „Gewerbegebiet südlich Borringhauser Straße“
der Stadt Damme**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Grundsätzliche Vorgaben

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 194 „Gewerbegebiet südlich Borringhauser Straße“ der Stadt Damme befindet sich im östlichen Stadtgebiet ca. 1,3 km östlich des Stadtzentrums (Kirche). Es wird im Norden durch die Borringhauser Straße, im Osten und Süden von der geplanten Ortskernentlastungsstraße und im Westen vom bestehenden Gewerbebestandort „Borringhauser Straße“ begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsanlass / Planung

Im östlichen Stadtgebiet hat sich der Gewerbebestandort „Borringhauser Straße“ großflächig entwickelt. Insbesondere bei einem ortsansässigen Betrieb besteht nun ein dringender Erweiterungsbedarf am Betriebsstandort, freie Gewerbegebietsflächen stehen am Betrieb jedoch nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund soll die Erweiterung des Gewerbebestandes in östliche Richtung erfolgen und die Fläche bis zur neuen Ortsentlastungsstraße entwickelt werden.

Dieser Bereich befindet sich jedoch im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sodass für die Entwicklung eines Gewerbegebietes die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erforderlich ist.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Festsetzungen

Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 152 formulierten Zielsetzungen der Stadt zur Gewerbegebietentwicklung treffen überwiegend auch auf die vorliegende Erweiterung zu.

Die für das Gewerbegebiet getroffene grundsätzliche Festsetzung zur Art (Gewerbegebiet - GE) ist daher auch für die Erweiterungsfläche vorgesehen. Bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund des hohen Versiegelungsbedarfs des Betriebs eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden nach dem konkreten Bedarf gestaffelt. Im Norden wird eine Höhe von 15 m und 40 m (Hochregallager) über Geländeniveau und im Süden von 15 m und 25 m festgesetzt. Unterhalb der 110 KV Stromleitung wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 8 m über Geländeniveau ausgewiesen.

3. Bestehende Nutzungen/Flächennutzungsplan

Bestehende Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird bisher überwiegend ackerbaulich genutzt. Im südlichen Plangebiet befindet sich ein Entwässerungsgraben, der von Westen nach Osten durch das Gebiet verläuft. Von Nordwesten nach Südosten kreuzt eine 110 KV Leitung das Plangebiet.

Nördlich des Plangebiets und nördlich der Borringhauser Straße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 „Gewerbegebiet nördlich Borringhauser Straße“, in dem bereits einige Flächen mit Gewerbebetrieben bebaut sind.

Östlich des Plangebiets plant die Stadt Damme zur Entlastung des Stadtkerns die Errichtung einer Entlastungsstraße. Zur Umsetzung der Planung hat der Rat der Stadt Damme 2019 den Verkehrsentwicklungsplan beschlossen. Eine Maßnahme aus diesem Plan ist die östliche Entlastungsstraße, die das vorliegende Plangebiet im Osten begrenzt. Die bauleitplanerische Absicherung der Trasse erfolgt derzeit durch das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 178 A „Östliche Entlastungsstraße“.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich Tierhaltungsanlagen und südlich schließen sich ackerbaulich genutzte Flächen an. Zwischen der nächst gelegenen Tierhaltungsanlage und dem Plangebiet befindet sich zudem eine kleine Waldfläche, die im Zuge der Umsetzung der Entlastungsstraße zumindest zum Teil beseitigt werden muss.

Westlich des Plangebets befindet sich der großflächige Gewerbestandort der Stadt Damme.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Damme ist, wie bereits beschrieben, das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Erschließung und Versorgung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende und ausreichend ausgebaute Zuwegung des westlich angrenzenden Gewerbebetriebes von der K 273 aus.

Ausgehend von der geplanten Ortskernentlastungsstraße soll eine Feuerwehrezufahrt eingeplant werden. Der Übrige Bereich entlang der Entlastungsstraße und der K 237 werden mit einem Zu- und Abfahrtsverbot versehen.

Ver- und Entsorgung

Das anfallende Oberflächenwasser kann in das westlich des Plangebiets bestehende Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Dieses ist ausreichend groß bemessen. Von dort wird das Oberflächenwasser dem natürlichen Abfluss entsprechend gedrosselt in den Osterdammer Bergbach eingeleitet.

Darüber hinaus zu klärende Fragen der technischen Ver- und Entsorgung ergeben sich im weiteren Verfahren.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich südöstlich in ca. 200 m, 500 m und 700 m Entfernung landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung.

Zur Ermittlung der Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft mit Tierhaltung wird ein Geruchsgutachten erstellt, dessen Ergebnisse ins weitere Verfahren einfließen. Die Ermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). Der GIRL-Richtwert für Gewerbegebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,15).

Gewerbelärm

Zur Ermittlung der zulässigen Gewerbelärmemissionen wird ein Immissionsgutachten auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006) angefertigt. Im Gutachten werden Emissionskontingente (L_{EK}) ermittelt, die dann im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das heißt, den Gewerbeflächen werden, bezogen auf die einzelnen Flächen, bestimmte Schallkontingente zugeordnet, damit im Umfeld des Bebauungsplanes keine unzumutbaren Immissionen durch Gewerbelärm auftreten. Die Immissionsbelastung wird anhand der DIN 18005-1 bewertet.

Natur und Landschaft

Die Flächen im Plangebiet werden fast vollständig ackerbaulich genutzt.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Bezug auf Hirschkäfer, Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse bereits 2016 im Rahmen der Planungen für die Entlastungsstraße erstellt.

Für das Plangebiet kann festgestellt werden, dass keine Hirschkäfer nachgewiesen wurden.

Im Untersuchungsgebiet zur Entlastungsstraße wurden zwar potenzielle Amphibienlebensräume nachgewiesen, im Plangebiet selbst sind allerdings keine Lebensräume vorhanden.

Brutvögel sind im Plangebiet lediglich im Bereich des kleinen Wäldchens, das nur im nördlichen Randbereich von der Planung berührt wird, betroffen. Da dieser Bereich allerdings auch im Rahmen der Planung für die Entlastungsstraße einbezogen wird, werden die Auswirkungen und ggf. notwendigen Maßnahmen bereits in dem Bauleitplanverfahren zur Entlastungsstraße ermittelt und durchgeführt.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wurden Fledermausaktivitäten nachgewiesen. Aber auch hier ist es so, dass diese Vorkommen bereits bei der Planung der Entlastungsstraße berücksichtigt werden. Sofern artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind, werden diese im Zuge der Bauleitplanung für die Entlastungsstraße ermittelt und im Rahmen der Umsetzung der Planung durchgeführt.

Auch durch das vorliegende Plangebiet werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Rahmen der Umweltprüfung wird daher eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) durchgeführt. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

3. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Geruchsimmissionsgutachten
- Schalltechnischer Bericht zum Gewerbe- und Verkehrslärm
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung