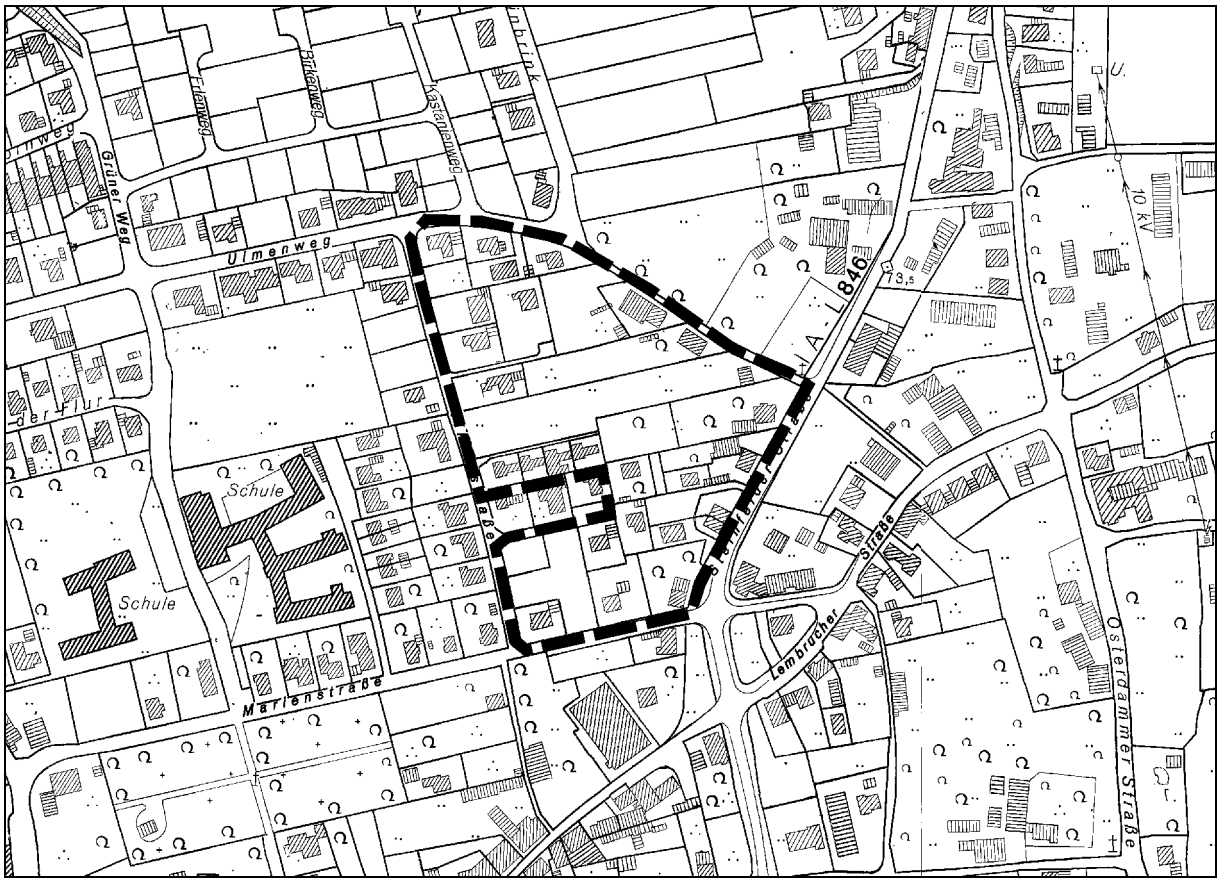
STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 38 "Steinbrink IV“

mit Örtlichen Bauvorschriften

- Neuaufstellung -

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan 1: 5.000

plan kontor städtebau

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

INHALTSÜBERSICHT

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Örtliche Situation	5
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Bebauungsplanung	6
3.4	Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme	10
3.5	Sonstige Planungen	12
4	Bauliche Nutzung	12
4.1	Bestand	12
4.2	Planung	12
4.3	Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO 2012)	16
5	Verkehr	17
5.1	Vorhandene Erschließung	17
5.2	Geplante Erschließung	18
6	Immissionsschutz	19
6.1	Vorhandene Situation	19
6.2	Planerische Auswirkungen	20
7	Natur und Landschaft	22
7.1	Vorhandene Situation	22
7.2	Planerische Auswirkungen	23
8	Infrastruktur	24
9	Ver- und Entsorgung	25
10	Altlasten	25
11	Flächendaten	26
12	Verfahrensvermerke	26

Anlagen

- Schalltechnische Berechnungen

Bearbeitungsstand: Urschrift

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Auf der Grundlage des seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 „Steinbrink IV“ vollzieht sich die planmäßige und städtebaulich geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes nordöstlich der Stadtmitte von Damme. Doch sind auch heute noch einige Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches nicht bebaut.

Aus der Sicht der Siedlungsentwicklung handelt es sich auch heute um einen geeigneten Standort für ein innenstadtnahes Baugebiet. Durch die Nutzung von innerstädtischen Baulücken und einer angemessenen Nachverdichtung kann dieses Plangebiet auch dazu beitragen, die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass insbesondere die Abgrenzung der überbaubaren Bereiche und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zum Beispiel die Zahl der Vollgeschosse nicht mehr der heute beabsichtigten baulichen Nutzung der Grundstücke in einem Wohngebiet entsprechen. Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Festsetzungen bezüglich der Nutzung der Grundstücke an die heutigen Erfordernisse angepasst werden.

Die südlich an den Johannesweg angrenzenden Grundstücke Johannesweg 2 - 8 lagen zuvor nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38, sondern gehörten zum Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 16 „Viktor- und Marienstraße", welcher zwischenzeitlich ebenfalls durch eine Neuaufstellung ersetzt wurde und in dem diese Grundstück nicht mehr enthalten sind. Die Grundstücke werden durch eine private Zufahrt erschlossen. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen ist es nicht sinnvoll, zwei Zufahrten zur Viktorstraße - geplanter Johannesweg und die private Zufahrt zu den Grundstücken - nebeneinander bestehen zu lassen. Es ist vielmehr zweckmäßig, die Grundstücke Johannesweg 2 bis 8 zukünftig über den geplanten Johannesweg zu erschließen und die private Zufahrt aufzuheben. Aus diesem Grund werden die Grundstücke mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Satzungsbeschluss wurde erstmals am 07.05.2013 gefasst. Jedoch wurde dieser wieder aufgehoben, da die geplante Erschließung zwischen Viktorstraße und der Straße Steinbrink nicht umsetzbar war und die Planung daher überarbeitet werden muss.

Bisher war vorgesehen im Rahmen der Neuaufstellung, zur besseren Erschließung des noch unbebauten Bereiches, eine Verbindung zwischen der Viktorstraße und der Straße Steinbrink herzustellen. Da jedoch der Durchgangsverkehr durch die neu zu entstehende Bebauung mittlerweile als kritisch betrachtet wird und vermieden werden soll, ist man zwischenzeitlich von diesem Vorhaben abgerückt. Es ist nunmehr eine neue Straßenführung mit einer Wendeanlage im Bereich des Johannesweges vorgesehen.

In dem Zusammenhang werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Nutzbarkeit der nicht überbaubaren Flächen sowie die Örtlichen Bauvorschriften an die aktuell gängigen Vorgaben aus vergleichbaren Bebauungsplänen in der Stadt Damme angepasst.

Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 dient der Innenentwicklung der Stadt Damme. Bei der Neuaufstellung handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

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

Zu erfüllende Bedingungen gem. § 13a BauGB:

zu erfüllende Bedingung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m², ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt des Bebauungsplans Nr. 38	Festgesetzte Grundfläche WA bei GRZ 0,3; zulässige Grundfläche 8.727m² WA bei GRZ 0,4; zulässige Grundfläche 673 m² MI bei GRZ 0,4; zulässige Grundfläche 2.906 m² Andere Bebauungspläne der Innenentwicklung werden im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis	Bedingung erfüllt, da Größe der Grundfläche zusammen 12.306 m², also < 20.000 m²

zu erfüllende Bedingung gem.§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt des Bebauungsplans Nr. 38	Festsetzung von Wohngebieten begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

zu erfüllende Bedingung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt des Bebauungsplans Nr. 38	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

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

2 ÖRTLICHE SITUATION

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 "Steinbrink“ umfasst Flächen westlich der Steinfelder Straße und östlich der Viktorstraße, sowie südlich der Straße Steinbrink und nördlich der Marienstraße. Damit umfassen die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 38 sowie eine Grundstückszeile südlich des Johannesweges.

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

3 PLANUNGSVORGABEN

An dieser Stelle werden die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

3.1 RAUMORDNUNG

Für die Bewertung raumordnerischer Belange sind das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Vechta und das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hinzuzuziehen.

Der Landkreis Vechta hat aktuell kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist daher lediglich das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hinzuzuziehen.

Im LROP in der Fassung vom 03.10.2012 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sowie inhaltliche Regelungen zu deren Umsetzung in die RROP im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz NROG in beschreibender Darstellung festgelegt.

Da im vorliegenden Fall ein rechtskräftiger Bebauungsplan nur geringfügig geändert werden soll und keine grundsätzliche Änderung der Nutzung im Plangebiet vorgesehen ist, steht aus Sicht der Raumordnung der Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich nichts im Wege.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist seit 1986 wirksam. Der Bereich entlang der Steinfelder Straße ist, wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, als gemischte Baufläche, wohingegen die weiteren Flächen allesamt als Wohnbauflächen dargestellt sind. Weiter nordwestlich, westlich wie auch südwestlich schließen sich weitere Wohnbauflächen an. Wohingegen die nordöstlich angrenzenden Flächen als Dorfgebiet dargestellt sind. Auf der östlichen Seite der Steinfelder Straße wie auch südlich des Geltungsbereichs schließen sich weitere gemischte Bauflächen an.

Nunmehr wird in einem Teilbereich der dargestellten gemischten Baufläche ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da der Bebauungsplan insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Damme im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Dies bedeutet weiterhin, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan, die derzeit von den geplanten Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans abweichen, im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen sind, ohne das dazu ein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich wird.

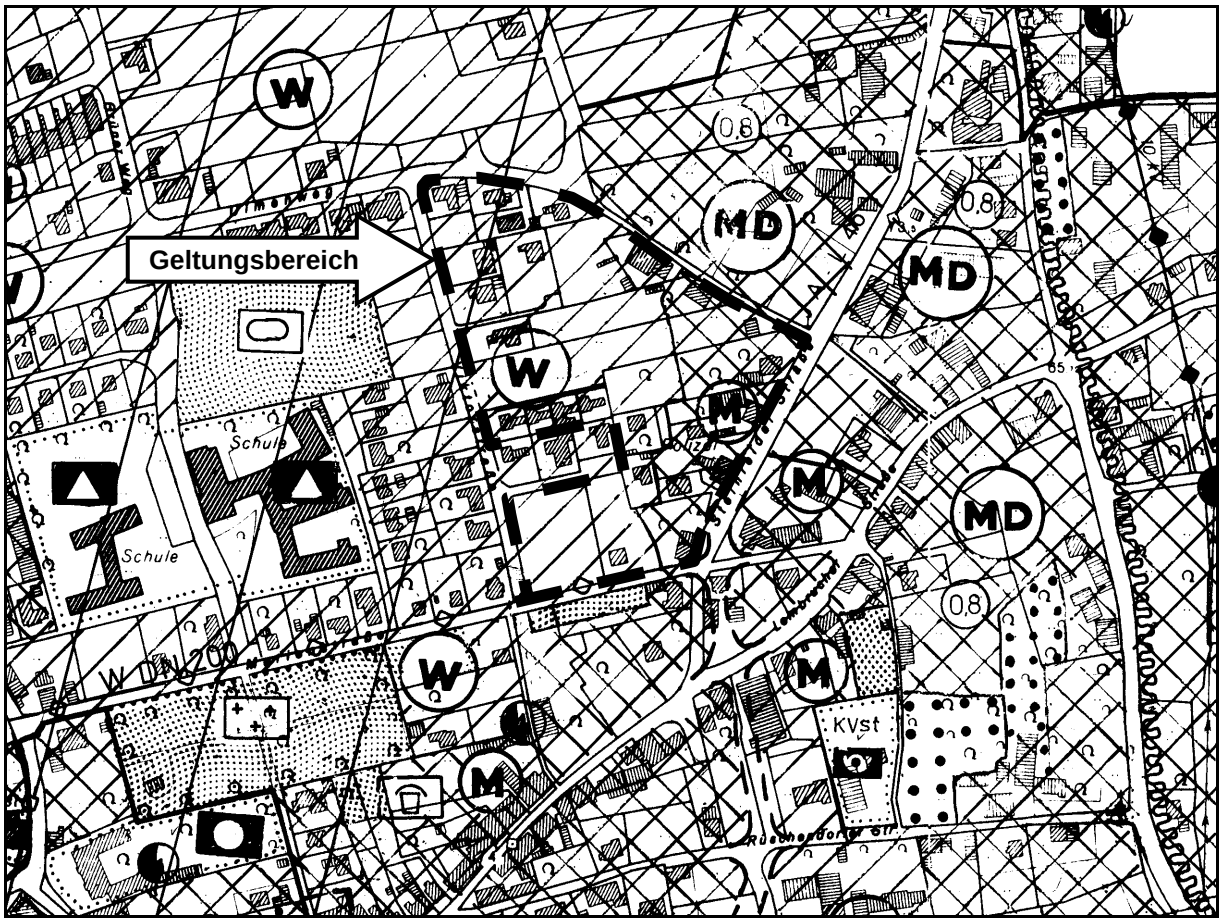


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Damme (ohne Maßstab)

3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Steinbrink IV“ wurde 1974 genehmigt (siehe nachfolgende Abbildung). Die Straßen in der Umgebung und die Bebauung an der Steinfelder Straße und südlich des geplanten Johannesweges waren zum damaligen Zeitpunkt schon vorhanden. Die Elisabethstraße und die heutige Bebauung östlich der Viktorstraße entstanden im Anschluss auf Grundlage dieses Bebauungsplans.

Für den gesamten westlichen und zentralen Geltungsbereich setzte der Bebauungsplan Nr. 38 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Nur die Grundstücke an der Steinfelder Straße wurden als Mischgebiet festgesetzt.

Die Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in offener Bauweise zu bebauen, wobei in Teilen nur Hausgruppen zulässig waren und die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt wurden. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl wurden mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche wurden für die einzelnen Grundstücke mit unterschiedlichem Abstand zur Straßenverkehrsfläche mit einer Baugrenze festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes wurden eine offene Bauweise, zwei zulässige Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Textlichen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan Nr. 38 nicht getroffen.

