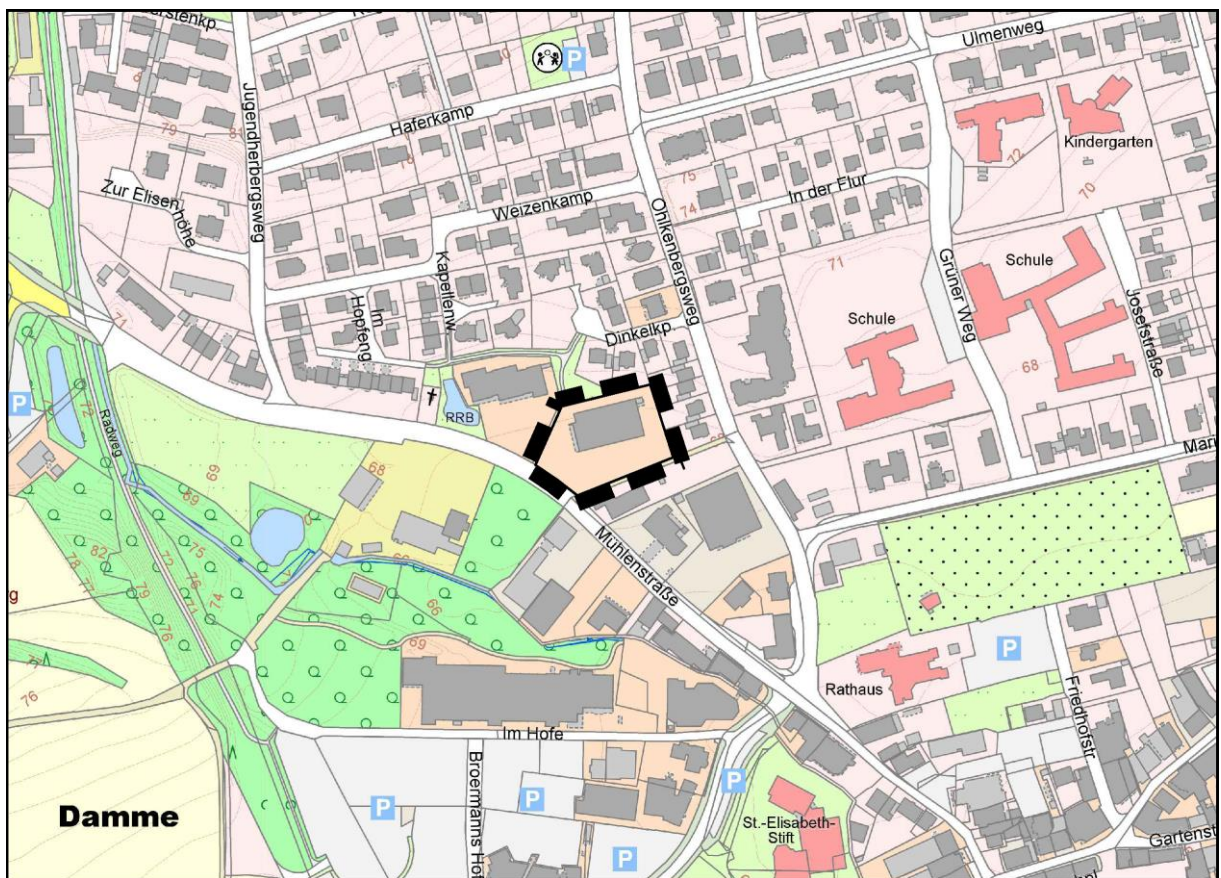


STADT DAMME

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich der Mühlenstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	-----------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	3
	A.4 Planungsvorgaben	4
B	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	10
	B.1 Vorhaben- und Erschließungsplan	10
	B.2 Bebauungsplan	11
	B.3 Grünordnerische Festsetzungen	13
	B.4 Verkehr	14
	B.5 Immissionsschutz	14
	B.6 Natur und Landschaft	19
	B.7 Infrastruktur	22
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24
D	DATEN	25
	D.1 Städtebauliche Werte	25
	D.2 Verfahrensvermerke	25

ANHANG :

- Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm), pk plankontor städtebau gmbh, Oldenburg, März 2017

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Innerhalb der Ortslage der Stadt Damme befand sich an der Mühlenstraße ein Lebensmitteldiscounter, welcher jedoch im Zuge der Erweiterung eines zum selben Unternehmen gehörenden Standortes an der Wiesenstraße aufgegeben wurde. Nach Aufgabe dieser Nutzung hat sich die Stadt Damme entschieden, entsprechend der Zielsetzung des Zentren- und Standortkonzept an diesem Standort zukünftig keinen zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mehr zuzulassen.

Vielmehr soll künftig durch die vorliegende Änderung der weitere Bedarf an Wohnbauland im innerstädtischen Bereich gedeckt werden, da das Plangebiet aufgrund der relativ innenstadtnahen Lage als Wohngebiet gut geeignet ist, zumal die nördlich, östlich und zum Teil auch südlich angrenzenden Flächen schon heute überwiegend wohnbaulich genutzt werden.

Der derzeitige Grundstückseigentümer hat sich bereit erklärt, das bestehende Marktgebäude zu beseitigen und einen Wohnpark mit insgesamt vier Wohngebäuden mit jeweils bis zu sechs Wohnungen zu errichten und somit den aufgegebenen Einzelhandelsstandort wieder nutzbar zu machen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens wird der Bebauungsplan als „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ geändert.

A.2 Verfahren

Da es sich bei der geplanten Neuerrichtung von Wohngebäuden um ein klar definiertes Vorhaben handelt und ein Vorhabenträger vorhanden ist, der sich nachweislich die Verfügungsrechte an dem Grundstück gesichert hat, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB möglich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden auf Grundlage der Projektplanung entwickelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine gemeinsame Planurkunde. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 dient zudem der Innenentwicklung von Damme in einem bebauten, innerörtlichen Bereich am Mühlenweg als Wiedernutzbarmachung eines aufgegebenen Einzelhandelsstandortes innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108	Festgesetzte Grundfläche: [Allgemeines Wohngebiet (WA) x Grundflächenzahl (GRZ)] 3.584 m² x 0,4 = 1.434 m² Östlich des Ohlkenbergswegs wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 37 „Steinbrink III“ neu aufgestellt. