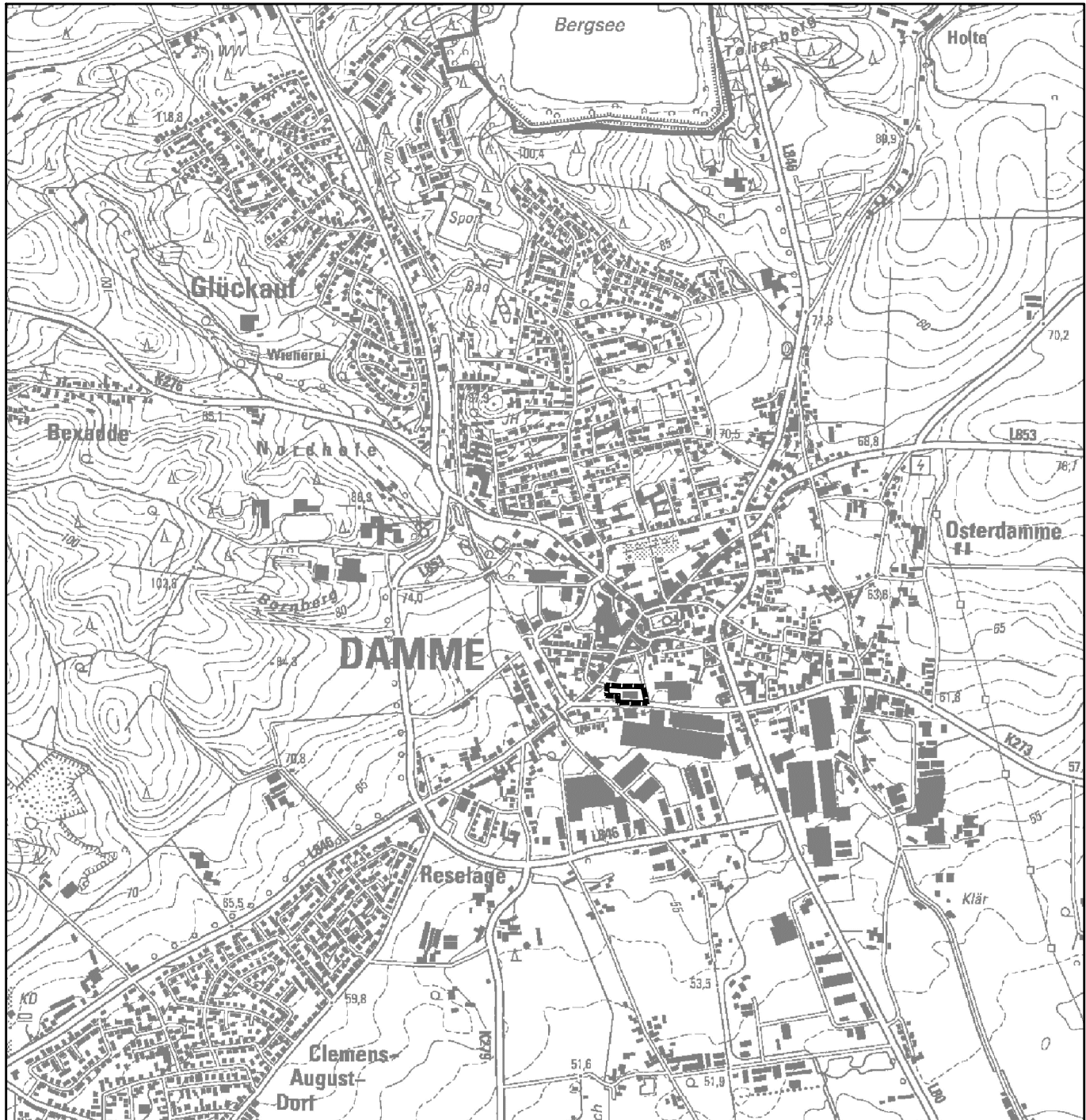


Stadt Damme

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 176 "Aldi-Erweiterung an der Wiesenstraße" mit Örtlichen Bauvorschriften

Begründung



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. 176
„Aldi-Erweiterung an der Wiesenstraße“
mit Örtlichen Bauvorschriften

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-15003011-11 / 27.05.2016

ergänzt: 04.08.2016

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes / des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROp).....	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.....	11
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung	12
9.	Flächenbilanz	12
10.	Erschließungskosten	12
11.	Bodenbelastungen	12
12.	Denkmäler	12
II.	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen.....	13
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	13
1.1	Geologie / Boden.....	13
1.2	Gewässer / Grundwasser	14
1.3	Klima / Lufthygiene.....	14
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	14
1.5	Orts- / Landschaftsbild	14
1.6	Mensch / Gesundheit.....	15
1.7	Kultur / Sachgüter	15

1.8	Wechselwirkungen	15
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.1	Boden	15
2.2	Wasser	16
2.3	Klima / Lufthygiene.....	16
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	16
2.5	Orts- / Landschaftsbild	16
2.6	Mensch / Gesundheit.....	17
2.7	Kultur / Sachgüter	17
2.8	Wechselwirkungen	17
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	18
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	18
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	18
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	19
III.	Verfahrensvermerke	20

Anlagen:

- 1.) Schalltechnische Untersuchung Planungsbüro Hahm „Aldi-Erweiterung an der Wiesenstraße“, 03.08.2016
- 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.) Baugrundgutachten RP Geolabor und Umweltservice GmbH, 10.12.2015

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Damme hat am 15.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 176 „Aldi-Erweiterung an der Wiesenstraße“ gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im südlichen Randbereich des Dammer Stadtzentrums und dort zwischen der Wiesenstraße und der Große Straße. Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke gebildet:

Flurstück Nr. 70/18, 74/34 und 79/22.

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

Der Katasterbestand wurde digital am 17.12.2015 von dem ÖbVI Vermessungsbüro Alves (Quakenbrück) aufgenommen. 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. 176 sind städtebauliche und wirtschaftliche Anforderungen an den bestehenden Einzelhandelsstandort.

Die Entwicklung der Nachfragesituation erfordert zur Gewährleistung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung die Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes. Die Betriebsstätte befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Damme.

Anstelle des bereits vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes ALDI mit ca. 597 m² Verkaufsfläche soll zum Zwecke einer zeitgemäßen Warenpräsentation und zur Verbesserung der Versorgungsfunktion eine max. 1.350 m² große Verkaufsfläche am Standort Wiesenstraße Nr. 5/7 errichtet werden.

Mit Hilfe der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für die Platzierung eines neuen Baukörpers mit Stellplatzanlage auf dem Grundstück ermöglicht werden.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Wiedernutzung und Nutzungsintensivierung 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 ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Überlagernde Darstellungen existieren nicht. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als „Sondergebiet“ 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 zentral-örtlichen 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 Einzelhandelsuntersuchung wird für den relevanten Bereich, der sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Damme befindet, folgendes ausgeführt:

„Für die Entwicklungsfläche Große Straße [...] ist es wichtig, dass sich zukünftige Ansiedlungen zur Großen Straße orientieren und die Baufluchten zur Bildung der Raumkanten entlang der Straße führen. Gleiches gilt für die Fläche Altes Amtsgericht, hier ist zum einen die Schließung der Baulücke an der Großen Straße wichtig. [A. d. V.: Ist zwischenzeitlich erfolgt]. Für die übrige Fläche gilt es eine Entwicklung in Richtung Donaustraße festzusetzen, um damit eine Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich zu erreichen“.

Die Erweiterung des neu geplanten Baukörpers erfolgt entsprechend der Empfehlung primär in nördlicher Richtung und wendet sich damit, sowie mit seiner Eingangssituation, dem Stadtzentrum zu.

Durch eine parallele Schließung eines zweiten Aldi-Marktes in räumlicher Nachbarschaft erfolgt keine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche (vgl. I 5.1).

Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt im Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Planes stellt sich als ein Grundstück mit mehreren Flurstücken und einer überwiegend bebauten Grundfläche dar. Es handelt sich dabei um einen Betriebsstandort des Einzelhandelsmarktes ALDI-Nord. Das kompakte Betriebsgebäude erstreckt sich mit geringem Grenzabstand parallel zur Wiesenstraße, die südlich angrenzt. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Bauwerk mit direkt aufgesetztem hohem Satteldach. Nach Norden orientierte bauliche Vorsprünge weisen sowohl Sattel- als auch Flachdach auf.

Die nördliche und östliche Grundstücksabgrenzung wird durch die Verkehrsfläche Altes Amtsgericht gebildet, welche eine kurzwegige Verknüpfung mit dem Stadtmittelpunkt herstellt. Der nördliche Parkplatz wird auch von den Kunden des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes genutzt. Nordwestlich an diesen Parkplatz grenzen Geschäftshäuser mit Wohnnutzung in den oberen Etagen an. Westlich des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes befindet sich ein ebenfalls zur Wiesenstraße orientiertes Wohngebäude.

Hinter diesem Wohngebäude, und zum Grundstück des Einzelhandelsmarktes gehörig, befindet sich eine tiefer liegende ruderalisierte Wiese. Die Tieflage ist dadurch zu erklären, dass die umgebenden Grundstücke aufgefüllt wurden.

Das Gelände fällt ansonsten bei einem ungefähren Geländeniveau von ca. 62 m ü NHN leicht in südöstliche Richtung ab. Topografische Besonderheiten liegen mit Ausnahme der zuvor beschriebenen tiefer liegenden Wiese im Geltungsbereich nicht vor.

5. Planungsabsichten

Die vorhandene Nutzung eines Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes soll auf einer vergrößerten Verkaufsfläche fortgeführt werden. Dazu ist es notwendig, für diesen Standort planungsrechtliche Regelungen zu treffen. Es ist ein kompletter Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes vorgesehen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zugelassen wird ein Einzelhandelsbetrieb mit einem beschränkten Umfang an Warensortimenten.

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).¹ 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.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Fortschreibung des Angebotes von Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Getränke) und Drogeriewaren als innenstadtrelevanter Artikel in erhöhtem Umfang sowie eine weitergehend beschränkte Fläche für den Verkauf „Sonstiger Sortimente“, die z. B. als Aktionsware angeboten werden können.

Parallel zur Vergrößerung der Verkaufsfläche am hier beplanten Standort wird ein weiterer bestehender Standort desselben Betreibers an der Wiesenstraße aufgegeben. Es handelt sich dabei um eine Verkaufsflächengröße von 762 m². Die bisherige Gesamt-Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters an beiden Standorten von $(762 + 597) = 1.359 \text{ m}^2$ wird durch die neue Verkaufsflächenfestsetzung von 1.350 m² geringfügig unterschritten. Von daher sind keine Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten.

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Verkaufsflächengröße der zulässigen Sortimente wird insgesamt auf maximal 1.350 m² beschränkt und liegt damit rechnerisch um 9 m² unter der Summe der beiden bislang getrennten Verkaufsstellen der ALDI-Nord-Kette.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Weiteren aus den Komponenten der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 und der maximalen Gebäudehöhe von 5,5 m über Oberkante Fertigfußboden. Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem Bestand und den zusätzlich erforderlichen Stellplatzflächen. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse können im Hinblick auf den Versiegelungsgrad durch kompensierende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Stellplatzbegrünung, Teilversiegelung) gewährleistet werden.

¹ 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

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 südlichen Grundstücksbereich, wodurch die räumliche Kante zur Wiesenstraße gestärkt wird.

Bauliche Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der durch Baugrenzen fixierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit können z. B. Müllsammelbehälter flexibel und bedarfsgerecht aufgestellt werden.

Als Bauweise ist eine „offene“ gemäß § 22 (1) BauNVO festgelegt. Von dieser dürfen jedoch abweichend größere Baukörperlängen errichtet werden.

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 weitgehend entbehrlich erachtet, da die Baukörperhülle ansonsten durch die Darstellungen im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet wird.

Im Hinblick auf die Stadtgestaltung soll jedoch ein wesentlicher Aspekt geregelt werden, der in optischer Hinsicht ortsbildbeeinflussende Wirkung entfalten kann. Es handelt sich dabei um Werbeträger, welche insbesondere als freistehende Anlagen negative Effekte bewirken können. Deshalb sollen nur Werbeanlagen in der Art und Form zugelassen werden, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches für Kraftfahrzeuge erfolgt primär von der Wiesenstraße. Diese Haupteerschließungsstraße ist mit dem übergeordneten regionalen Straßennetz verbunden. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten bestehen über öffentliche Verkehrsflächen aus nördlicher und westlicher Richtung. 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 jedoch durch eine Erweiterung des Parkplatzes am Sandkersweg leicht erhöht.

Die Warenandienung erfolgt unmittelbar von der Wiesenstraße über eine separate Zufahrt. Die verkehrliche Situation im Einmündungsbereich Altes Amtsgericht / Wiesenstraße wird nicht verändert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende öffentliche Leitungsnetz kann die absehbare Menge an Schmutzwasser weiterhin aufnehmen und über die Mühlenstraße ableiten. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll, wie bislang, in das vorhandene Leitungssystem eingeleitet werden. Dieses ist an das benachbarte Fließgewässer Dammer Mühlenbach angeschlossen. Das auf den Dachflächen auftreffende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Das gesamte Entwässerungskonzept wird vorab mit dem OOWV und, falls notwendig, mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

Eine Trafostation, die sich am Nordrand des Flurstückes Nr. 70/18 befindet, wird in den Randbereich der zukünftigen Stellplatzanlage verschoben.

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. Der östlich verlaufende Dammer Mühlenbach ist stark kanalisiert und zeigt nur eine geringe naturnahe Ausprägung. Die benachbarten Parkplatzflächen sind spontan begrünt.

Die Plangebietsfläche stellt sich bislang - bis auf eine tiefer liegende Wiesenfläche (Flurstück Nr. 70/18) - als weitgehend versiegelt dar.

Zukünftig sollen Einzelbäume für eine Begrünung der privaten Stellplatzanlage sorgen und die Stellplätze mit einer wassergebundenen Oberfläche versehen werden, um damit die Versiegelungseffekte zu reduzieren.

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.

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

7. Immissionsschutz

Von der festgesetzten Sondergebietsnutzung - und insbesondere von den Stellplatzflächen - gehen gewerbliche Immissionen aus, die auf sensible Nutzungen in der Nachbarschaft wirken. In erheblichem Maße davon betroffen ist die nächstgelegene Wohnnutzung Wiesenstraße Nr. 3. Zum Schutz dieser Nutzung vor schalltechnischen Einwirkungen ist eine Erweiterung der teilweise bereits bestehenden Wand als durchgängige Lärmschutzanlage erforderlich.

In einer schalltechnischen Untersuchung² wurden, alle schallrelevanten Ereignisse berücksichtigend, aktive Schutzmaßnahmen ermittelt. Danach sind zum Gebäude Wiesenstraße Nr. 3 Lärmschutzwände mit einer Kronenhöhe von 63,90 m über NHN zu errichten, um einen normgerechten Schutz zu erreichen. Dies sind ca. 1,8 m über dem Niveau der neu geplanten Stellplatzanlage. Zusätzlich sind in dem Bereich der Stellplatzanlage, die dem Gebäude Wiesenstraße Nr. 3 am nächsten kommt, nur Mitarbeiterstellplätze vorgesehen. Die Lage dieser Mitarbeiterstellplätze geht aus den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hervor.

Weitere Immissionsereignisse, die gesonderter Schutzmaßnahmen bedürfen, liegen nicht vor.