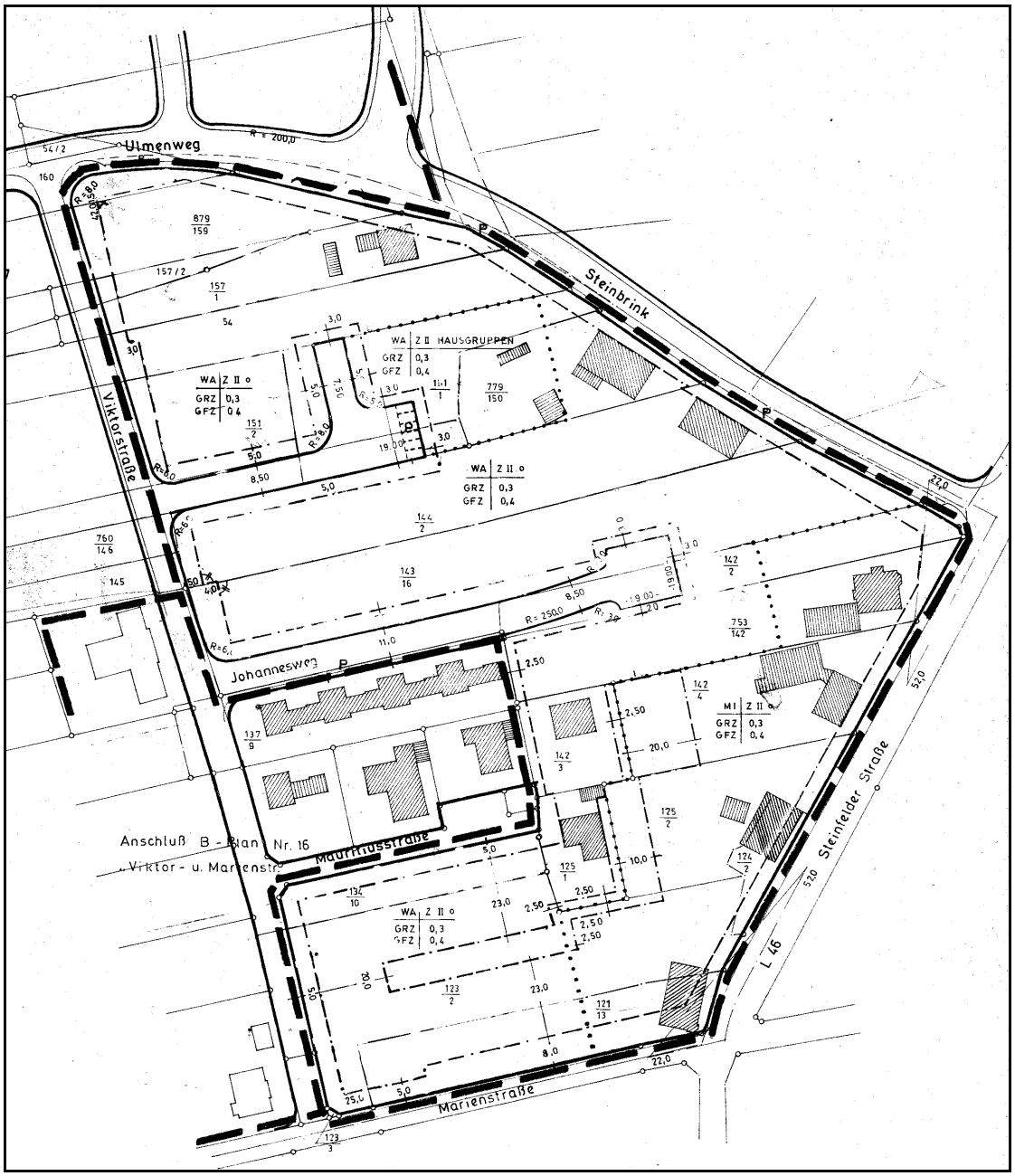


Abb.: ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans Nr. 38 (ohne Maßstab)

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs wurde 1977 die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt, womit die Elisabethstraße in den heutigen Ausmaßen beplant wurde (siehe nachfolgende Abbildung). Darüber hinaus wurde das Mischgebiet entlang der Straße Steinbrink erweitert und die zulässige Grundfläche wurde auf 0,4 und die zulässige Geschossfläche auf in Teilbereichen 0,5 bzw. 0,8 heraufgesetzt.

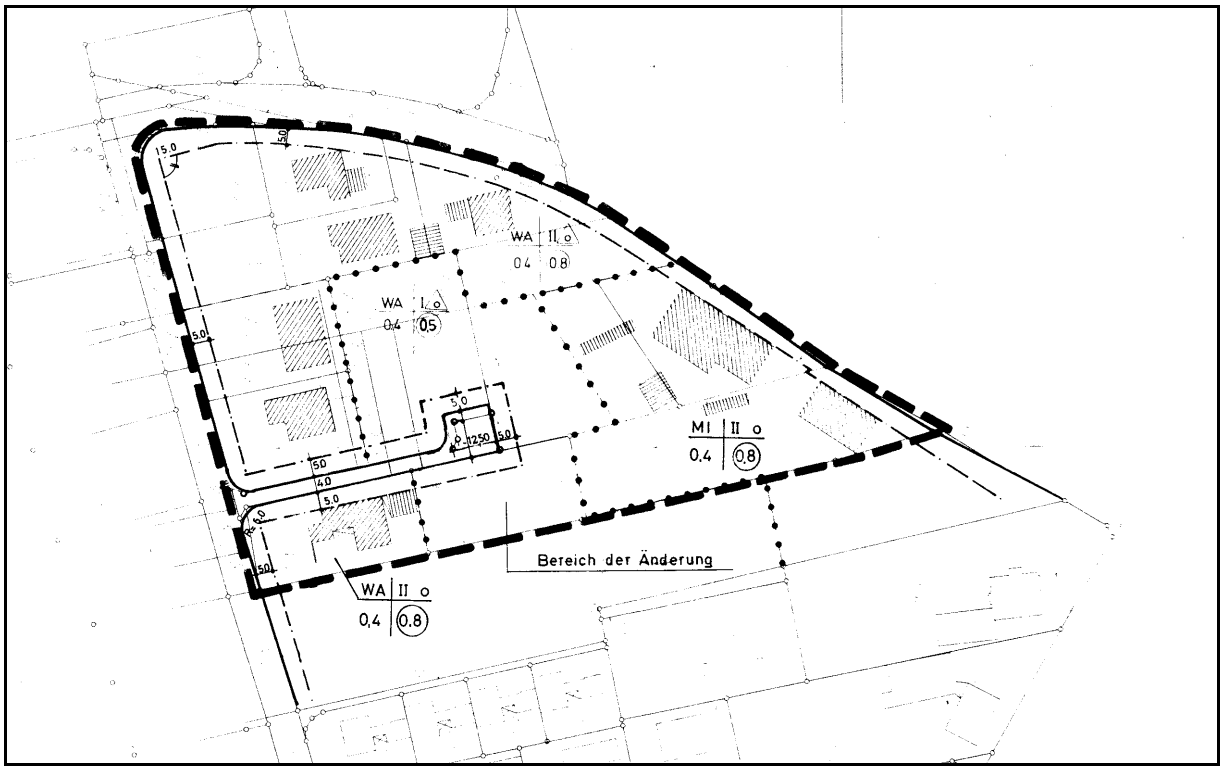


Abb.: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 (ohne Maßstab)

Die Flächen südlich des Johannesweges lagen ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Viktor- und Marienstraße" (siehe nachfolgende Abbildung), welcher zwischenzeitlich ebenfalls durch eine Neuaufstellung ersetzt wurde und in dem diese Grundstück nicht mehr enthalten sind. Für den nunmehr in den Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 38 einbezogenen Teilbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 16 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Auf den Flächen sind nur Hausgruppen zulässig und die Zahl der Vollgeschosse wurde mit zwei festgesetzt. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl wurden mit 0,4 bzw. 0,7 festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche wurden für die einzelnen Grundstücke mit unterschiedlichem Abstand zur Straßenverkehrsfläche mit einer Baugrenze festgesetzt.

