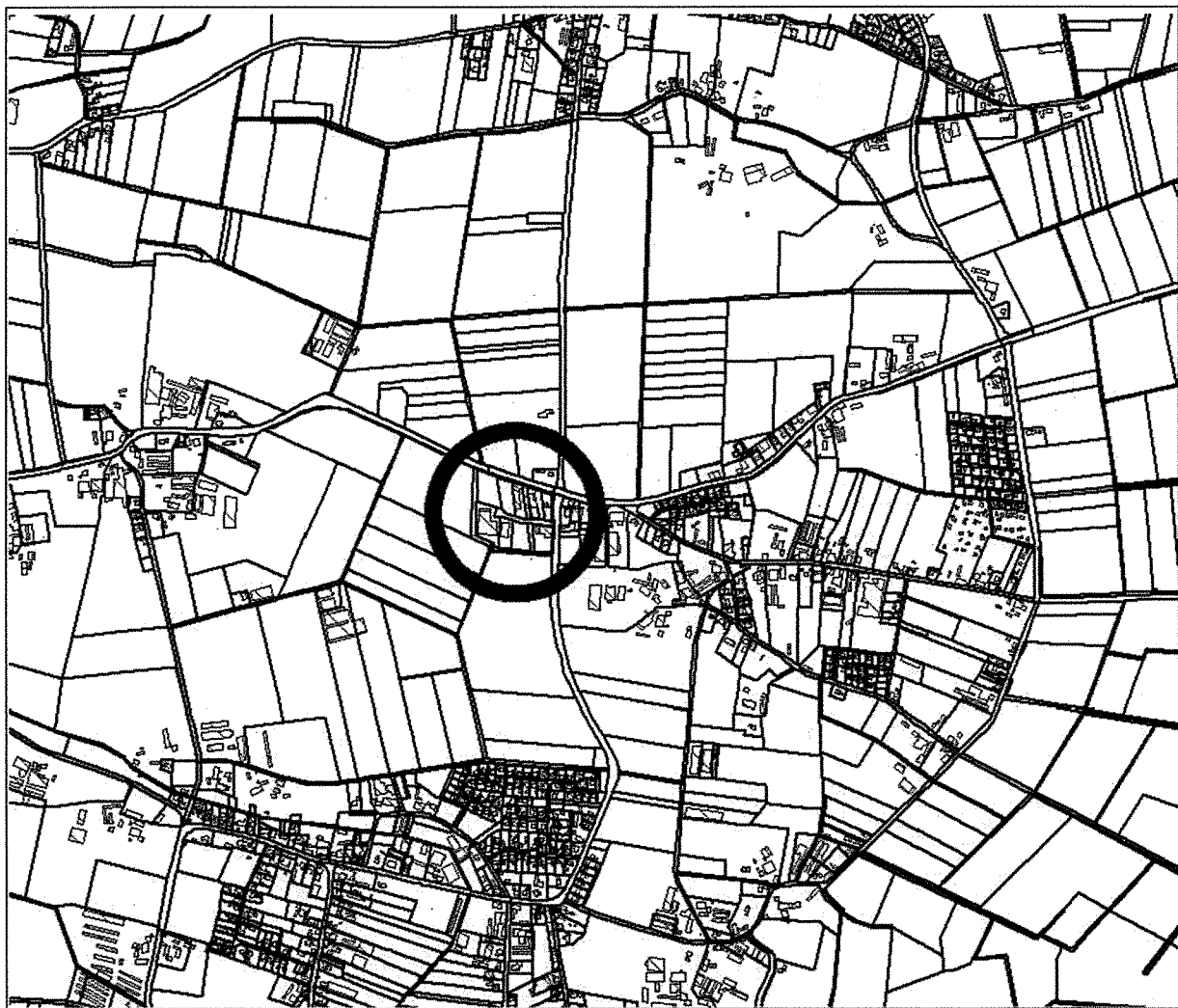


Stadt Damme



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Gewerbefläche Dümmerlohausen“



Stadt Damme, Planungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1,1 Planungsanlass	3
1.2 Lage des Plangebietes / Bestand / Planungsrecht	3
2. Planungsvorgaben	
2.1 Landesraumordnungsprogramm	3
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	3
3. Auswirkungen der Planung und Berücksichtigung der Belange	4
4. Inhalt des Bebauungsplanes	4
5. Naturschutzfachlicher Ausgleich	5
6. Ver- und Entsorgung	5
7. Hinweise	5
8. Flächenbilanz	5
9. Verfahrensübersicht	5

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung vom 27.09.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Gewerbefläche Dümmerlohausen“ gefasst.

Anlass für die Planaufstellung ist die Absicht, innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbefläche Dümmerlohausen“ ausgewiesenen Schutzstreifens der Erdgastransportleitung Nr. 53 Visbek – Lemförde, der bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, zusätzlich Flächen für offene Stellplätze auszuweisen.

