

Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 84 „Am Stammgleis“ 4. Änderung

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

-Entwurf-



INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	LAGE.....	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	RAUMORDNUNG	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 84 „STAMMGLEIS“	4
3	BESTAND	6
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
3.2	VERKEHRLICHE ERSCHLIEBUNG	6
3.3	GEWERBELÄRM.....	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	ART BAULICHEN NUTZUNG	7
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
4.3	BEGRÜNUNG UND SOLAR	7
4.4	VERKEHRSLÄCHEN	7
4.5	EINZELHANDEL.....	8
4.6	FLÄCHENBILANZ	8
5	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG UND VORPRÜFUNG.....	9
5.1	SCHUTZGÜTER.....	9
5.2	ARTENSCHUTZ.....	10
5.3	UMWELTPRÜFUNG.....	10
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	11
6.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	11
6.2	OBERFLÄCHENWASSER.....	11
6.3	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG.....	11
6.4	STROMVERSORGUNG	11
6.5	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	11
6.6	ABFALLENTSORGUNG.....	11
7	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	12
7.2	BODENFUNDE	12
7.3	ALTLASTEN	12
7.4	TEILÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	12
7.5	SORTIMENTE DER DAMMER LISTE.....	13
8	VERFAHRENSABLAUF	14

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die Baugrenzen anzupassen, sowie die GRZ von 0,7 auf 1,0 und die BMZ von 5,0 auf 10,0 anzuheben. Der Pflanzstreifen am Südring soll von 10 m auf 5 m reduziert werden.

Das Plangebiet liegt nördlich des Südringes und östlich des Turmweges.

Das Planverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt deutlich unter 20.000 m², somit entfällt das Erfordernis zur Umweltprüfung, die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist somit gegeben. Nach einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ist festzustellen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (vgl. Kap. 6 Bebauungsplan der Innenentwicklung und Vorprüfung).

Somit sind die Anforderungen an die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfüllt.

1.2 Lage

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet von Damme.

Es umfasst eine Fläche etwa 1 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Nach dem LROP sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

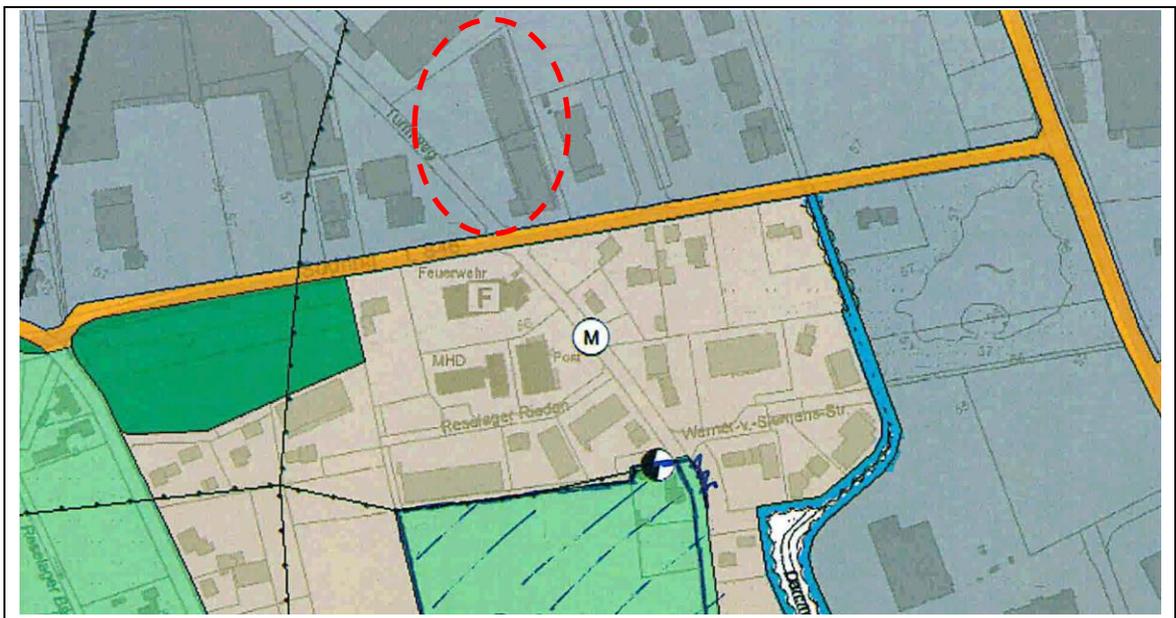
Zudem sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung **mit** und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich innerhalb des Gewerbegebietes von Damme.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms nicht entgegensteht.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Damme werden im Plangebiet gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Planungsabsicht ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



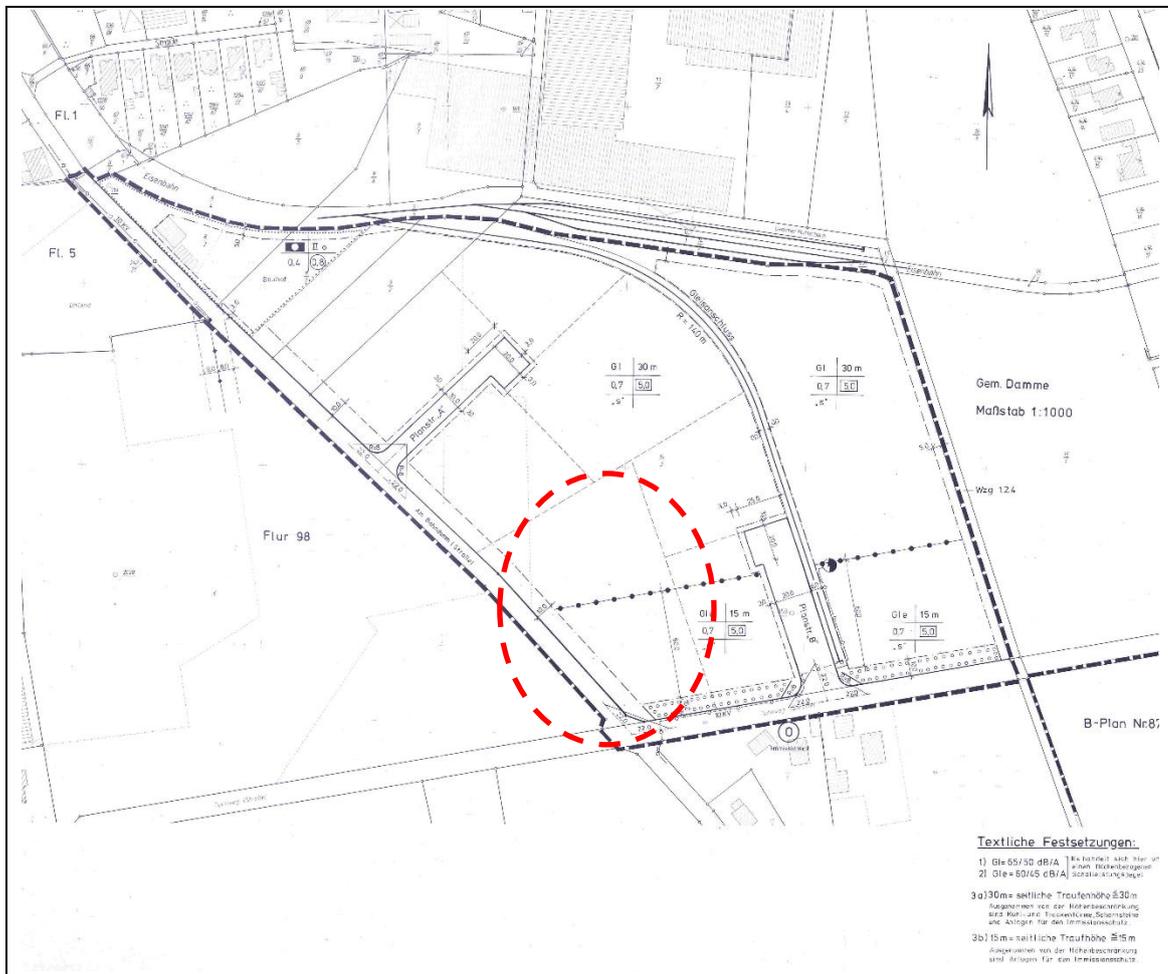
2.3 Bebauungsplan Nr. 84 „Stammgleis“

Der Bebauungsplan Nr. 84 setzt für das Plangebiet Industriegebiete GI und am Südring eingeschränkte Industriegebiete GIE fest. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,7, eine Baumassenzahl von 5,0, eine Traufhöhe von 15 m festgesetzt. Es gilt die Sonderbauweise S, hier sind Gebäudelängen bis 80 m zulässig.

Es sind flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt: für die Industriegebiete GI sind 65/50 dB(A)/m² und für die eingeschränkten Industriegebiete GIE 60/45 dB(A)/m².

Entlang des Südringes ist eine 10 m breite Pflanzfläche festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 84 „Am Stammleis“, 1. Änderung (Plangebiet)



3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt nördlich des Südringes und westlich des Turmweges.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut, hier wird ein Baustoffhandel betrieben, die Fläche ist entsprechend hoch versiegelt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Südring bzw. den Turmweg erschlossen.

3.3 Gewerbelärm

Es sind flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt: für die Industriegebiete GI sind 65/50 dB(A)/m² und für die eingeschränkten Industriegebiete GIE 60/45 dB(A)/m².