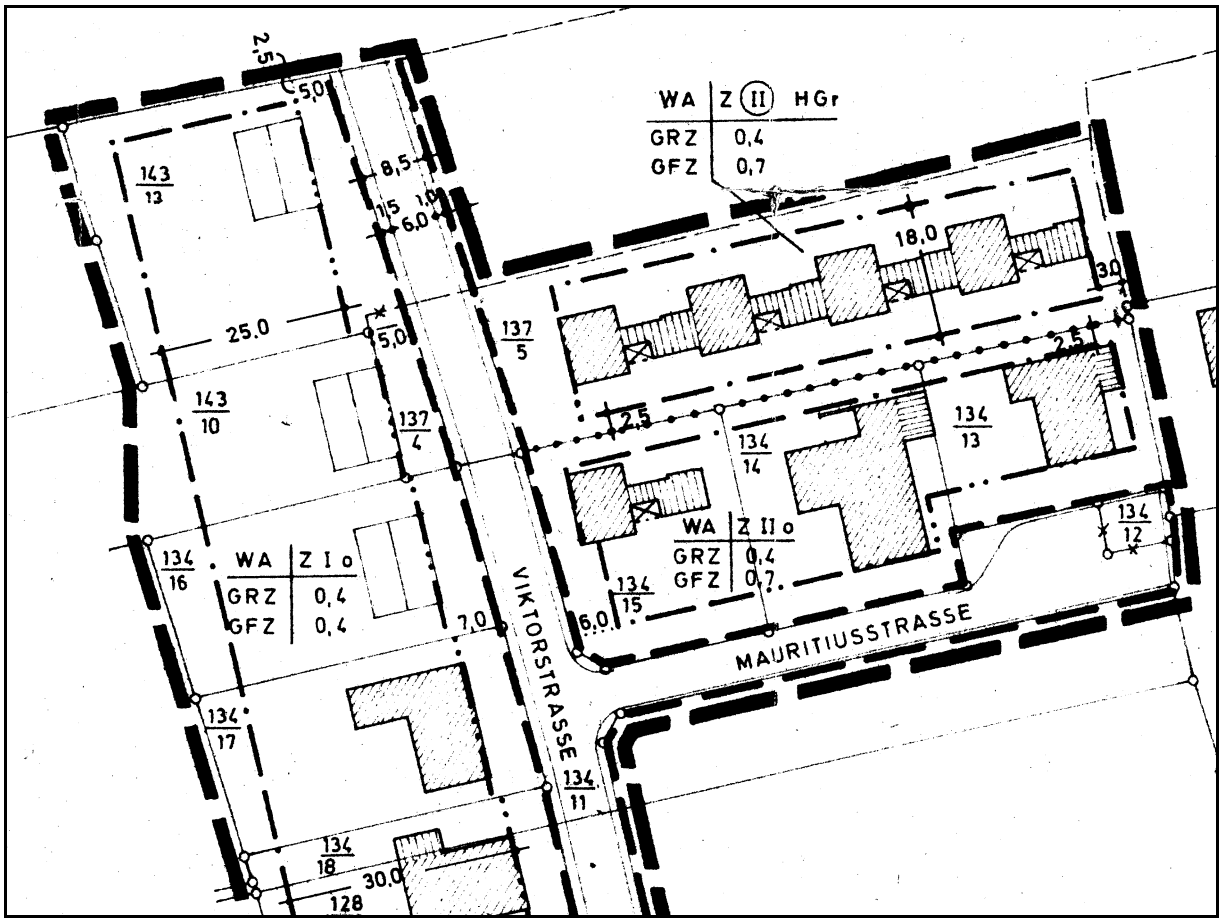


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 16 (ohne Maßstab)

3.4 GUTACHTEN ZUR ENTWICKLUNG DER INNENSTADT VON DAMME

Das Büro Dr. Acocella (Stadt- und Regionalentwicklung) hat im Jahr 2010 im Auftrag der Stadt Damme ein Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme sowie ein Gutachten zur Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Damme erstellt. Die beiden Gutachten werden unter dem Begriff "Einzelhandelsbezogenes Zentren- und Standortkonzept" geführt.

Laut Ratsbeschluss vom 14.09.2010 bilden die zentralen Aussagen des Konzeptes die Grundlage für die zutreffenden einzelhandelsbezogenen Festsetzungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Danach sind zentrenrelevante Sortimente ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig. Die Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Sortimente wird im jeweiligen Bebauungsplanverfahren beantwortet.

Das Plangebiet befindet sich weder im zentralen Versorgungsbereich noch in einer Vorrangfläche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Für den Planbereich sind somit die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auszuschließen. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sollen nur in einem untergeordneten Maß ausnahmsweise zulässig sein.

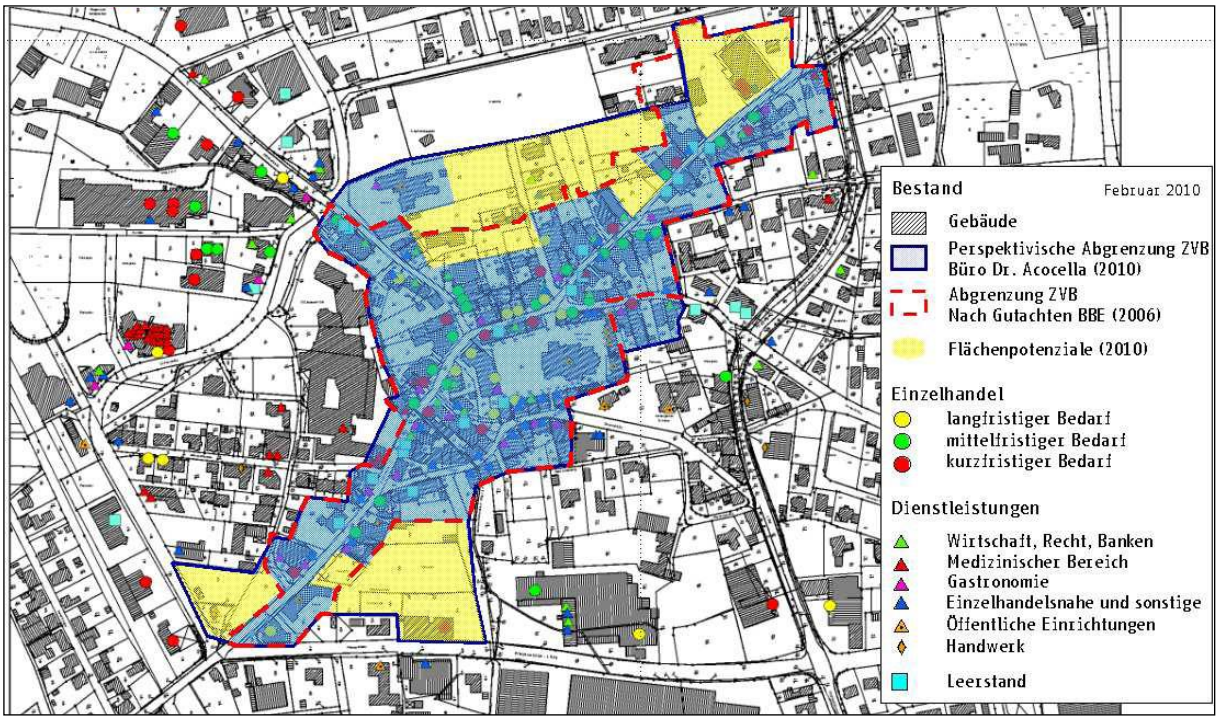


Abb.: perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (aus dem Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme des Büro Dr. Acocella 2010)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Babyausstattung • Bastel- und Geschenkartikel (WZ: 47.78.3) • Bekleidung allgemein (WZ: 47.71.0) • Bücher (WZ: 47.61.0, 47.79.2) • Campingartikel (WZ: 47.64.2) • Computer, Kommunikationselektronik (WZ: 47.41.0, 47.42.0) • Elektrogroßgeräte (WZ: 47.54.0) • Elektrokleingeräte (WZ: 47.54.0) • Foto, Video (WZ: 47.78.2) • Glas, Porzellan, Keramik (WZ: 47.59.2) • Haus-, Heimtextilien, Stoffe (WZ: 47.51.0) • Haushaltswaren/ Bestecke (WZ: 47.59.9) • Hörgeräte (WZ: 47.74.0) • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen (WZ: 47.48.3) • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle (WZ: 47.51.0) • Leder- und Kürschnerwaren (WZ: 47.72.2) • Musikalien (WZ: 47.59.3) • Nähmaschinen (WZ: 47.54.0) • Optik (WZ: 47.78.1) • Sanitätswaren (WZ: 47.74.0) • Schuhe und Zubehör (WZ: 47.72.1) • Spielwaren (WZ: 47.65.0) • Sportartikel einschl. Sportgeräte (WZ: 47.64.2) • Schallplatten/ CDs/ Video (WZ: 47.63.0) • Uhren/ Schmuck (WZ: 47.77.0) • Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ: 47.43) • Waffen, Jagdbedarf (WZ: 47.78.9)	• Bad, Sanitäreinrichtung und –zubehör (WZ: 47.52.3) • Bauelemente, Baustoffe (WZ: 47.52.3) • Beleuchtungskörper, Lampen (WZ: 47.59.9) • Beschläge, Eisenwaren (WZ: 47.52.1) • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten (WZ: 47.53.0) • Boote und Zubehör (WZ: 47.64.2) • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse (WZ: 47.78.9) • Büromaschinen (ohne Computer) (WZ: 47.41.0) • Fahrräder und Zubehör (WZ: 47.64.1) • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör (WZ: 45, 47.3) • Farben, Lacke (WZ: 47.52.3) • Fliesen (WZ: 47.52.3) • Gardinen und Zubehör (WZ: 47.53) • Gartenhäuser, -geräte (Wz: 47.52.1) • Holz (WZ: 47.52.3) • Installationsmaterial (WZ: 47.52) • Kamine und -öfen • Küchen (inkl. Einbaugeräte) (WZ: 47.59.1) • Maschinen und Werkzeuge (WZ: 47.52.1) • Möbel (inkl. Büromöbel) (WZ: 47.59.1) • Pflanzen und -gefäße (47.76.1) • Rollläden und Markisen • Tiernahrung (WZ: 47.76.2) • Tiermöbel und Lebendtiere (WZ: 47.76.2)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel (WZ: 47.73.0) • (Schnitt-)Blumen (WZ: 47.76.1) • Drogeriewaren (WZ: 47.75.0) • Kosmetika und Parfümerieartikel (WZ: 47.75.0) • Nahrungs- und Genussmittel (WZ: 47.2) • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf (WZ: 47.62.2) • Reformwaren (WZ: 47.29.0) • Zeitungen/ Zeitschriften (47.62.1)	

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

3.5 SONSTIGE PLANUNGEN

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten wären, liegen nicht vor.