² Planungsbüro Hahm, Stadt Damme Schalltechnische Untersuchung für die Erweiterung eines ALDI-Marktes im B-Plangebiet Nr. 176 „ALDI-Erweiterung an der Wiesenstraße“ in Damme, Erläuterungsbericht 05/206, Osnabrück, 18.05.2016, ergänzt: 03.08.2016

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

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

12. Denkmäler

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

Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

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 Geologie / Boden

Entsprechend der geologischen Übersichtskarte handelt es sich im Planungsraum um saalezeitliche Schmelzwassersande in Form von kiesigen Sanden und sandigen Kiesen.

Eine Baugrunduntersuchung³ für den Geltungsbereich kommt zu folgenden Aussagen:

„Der Schichtenaufbau beginnt [...] mit einer ca. 0,7 – 1,70 m mächtigen, heterogen zusammengesetzten Auffüllung. Die Auffüllung im Bereich der Bohrung RKS 1 besteht aus humosen Sanden, die mit Ziegelbruch- und Holzresten durchsetzt ist. Die oberste Auffüllungslage in den Bohrungen RKS 2 (bis 0,8 m u. GOK) und RKS 3 (bis 0,5 m u. GOK) beinhaltet Füllsande und Mineralschottergemische. Darunter weisen die vorwiegend kiesig-sandigen Auffüllungen partiell bindige Ton- und Schlufflinsen auf und sind mit Bauschutt- und Ziegelresten durchsetzt.

Unterhalb der Auffüllungen setzt sich die Schichtenfolge bis zur maximalen Bohrtiefe von 5 m unter GOK mit schwach kiesigen bis kiesigen und partiell schwach schluffigen Sanden fort. Örtlich finden sich in dieser Folge auch sandige Schlufflagen bzw. gering mächtige Geschiebelehm-lagen. In der Bohrung RKS 3 wurde in einer Tiefe zwischen 2,00 bis 2,50 m brauner, sandig bis kiesiger, steifer Schluff sowie in einer Tiefe von 4,30 bis 4,60 m ein steifer Geschiebelehmbhorizont erbohrt.“

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind auf der Fläche nicht bekannt.

³ RP Geolabor und Umweltservice GmbH, 06-3243 VSP Neubau Aldi-Markt in Damme, Cloppenburg, 10.12.2015

1.2 Gewässer / Grundwasser

In der unmittelbaren Nachbarschaft existiert der Dammer Mühlenbach (Wzg 1.2.4), der in südlicher Richtung teils offen, teils verrohrt, fließt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 200 – 250 mm/a durchschnittlich hoch. Es handelt sich um ein Gebiet mit stark wechselnden Grundwasserständen.

Das vorgenannte Bodengutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten am 30.11.2015 wurde [...] Grundwasser zwischen 3,87 und 4,10 m u. GOK angetroffen“.

1.3 Klima / Lufthygiene

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 in geringem Umfang durch das benachbarte Fließgewässer.

Der Dammer Mühlenbach stellt in seiner Ausprägung jedoch keinen typischen Frischluftleiter dar.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

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

Die Vegetation besteht im Bereich der bisherigen Nutzung aus randlichem Ziergrün in kleinen Pflanzflächen sowie einer regelmäßig unterhaltenen Wiesenfläche auf Flurstück Nr. 70/18. Aufgrund der starken anthropogenen Vorprägung des Gebietes werden allenfalls faunistische Kulturfolgerarten erwartet.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im näheren Umfeld der Wiesenstraße durch eine unterschiedlich verdichtete Siedlungsstruktur mit vorwiegend großvolumigen Gebäuden geprägt. Der Raum im Nahbereich des vorhandenen Aldi-Marktes wird vorwiegend durch die weitgehend offenen Stellplatzflächen für Pkw beeinflusst. Eine leichte Auflockerung der großflächigen Versiegelung besteht durch eine etwa mittige Gehölzreihe. Der Plangeltungsbereich ist allseitig einsehbar.

1.6 Mensch / Gesundheit

Durch verkehrliche Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches werden Immissionen erzeugt, die auf den Geltungsbereich und benachbarte Flächen wirken. Anhaltspunkte für erhebliche verkehrliche oder gewerbliche Belastungen auf die vorhandenen Nutzungen sind jedoch nicht bekannt.