Die Emissionskontingente werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt, es erfolgt hier keine Änderung.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin als Industriegebiet GI bzw. als eingeschränktes Industriegebiet GIE festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Industriegebiete GI sind 65/50 dB(A)/m² und für die eingeschränkten Industriegebiete GIE 65/50 dB(A)/m² aus der Bestandsplanung übernommen (vgl. auch textliche Festsetzung Nr. 6).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Bestandsplan erhöht. Ziel der Planung ist es die GRZ von 0,7 auf 1,0 und die BMZ von 5,0 auf 10,0 anzuheben.

Die Baulängenbeschränkung von 80 m wird aufgehoben. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

Die Traufhöhe wird weiterhin auf 15 m begrenzt.

4.3 Begrünung und Solar

Der Pflanzstreifen am Südring wird mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollflächig mit Sträuchern zu bepflanzen. Es ist je 15 lfdm. ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 18/20, 2 x verpflanzt) anzupflanzen. Es sind nur standortheimische Arten zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Bei Neubauten sind Dächer künftig mit Solaranlagen auszustatten: Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei Neubauten oder Umbau die einem Neubau gleichkommen die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), soweit dies im Einzelfall technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten nicht widerspricht. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

4.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung ist über den Südring und den Turmweg gesichert.

Der Turmweg vom Südring ausgehend wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.5 Einzelhandel

Gemäß dem Zentrenkonzept der Stadt Damme handelt es sich bei dem Plangebiet um einen nicht geprägten und nicht integrierten Standort (Stadt Damme - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes vom 06.06.2016).

Die nach § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten laut Dammer Liste zulässig (vgl. auch Hinweis Nr. 6).

4.6 Flächenbilanz

Plangebiet	1,08 ha
Industriegebiete GI	0,50 ha
Eingeschränkte Industriegebiete GIE	0,44 ha
Fläche für Bepflanzungen	0,02 ha
Straßenverkehrsfläche	0,12 ha

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung und Vorprüfung

5.1 Schutzgüter

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

Tiere

Das Plangebiet bietet keine Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen. Aus der die Überplanung resultiert keine weitere Versiegelung oder Ausweitung der überbaubaren Bereiche, insofern geht damit kein Lebensraum verloren. Mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Fläche

Das Plangebiet zeichnet sich durch komplette Bebauung und Versiegelungen aus.

Boden

Die Versiegelung des Bodens stellt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.

Durch die Planänderung ergibt sich hier keine zusätzliche Versiegelung.

Wasser

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen.

Durch die Planänderung ergibt sich hier keine zusätzliche Versiegelung.

Luft und Klima

Angesichts der geringfügigen Planänderungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Damme. Das Baugrundstück ist von gewerblicher Nutzung und Verkehrsflächen umgeben.

Durch die Planung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Im Plangebiet herrscht keine biologische Vielfalt.

Mensch und Gesundheit

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

5.2 Artenschutz

Das Plangebiet umfasst ein bereits vollständig bebautes und versiegeltes Grundstück ohne Grünstrukturen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

5.3 Umweltprüfung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und entsprechend versiegelt. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Durch die Planung wird zwar die GRZ auf 1,0 erhöht, der reale Gesamtversiegelungsgrad auf Grundlage bestehender Baugenehmigungen beträgt allerdings bereits 1,0. Somit verändert sich der Versiegelungsgrad durch die Planung nicht.

Kompensation

Allerdings wird die planungsrechtlich geltende Pflanzfläche am Südring von 10 m auf 5 m verringert. Die Fläche wird von bisher 400 m² auf 200 m² reduziert. Somit sind 200 m² extern auszugleichen.

Es sind 200 m² Fläche extern mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen aufzupflanzen. Die genaue Fläche ist bis zum Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Ansonsten ist aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB keine Kompensation erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasserversorgung

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

6.2 Oberflächenwasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser von Stellplätzen, Zufahrten und vom Dach wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet. Seit 2004 ist der OOWV für die Beseitigung des Niederschlagswassers in der Stadt zuständig.

Durch die Planung ergibt sich nur eine unwesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades.

6.3 Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Stadt Damme angeschlossen.

6.4 Stromversorgung

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

6.5 Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Wasserversorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet

6.6 Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

7.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

7.4 Teilüberdeckung von Bebauungsplänen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Stammgleis“ überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 84 „Am Stammgleis“.

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Am Stammgleis“ tritt mit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 außer Kraft.

7.5 Sortimenten der Dammer Liste

Es gelten die Sortimente der Dammer Liste:

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

8 **Verfahrensablauf**

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. . 2023 bis .. . 2023 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Damme in seiner Sitzung am .. .2023 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung sowie die örtliche Bauvorschrift beschlossen.

Damme, den

.....
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 09.01.2023

Dipl.-Ing. M. Lux