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 BESTAND

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans dienen soweit sie bebaut sind heute nahezu ausschließlich der Wohnnutzung mit den zugehörigen Nebengebäuden. Nur an der Straße Steinbrink befindet sich ein Beerdigungsinstitut. Hinsichtlich der Bauformen ist das Gebiet eher uneinheitlich bebaut.

Die noch unbebauten Flächen zwischen Viktorstraße und Steinbrink werden derzeit noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt, wohingegen die freien Flächen im Süden als Rasenflächen bzw. Ziergarten dienen.

Die Bebauung ist im Wesentlichen in eingeschossiger offener Bauweise entstanden, wobei nur einzelne Gebäude zweigeschossig ausgeführt wurden. Südlich des Johanneswegs befindet sich eine zweigeschossige Hausgruppe, die in halboffener Bauweise, dass heißt mit einseitiger Grenzbebauung, erstellt wurde.

Was die Dachformen betrifft, so dominiert das Satteldach neben einzelnen Gebäuden mit Walmdach oder Krüppelwalmdach. Auch die verwendeten Materialien sind unterschiedlich und geprägt durch die Stile der letzten Jahrzehnte. Die Gebäude sind aber mehrheitlich in Verblendmauerwerk und mit einem grauen bzw. anthrazit Dach errichtet worden.

4.2 PLANUNG

Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Festsetzungen bezüglich der Nutzbarkeit der Grundstücke an den vorhandenen Bestand sowie die heutigen Erfordernisse angepasst werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 mit Ausnahme der Grundstücke im Verlauf der Steinfelder Straße werden bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundstücke an der Steinfelder Straße werden wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 38 als Mischgebiet festgesetzt, um entlang der Hauptverkehrsstraße auch zukünftig gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu ermöglichen.

Dabei sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aber grundsätzlich nicht zulässig. Weiterhin sind Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Zentren- und Standortkonzept der Stadt Damme nicht zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente:

Babyausstattung
Bastel- und Geschenkartikel (47.78.3)
Bekleidung allgemein (47.71.0)
Bücher (47.61.0, 47.79.2)
Campingartikel (47.64.2)
Computer, Kommunikationselektronik (47.41.0, 47.42.0)
Elektrogroßgeräte (47.54.0)
Elektrokleingeräte (47.54.0)
Foto, Video (47.78.2)
Glas, Porzellan, Keramik (47.59.2)
Haus-, Heimtextilien, Stoffe (47.51.0)
Haushaltswaren / Bestecke (47.59.9)
Hörgeräte (47.74.0)
Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen (47.78.3)
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle (47.51.0)
Leder- und Kürschnerwaren (47.72.2)
Musikalien (47.59.3)
Nähmaschinen (47.54.0)
Optik (47.78.1)
Sanitätswaren (47.74.0)
Schuhe und Zubehör (47.72.1)
Spielwaren (47.65.0)
Sportartikel einschl. Sportgeräte (47.64.2)
Schallplatten / CDs / Video (47.63.0)
Uhren / Schmuck (47.77.0)
Unterhaltungselektronik und Zubehör (47.43)
Waffen, Jagdbedarf (47.78.9)
Zooartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
Arzneimittel (47.73.0)
(Schnitt-) Blumen (47.76.1)
Drogeriewaren (47.75.0)
Kosmetika und Parfümartikel (47.75.0)
Nahrungs- und Genussmittel (47.2)
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf (47.62.2)
Reformwaren (47.29.0)
Zeitungen / Zeitschriften (47.62.1)

Hinweis: Die textliche Bezeichnung in der Liste ist bindend. Die WZ-Nr. (Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008) ist nur "nachrichtlich" zur besseren Erläuterung hinzugefügt worden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Damme stellt den Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans ebenfalls als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche mit einer vergleichbaren Abgrenzung der beiden Flächendarstellungen zueinander dar. Nur im Bereich der Einmündung der Straße Steinbrink in die Steinfelder Straße wird die gemischte Baufläche zugunsten der Wohnbaufläche reduziert.

Da der Bebauungsplan insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Damme im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Dies bedeutet weiterhin, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan, die derzeit von den geplanten Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans abweichen, im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen sind, ohne das dazu ein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich wird.

Um den Charakter des Wohngebiets zu erhalten sind Anlagen für sportliche Zwecke ebenso nicht zulässig, wie alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetrieben, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Damit sich neue Wohnbebauung in die vorhandenen Strukturen einfügt, dürfen in der Allgemeinen Wohngebieten je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung entstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet orientiert sich einerseits an den vorhandenen Baurechten aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie andererseits auch an dem vorhandenen Bestand und den üblichen Festsetzungen in Allgemeinen Wohngebieten bzw. vergleichbaren Mischgebieten in der Stadt Damme.

Somit wird nunmehr in den schwerpunktmäßig für Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen in dem Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Zudem wird neben zwei zulässigen Vollgeschossen eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Für die Grundstücke Johannesweg 2 bis 8, die eine Hausgruppe in halboffener Bauweise bilden, wird das Maß der baulichen Nutzung seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden mit 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes wird die Grundflächenzahl ebenfalls mit 0,4 festgesetzt, da die alte Festsetzung von GRZ 0,3 und GFZ 0,4 nur eine eingeschränkte Ausnutzbarkeit der Grundstücke zuließ.

Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet wie im Mischgebiet durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Somit dürfen im Allgemeinen Wohngebiet 45 %, in einem kleinen Teilbereich 60 % der Grundstücksflächen versiegelt werden. Im Mischgebiet dürfen somit aufgrund der GRZ von 0,4 ebenfalls bis zu 60% der Grundstücksflächen bebaut werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit muss eingeräumt werden, um auf den Grundstücken ausreichend Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten u.ä. errichten zu können.

Dem Bebauungsplan Nr. 38 liegt durch seine Rechtskraft im Jahr 1974 die BauNVO in der Fassung von 1968 zu Grunde. Danach sind die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Garagen und Stellplätze), bei der Berechnungen der zulässigen Grundfläche nicht anzurechnen, so dass eine weitgehende Überbauung der Grundstücke danach möglich ist. Weiterhin sind gem. § 21a BauNVO (1968) überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 10% der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten.

Die Obergrenze für die Versiegelung von Flächen wird nunmehr eindeutig festgelegt und ist nicht höher als in dem alten Bebauungsplan Nr. 38 bzw. der 1. Änderung.

Damit innerhalb des Geltungsbereichs neue Bebauung sich in den vorhandenen Bestand einfügt, werden die zulässigen First- und Traufhöhe differenziert festgesetzt. Die zulässige Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen werden in den Bereichen an der Steinfelder Straße und südlich des Johannesweges mit 6,5 m und 9,0 m bzw. 10 m und in den übrigen Bereichen mit 6,0 m und 8,5 m festgesetzt. Um Unstimmigkeiten zu verhindern werden Bezugspunkte für die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen wird die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 0,30 m über der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen darf.

Damit sich neue Bebauung auch hinsichtlich der Grundstücksgrößen in die vorhandenen Strukturen einfügt, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, nach der die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Größe von mindestens 500 m² und von Doppelhäusern mind. 700 m² aufweisen müssen.