Erhebliche landwirtschaftliche Immissionen liegen an dieser Stelle des Ortes ebenfalls nicht vor.

1.7 Kultur / Sachgüter

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

1.8 Wechselwirkungen

Insbesondere die stark versiegelten Bereiche beeinflussen u. a. durch beschleunigten Niederschlagswasserabfluss und klimatische Auswirkungen die unterschiedlichen Umweltmedien des Geltungsbereiches. Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

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

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

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

2.1 Boden

Durch die zukünftige rechtlich zulässige Bodeninanspruchnahme liegt eine erhöhte Versiegelung im Vergleich zur bisherigen Situation vor. Es erfolgt eine weitergehende Bodenbeanspruchung durch die vorgesehenen Baumaßnahmen. Oberboden geht insbesondere im Bereich der bislang unbebauten Wiesenfläche verloren. Dieser kann vsl. nur teilweise in unmittelbaren Nachbarbereichen wieder eingebaut werden und muss ansonsten abtransportiert werden.

Andersartige zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht anzunehmen.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird, soweit es sich um Dachabflüsse handelt, in einem Rigolensystem auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Nur der auf den Verkehrsflächen auftreffende Teil wird, soweit keine unmittelbare Versickerung (z. B. in Fugen) erfolgt, in das vorhandene Leitungssystem und anschließend in den Mühlenbach abgeleitet. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung oder aus einer beschleunigten Wasserableitung bewirkte Hochwasserereignisse sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Änderung nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der weiterhin beabsichtigten gleichartigen Nutzung nicht zu erwarten.

Durch eine Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit den zuständigen Fachbehörden wird eine umweltverträgliche Wasserentsorgung gewährleistet.

2.3 Klima / Luftthygiene

Durch die Planaufstellung werden keine deutlichen Klimaveränderungen entstehen. Die Erhöhung der Versiegelung bewirkt allerdings tendenziell stärkere Temperaturschwankungen 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 Luftthygiene 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. Die Verlängerung des Baukörpers verbessert die Raumfassung an der Wiesenstraße. Eventuell optisch störende Werbeanlagen werden durch die getroffene Gestaltungsfestsetzung explizit abgeschlossen.

2.6 Mensch / Gesundheit

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

Die vorwiegend durch die Frequentierung der Stellplatzflächen erzeugten Schalleinflüsse bewirken für das Gebäude Wiesenstraße Nr. 3 zwar erheblichen Belastungen; diese Auswirkungen können jedoch durch aktive Schallschutzmaßnahmen wirksam reduziert werden. Da sich die neuen Lärmschutzwände an der Nordseite des betroffenen Baukörpers befinden und die Höhe normaler Grundstückseinfriedungen nicht überschreiten, sind keine unzumutbaren Verschattungswirkungen zu erwarten.

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 teilweise erhöhte Eingriffe in die einzelnen Umweltmedien. Diese wurden voranstehend beschrieben. Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch eine Begrünung der Stellplatzanlage mit Einzelbäumen wird u.a. eine Verschattung bewirkt, die hinsichtlich der Temperaturamplitude dämpfend wirkt. Durch eine teilweise Niederschlagswasserversickerung werden nennenswerte Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung 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.

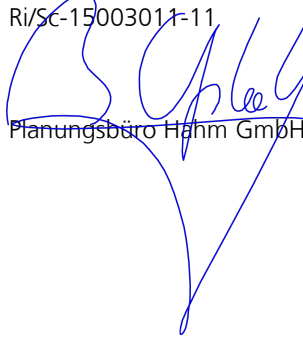
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

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.

Stadt Damme
Damme,

Der Bürgermeister

Aufgestellt:
Osnabrück, 27.05.2016
ergänzt: 04.08.2016
Ri/Sc-15003011-11


Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Damme hat der Begründung des Entwurfes am 15.12.2015 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 18.04.2016 bis 20.05.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 01.07.2016 bis zum 15.07.2016 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

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

Damme, den.....

.....
(Bürgermeister)