Die Erforderlichkeit zur Ausweisung besteht darin, dass die direkt angrenzenden Betriebe einen höheren Bedarf an Stellplätzen für ihre Mitarbeiter vorhalten müssen und diesen auf ihrem bisherigen Betriebsgelände nicht mehr unterbringen können. Es ist deshalb beabsichtigt, den Schutzstreifen in Anspruch zu nehmen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben: die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²; es sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen; es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand / Planungsrecht

Das Plangebiet gliedert sich in zwei räumliche Teilbereiche und besitzt eine Größe von 2.122 m². Es umfasst den Schutzstreifen der Erdgastransportleitung (Flurstücke 1/7 und 1/10, Flur 90, Gemarkung Damme) und liegt innerhalb des überwiegend bebauten Gewerbegebietes Nr. 147 „Gewerbefläche Dümmerlohausen“. An den Schutzstreifen grenzen die Betriebsflächen der ansässigen gewerblichen Unternehmen. Der Streifen selbst stellt ein artenarmes Extensivgrünland dar.

Der Bebauungsplan Nr. 147 setzt für die Fläche eine öffentliche Grünfläche fest. Sie befindet sich noch im Eigentum der Stadt Damme.

2. Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist zwischenzeitlich außer Kraft getreten. Maßgebend ist daher das Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen. Dieses trifft keine Aussagen zum Planungsraum. Insofern bestehen keine Vorgaben.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist der Änderungsbereich als Grünfläche dargestellt.

3. Auswirkungen der Planung und Berücksichtigung der Belange

Von dem 2.122 m² großen Schutzstreifen werden durch die Parkflächen 1.768 m² versiegelt. Die eigentliche Erdgasleitung ist davon nicht betroffen. Die Parkflächen halten beiderseits einen Abstand von 1 m zu ihr ein.

Der Versorgungsträger der Erdgasleitung (Gasunie Deutschland Transport Services GmbH) hat eine Stellungnahme zur beabsichtigten Anlegung von Stellplätzen innerhalb des Schutzstreifens abgegeben, in der er u. a. darauf hinweist, dass die Parkflächen aus Verbundpflaster bzw. Rasengittersteinen herzustellen sind.

Mit der Inanspruchnahme des Streifens für private Stellplätze sollen die jeweiligen Gewerbebetriebe diesen auch anteilig in ihr Eigentum übernehmen. Deshalb ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den Stellplatzflächen von den Gewerbetreibenden auf ihrem Betriebsgrundstück zur Versickerung zu bringen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Es wird für den Schutzstreifen eine private Grünfläche festgesetzt und überlagernd Flächen für offene Stellplätze. Carports und Garagen sind damit ausgeschlossen.

Zusätzlich erfolgt eine textliche Festsetzung, dass die private Grünfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist.

Über örtliche Bauvorschriften wird festgelegt,

- dass das auf der privaten Grünfläche anfallende Niederschlagswasser anteilig auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken zu versickern ist, und
- dass die offenen Stellplätze innerhalb der privaten Grünfläche aus Verbundsteinpflaster oder aus Rasengittersteinen herzustellen sind.

5. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Schutzstreifen war ursprünglich Teil einer Ackerfläche und wurde in der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Gewerbefläche Dümmerlohausen“ mit 0,8 bewertet. Das Planungsziel für den Streifen bestand in der Herstellung eines artenarmen Extensivgrünlandes mit einem Wertfaktor von 1,5.

Es erfolgte somit eine Aufwertung des Schutzstreifens, mit dem Ziel, einen Teil des notwendigen Kompensationsbedarfs hier unterzubringen.

Durch die Ausweisung von Stellplatzflächen in einer Größe von 1.768 m² geht ein Teil des ursprünglichen Kompensationswertes verloren, da Stellplätze mit nur 0,2 bewertet werden. Der Verlust berechnet sich wie folgt:

$$1.768 \times (1,5 - 0,8) = 1.238 \text{ WE}$$

$$1.768 \times 0,2 = 354 \text{ WE}$$

$$\text{Differenz:} \quad 884 \text{ WE}$$

Er wird durch eine externe Kompensation ausgeglichen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist komplett erschlossen. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie –einrichtungen sind im angrenzenden Gewerbegebiet Nr. 147 vorhanden.

7. Hinweise

Der Versorgungsträger der Erdgasleitung (Gasunie Deutschland Transport Services GmbH) hat eine Stellungnahme zur beabsichtigten Anlegung von Stellplätzen innerhalb des Schutzstreifens abgegeben, in der er darauf hinweist, dass die Parkflächen aus Verbundsteinpflaster oder aus Rasengittersteinen herzustellen und vom Schwerlastverkehr > 12 t freizuhalten sind. Ebenso ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnenden Pflanzen unzulässig.

Diese Regelungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.122 m².

9. Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 27.09.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Gewerbefläche Dümmerlohausen“ gefasst.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 01.03.2017 bis einschließlich 05.04.2017 öffentlich im Rathaus der Stadt Damme ausgelegt.

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Gewerbefläche Dümmerlohausen“ als Satzung beschlossen. Die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB wurde beigelegt.

Damme, den

.....
Der Bürgermeister