In dem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), in dem eine abweichende (halboffene) Bauweise festgesetzt ist, wird keine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt.

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten überwiegend eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. In dem Mischgebiet wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Bauweise wird die vorhandene Struktur im Wohngebiet erhalten.

Für die Grundstücke Johannesweg 2 bis 8, die eine Hausgruppe bilden, wobei die Wohngebäude zu einer seitlichen Grundstücksgrenze keinen Grenzabstand einhalten, wird eine abweichende Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt. Um diese Strukturen zu sichern, wird die abweichende Bauweise als eine halboffene Bauweise festgesetzt, wonach die Gebäude zu ausschließlich einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Zu der vorderen, der hinteren und der zweiten seitlichen Grundstücksgrenze sind dagegen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen soll in den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zulassen, wobei sich die Festsetzung der Baugrenzen soweit möglich an den öffentlichen Verkehrsflächen orientiert. Dies findet einerseits seinen Ausdruck in dem in der Regel 3 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den Erschließungsstraßen und andererseits in der Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze. Insbesondere die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der noch nicht bebauten Grundstücke soll dafür sorgen, dass ausreichend zusammenhängende Freiflächen in dem Wohngebiet erhalten bleiben, die u.a. eine ruhige Wohnlage gewährleisten.

Um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen, werden folgende Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen getroffen:

In einem Bereich von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze.

Bei Eckgrundstücken müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und ihre Zufahrten einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten, die nicht der Erschließung dienen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Der Zwischenraum ist mit einer Hecke oder Sträuchern zu bepflanzen.

Je Wohngebäude ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Ausgehend von dieser Zufahrt ist im Allgemeinen Wohngebiet WA maximal ein offener Stellplatz im Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

Im Bereich der Wendeanlage am „Johannesweg“ sind Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen sowie Einfriedungen und Bewuchs bis zu einem Abstand von 1 m zur Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

Zudem sind im Bereich der Umgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze/Garagen“ ausschließlich Stellplätze und Garagen zulässig.

4.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO 2012)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38

Zur besseren Einbindung neuer Bauvorhaben in die durch den vorhandenen Gebäudebestand und die so geprägte Umgebung werden Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt, wonach Dachneigungen bis 48° zulässig sind.

Geneigte Dächer sind mit Materialien in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit zulässig. In den Örtlichen Bauvorschriften wurden die zulässigen Farben mittels RAL-Farbtöne näher definiert. Glasierte Dacheindeckungen sind dabei unzulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

Dachausbauten (Dacheinschnitte und Dachgauben) sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Der Abstand der Dachausbauten zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachausbauten darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge (Abstand zwischen beiden Giebeln) nicht überschreiten.

Dachausbauten in der zweiten Dachebene (Spitzboden) sind unzulässig; ansonsten muss der vertikale Abstand zur Firstlinie mindestens 1,00 m betragen.

Zusammenhängende Gebäude (Doppelhäuser) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung und einem gemeinsamen First zulässig. Zudem sind diese hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung mit Gärten geprägt und weist in Teilen eine intensive Durchgrünung auf. Damit sich das Plangebiet in die Umgebung einpasst, soll das Plangebiet insgesamt ebenfalls durchgrünt werden. Daher wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,20 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse eingefriedet werden dürfen. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Die Einfriedung von Hausgärten, welche an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist so zu gestalten, dass sie vom Straßenraum als Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse wahrgenommen wird. Zum weiteren Schutz des Privatbereichs können an der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke zusätzlich Einfriedungen aus anderen Materialien (z.B. Maschendrahtzaun, Holzpalisaden) errichtet werden.

Zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit und der Verkehrssicherheit sind im Bereich der Wendeanlage am „Johannesweg“ Einfriedungen jeglicher Art (z.B. Zäune, Hecken, Mauern) bis zu einem Abstand von 1 m zur Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

5 VERKEHR

5.1 VORHANDENE ERSCHLIEßUNG

Die vorhandenen Baugründstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden über die Steinfelder Straße, die Marienstraße, die Viktorstraße, die Mauritiusstraße, die Elisabethstraße und die Straße Steinbrink erschlossen und verfügen darüber über eine Anbindung an das örtliche und regionale Straßennetz.

Die südlich an den Johannesweg angrenzenden Grundstücke Johannesweg 2 - 8 lagen zuvor nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38, sondern gehörten zum Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 16 „Viktor- und Marienstraße", welcher zwischenzeitlich ebenfalls durch eine Neuaufstellung ersetzt wurde und in dem diese Grundstück nicht mehr enthalten sind. Sie werden durch eine private Zufahrt erschlossen.

Bis auf die Steinfelder Straße und die Marienstraße sind alle Straßen im Geltungsbereich als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Während die Mauritius Straße und die Elisabethstraße gepflastert und ohne Nebenanlagen erstellt wurden, sind alle anderen Straßen asphaltiert und verfügen mit Ausnahme der Straße Steinbrink über befestigte Nebenanlagen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 wurden keine gesonderten Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Darüber hinaus verfügen die Grundstücke selber über ausreichend Platz für die notwendigen Einstellplätze.

5.2 GEPLANTE ERSCHLIEßUNG

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll einerseits die Bebaubarkeit der vorhandenen Grundstücke neu geregelt werden. Eine Veränderung der Verkehrsführung auf den vorhandenen Straßen und der Erschließung der Wohngrundstücke von den öffentlichen Verkehrsflächen ist dort nicht beabsichtigt.

Zwischenzeitlich war vorgesehen den noch nicht bebauten Bereich zwischen der Viktorstraße und der Straße Steinbrink nicht mehr durch eine Stichstraße mit Wendeanlage, sondern durch eine durchgehende Wohnstraße zu erschließen. Von diesem Vorhaben wird nun wieder Abstand genommen und eine Stichstraße mit Wendeanlage festgesetzt, da der Durchgangsverkehr durch die neu zu entstehende Bebauung mittlerweile als kritisch betrachtet wird und vermieden werden soll.

Die südlich an den Johannesweg angrenzenden Grundstücke Johannesweg 2 bis 8 werden durch eine private Zufahrt erschlossen. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen ist es nicht sinnvoll, zwei Zufahrten zur Viktorstraße - geplanter Johannesweg und die private Zufahrt - nebeneinander bestehen zu lassen. Es ist vielmehr zweckmäßig, die Grundstücke Johannesweg 2 - 8 zukünftig über den geplanten Johannesweg zu erschließen und die private Zufahrt aufzuheben. Diese kann dann zu einem Vorgartenbereich umgewandelt werden.

Der in der Örtlichkeit vorhandene und mit Büschen und Bäumen bestandene Grünstreifen soll erhalten und lediglich für die notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken Johannesweg 2 - 8 durchbrochen werden. Nach Aussage der Anlieger verlaufen innerhalb des Grünstreifens verschiedene Versorgungsleitungen. Geplant ist, den Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festzusetzen und ihm die Zweckbestimmung Verkehrsgrün zuzuweisen.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 um die Grundstücke Johannesweg 2 - 8 zu erweitern.

Die notwendigen Einstellplätze für die einzelnen Bauvorhaben sind auch weiterhin auf den privaten Grundstücken einzurichten.

Die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landekreises Vechta hat im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass die Wendeanlage der Elisabethstraße aus ihrer Sicht nicht ausreichend dimensioniert ist um mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug zu wenden. Die Abfallgefäße müssen daher bereits jetzt an der Viktorstraße geleert werden. Der Wendekreis soll jedoch nicht verändert werden. Da die Wendeanlage bereits besteht und sich in der Vergangenheit keine Hinweise ergeben haben, dass dies ein Problem darstellt, kann den Anliegern weiterhin zugemutet werden ihre Mülltonnen an die Viktorstraße zu stellen. Da im Plangebiet zukünftig eine typische Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig ist, ist auch der betroffene Personen-

kreis überschaubar. Eine Änderung der Wendeanlage würde zudem eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach sich ziehen. Eine solche Neuordnung ist momentan nicht geplant

6 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 VORHANDENE SITUATION

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Steinbrink wird im Wesentlichen nur entlang der Steinfelder Straße durch Immissionen aufgrund des Verkehrsaufkommens beeinträchtigt.

Bezüglich sonstiger Belastungen durch Verkehrslärm ist ferner festzustellen, dass mit Ausnahme der Steinfelder Straße die Straßen im Wohngebiet im Wesentlichen durch den eigenen Ziel- und Quellverkehr belastet werden, so dass mögliche Beeinträchtigungen nicht das für Wohngebiete zuträgliche Maß überschreiten.

Die Steinfelder Straße dagegen dient neben der Erschließung der angrenzenden Grundstücke wesentlich als Hauptverkehrsstraße im regionalen Verkehrsnetz. Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von der Steinfelder Straße (L 846) für die vorhandenen und die zukünftigen Anwohner als negative Auswirkung zu betrachten.

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt. Die Ergebnisse der Berechnungen befinden sich im Anhang der Begründung. Grundlage sind die Daten der Straßenbauverwaltung für die klassifizierten Straßen aus der Verkehrszählung 2000, die für die schalltechnischen Berechnungen auf den Prognosezeitraum bis 2025 hochgerechnet werden. Die Zahlenwerte entsprechen auch den Werten aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Damme.

Danach lag der DTV-Wert im Jahr 2000 bei 6.730 Kfz/24h, bei einem Lkw-Anteil von 5,1 % tags bzw. 12,1 % nachts. Hochgerechnet auf 2010 ergibt dies einen DTV-Wert von ca. 7.400 Kfz/24h. Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % ausgegangen. Für die Zukunft ist im Raum Damme für die nächsten 5 - 10 Jahre noch von einem gewissen Bevölkerungswachstum auszugehen, so dass auch für diesen Zeitraum noch von einem Zuwachs beim Verkehrsaufkommen auszugehen ist. Danach sollte wie in anderen Regionen von Niedersachsen schon jetzt von einem stagnierenden Verkehrsaufkommen auf hohem Niveau ausgegangen werden. Aus diesem Grunde wird für den Planungszeitraum von 15 Jahren ein Verkehrszuwachs von 10 % in Ansatz gebracht. Somit wird in der Prognose für 2025 mit einem DTV-Wert von 8.070 Kfz/d gerechnet.

Bezüglich der Straßenbelages und Steigungen werden keine Zuschläge in Ansatz gebracht.

Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts für das Plangebiet (siehe Anlage).

Im vorliegenden Gebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Mischgebiet sowohl tags als auch nachts entlang der Steinfelder Straße überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden erst in einer Entfernung von ca. 30 m bzw. 49 m von der Straßenachse eingehalten. Im Bereich der straßenseitigen Baugrenze in ca. 10 m Entfernung von der Straßenachse, liegt der Beurteilungspegel tags bei 66,5 dB(A) und nachts bei 60,1 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden erst in einer Entfernung von ca. 60 m bzw. 105 m von der Straßenachse eingehalten. Im Bereich der in kürzester Entfernung zur Steinfelder Straße befindlichen überbaubaren Bereiche, in ca. 40 m Entfernung von der Straßenachse, liegt der Beurteilungspegel tags bei 57,9 dB(A) und nachts bei 51,5 dB(A).

Es ist aber auch anzumerken, dass in diesem Bereich an der Steinfelder Straße die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, leicht überschritten werden, wohingegen der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete tags sogar unterschritten wird.

In Hinblick auf mögliche Immissionen von den Gewerbebetrieben oder Sportanlagen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Wohn- und Mischgebietsbebauung ihrerseits führt zu keinen Immissionsbelastungen in der Umgebung des Planungsgebietes.

6.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Dabei hat die Stadt auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Durch die vorliegende Planung treten keine Veränderungen der Emissions- wie auch der Immissionssituation ein. Im vorliegenden Fall eines vorhandenen innerstädtischen Wohngebietes muss der dort schon lange lebenden Wohnbevölkerung wie oben dargelegt ein gewisses Maß an Lärmbelastung zugemutet werden.

Trotz der gegebenen Lärmbelastung setzt die Stadt für den östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ein Mischgebiet und für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan und der bisherigen Rechtslage im Bebauungsplan Nr. 38 fest.

Der normale Zuwachs des Verkehrsaufkommens auf den Straßen ist in den Berechnungen zur Bewertung der Bestandssituation schon berücksichtigt. Weitere Änderungen im Verkehrsnetz oder Veränderungen von Verkehrsführungen, die eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens auf einer der Straßen nach sich ziehen würde, sind nicht zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass erst eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) führen würde, welches gem. der Verkehrslärmschutzverordnung zu einer wesentlichen Änderung der Situation führen würde.

Auf Grund der gegebenen baulichen Situation ist es nicht möglich, durch ausreichende Abstände oder aktive Maßnahmen entlang der Steinfelder Straße Schallschutz zu schaffen. Auch sollen die vorhandenen Baulücken im rückwärtigen Bereich noch geschlossen werden, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt, der größtenteils bereits bebaut ist und nicht aus Schallschutzgründen von einer weiteren baulichen Entwicklung ausgenommen werden soll.

Für die Bebauung an der L 846 kann insofern die Stadt die Pflicht zum vorsorgenden Schallschutz, um dem Anspruch nach möglichst ungestörte Wohn- und Nachtruhe zu gewährleisten, nur durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan umsetzen.

Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche (siehe Anlage) für die Bemessung des passiven Schallschutzes wurde von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Der vorhandene Gebäudebestand wurde nicht als abschirmendes Element angesetzt. In der Planzeichnung werden die errechneten Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 in Verbindung mit einer textlichen Fastsetzung festgesetzt, woraus sich dann für die Außenbauteile der Gebäude das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß ergibt.

Der Lärmpegelbereich II wurde nicht festgesetzt, da die Dämmwerte, die hier von der DIN 4109 vorgesehen sind, bereits durch alle modernen Bauelemente (Fenster u. Türen) erreicht werden und eine spezielle Festsetzung daher nicht erforderlich ist.

Anzumerken ist, dass eine Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern möglich sein muss. Insofern sind technische Einrichtungen zur Belüftung der Räume entweder mittels schallgedämmter Lüftungselemente an den Fenstern oder durch automatische Belüftungssysteme einzubauen.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können, dass die zu Grunde gelegten Berechnungsdaten nicht mehr zutreffen oder ein Schallschutz in anderer Weise beispielsweise durch Ausrichtung der Gebäude oder Errichtung von anderen baulichen Anlagen erreicht werden kann, so kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

Um auch beim Aufenthalt im Freien (z.B. auf Balkonen oder Terrassen) die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm so gering wie möglich zu halten, wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen typische Aufenthaltsbereiche im Freien (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig sind.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird (z.B. wenn die Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzeinrichtungen wie z.B. Wände abgeschirmt werden).

Durch die Beibehaltung der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes wird der Ziel- und Quellverkehr in dem beplanten Bereich sich nicht verändern, so dass auch keine Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung zu erwarten sind, die über das übliche und verträgliche Maß hinausgehen.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 VORHANDENE SITUATION

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die vorhandenen Straßen und deren Nebenanlagen sowie den Wohngrundstücken in der Nachbarschaft mit ihren Ziergärten. Die bebauten Grundstücke verfügen insgesamt über Freiflächen in dem für ältere Wohnsiedlungen üblichen Umfang, die in der Regel als Ziergärten angelegt sind. Ein Teil der noch unbebauten Fläche insbesondere im Süden des Geltungsbereiches wird als Garten genutzt, wohingegen die unbebaute Fläche zwischen der Viktorstraße und der Straße Steinbrink noch als Grünland genutzt wird.

Die Grundstücke verfügen zum Teil über umfangreichere Gehölzbestände, in der für hiesige Wohnsiedlungen üblichen Zusammensetzung aus Siedlungsgehölzen mit zum Teil großen Anteilen an standortheimischen Gehölzen. Von Bedeutung nicht nur für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, sondern auch für das Ortsbild sind der vorhandene Eichenbestand (ca. 10 Eichen mit einem Stammdurchmesser von 50 bis 80 cm) an der Steinfelder Straße wie auch die imposante Blutbuche (Stammdurchmesser ca. 1,0 – 1,2 m) an der Einmündung der Straße Steinbrink in die Steinfelder Straße.

Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden nicht vorgenommen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen in den besiedelten Bereichen zu beurteilen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich bebaute Bereiche mit Anteilen an versiegelten Flächen, die vom Umfang typisch sind für Wohngebiete, so dass das Plangebiet insgesamt nur eine geringe bzw. allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden hat.

Der Geltungsbereich und die Umgebung stellen sich überwiegend bebaut dar. Die dort vorhandene Bebauung bestimmt das Siedlungsbild. Insgesamt lässt sich der ursprüngliche Landschaftscharakter ohne Vorkenntnisse der Landschaftsentwicklung nur noch in Teilbereichen erkennen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet geringe bis allgemeine Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter aufweist.

7.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird. Auch deswegen, da keine zusätzlichen Baurechte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der besonders erhaltenswerte Baumbestand, die vorhandene Eichengruppe an der Steinfelder Straße auf dem Flurstück 123/12 wie auch die imposante Blutbuche an der Einmündung der Straße Steinbrink in die Steinfelder Straße, werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Um die Eichengruppe auch gegenüber anderen Nutzungsansprüchen besser abzugrenzen, wird der Bereich zusätzlich als private Grünfläche festgesetzt.

Textlich wird weiterhin festgesetzt, dass Beeinträchtigungen des Kronentrauf- und Wurzelbereiches der Bäume unzulässig sind. Im Radius von 5,0 m ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Naturdenkmales sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind für den zu erhaltenden Gehölzbestand Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzunehmen.

Bei Abgang oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist auf der festgesetzten Fläche bzw. bei dem Einzelbaum an derselben Stelle eine Ersatzanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in dem Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da die gesamte zulässige Grundfläche im vorliegenden Fall ca.12.300 m² beträgt, sind somit eine Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund be-

stimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

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

Aus Vorsorgegesichtspunkten wird der folgende Hinweis zum Artenschutz aufgenommen: Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit zwischen 1. März bis zum 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.
- Bei Gehölzbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.
- Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind Ersatzhöhlen zu stellen, z.B. in Form von qualitativ hochwertigen Vogelnistkästen (Holzbeton-Nistkästen).

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Bereich des Bebauungsplans Nr. 38 bereits heute weitestgehend bebaut ist. Ziel der Planung ist die differenzierte Regelung der baulichen Nutzbarkeit des Grundstückes. Die Anpassung an die geplante Bebauung steht im Vordergrund. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet bleibt erhalten.

Im Ergebnis sind durch die Planung keine Verschlechterungen oder wesentliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nur siedlungstolerante Arten zu erwarten. Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Arten sind eher nicht zu erwarten. Es kann somit grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate im Plangebiet und insbesondere im Umfeld erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

8 INFRASTRUKTUR

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 ist kein Spielplatz festgesetzt bzw. vorhanden. Durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten bzw. der Bewohner innerhalb des Gebietes nicht wesentlich, so dass auch kein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen für Kinder in die Planung einzustellen wäre.

Darüber hinaus befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet im Bereich des Erlenweges ein Spielplatz, welcher vorwiegend für kleinere Kinder ausgelegt ist. Ergänzend ist festzustellen, dass in der näheren und weiteren Umgebung sowohl für kleinere als auch für größere Kinder zusätzliche Möglichkeiten zum Spielen zur Verfügung stehen.

Zudem ist anzumerken, dass die geplante Bebauung im Geltungsbereich sowie die vorhandene Bebauung in der Umgebung einem klassischen Einfamilienhausgebiet mit vereinzelten Doppelhäusern entsprechen. Üblicherweise sind in diesen Gebieten auf den privaten Grundstücken zusätzliche Spielmöglichkeiten vorhanden.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Fall sind sämtliche Erschließungsanlagen in den bestehenden Straßen vorhanden, so dass bei Bedarf an diese angeschlossen werden kann.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der RWE bzw. der EWE.

Das Plangebiet ist an die zentrale **Schmutzwasserkanalisation** in der Stadt Damme angeschlossen. Seit 2004 ist der OOWV für die Abwasserbeseitigung in der Stadt zuständig.

Die bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Zur **Oberflächenentwässerung** der noch unbebauten Grundstücke wird im Johannesweg ebenfalls ein Regenwasserkanal verlegt, der an den vorhandenen Kanal im Steinbrink anschließt. Das anfallende Regenwasser kann von dem vorhandenen Kanalnetz problemlos aufgenommen werden. Seit 2004 ist der OOWV für die Beseitigung des Niederschlagswassers in der Stadt Damme zuständig.

Über das vorhandene Versorgungsnetz ist die **Löschwasserversorgung** durch Unterflurhydranten gewährleistet.

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

10 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Stadt Damme keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

11 FLÄCHENDATEN

Nutzungsart	**m²**
Allgemeines Wohngebiet	30.774
Mischgebiet	7093
Straßenverkehrsfläche	1432
Private Grünfläche, Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	172
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	159
Σ	**39.630**

12 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 38 öffentlich in der Zeit vom 09.05.2016 bis zum 13.06.2016 ausgelegen.

Damme, den ..... ….. …….. .....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit dem als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 38 in der Sitzung am 27.09.2016 beschlossen.

Damme, den ….. ..... …….. .....

Bürgermeister

pk plankontor städtebau gmbh

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort :	Damme, Bebauungsplan Nr. 38		DTV [Kfz/24h]:	8070	D v T/N [dB(A)]:	-4,8	-3,9
Straße :	Steinfelder Straße		M T [Kfz/h]:	484	D StrO [dB(A)]:	0,0	
Straßengattung:	Landesstraße		M N [Kfz/h]:	65	D Stg [dB(A)]:	0,0	
V Pkw / Lkw [km/h]:	50	50	P T [%]:	5,1			
Straßenoberfläche:	nicht geriffelter Gußasphalt		P N [%]:	12,1			
Steigung [%]:	0				L m,E,T/N [dB(A)]:	60,8	54,4

Immissionsorte (IP), Lärmpegelbereiche								Beurteilungspegel ohne Abschirmung						Beurteilungspegel mit Abschirmung	
		s	H	h m	Ds	D BM	K	D refl	L r,T	L r,N	h	a	b	Dz	L r,T	L r,N
		m	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	m	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)
MI	tags	30	5,5	2,8	0,7	-1,5			60,0	53,6						
	nachts	49	5,5	2,8	-1,6	-2,9			56,4	50,0						
WA	tags	60	5,5	2,8	-2,5	-3,3			55,0	48,6						
	nachts	105	5,5	2,8	-5,3	-4,1			51,4	45,0						
Baugrenze MI		10	5,5	2,8	5,7	-0,0			66,5	60,1						
Baugrenze WA		40	5,5	2,8	-0,6	-2,4			57,9	51,5						
LPB III	von	45	5,5	2,8	-1,2	-2,7			57,0	50,6						
	bis	23	5,5	2,8	1,9	-0,8			62,0	55,6						
LPB IV	bis	9	5,5	2,8	6,2	-0,0			67,0	60,6						

Verwendete Abkürzungen :

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Stg	Korrektur für unterschiedliche Steigungen
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	D z	Abschirmmaß eines Lärmschirmes
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
V zul.	zulässige Höchstgeschwindigkeit	H	Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
L m,E,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungslinie zw. Emissions- u. Immissionsort
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen
D BM	Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	h	Höhe der Abschirmeinrichtung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
D s	Pegeländerungen durch unterschiedliche Abstände	a	horizontaler Abstand zw. Fahrbahnachse u. der 1. Schirmkante (Beugungskante)
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	b	horizontaler Abstand zwischen letzter Beugungskante und Immissionsort
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen	LPB	Lärmpegelbereich
D refl	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion		

Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

Reine Wohngebiete, Wochenendhaus- u. Ferienhausgebiete	50 / 40	dB(A)
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungen u. Campingplatzgebiete	55 / 45	dB(A)
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55 / 55	dB(A)
Besondere Wohngebiete	60 / 45	dB(A)
Dorf- u. Mischgebiete	60 / 50	dB(A)
Kern- u. Gewerbegebiete	65 / 55	dB(A)

Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)

Bearbeitungsstand: 22-Jun-11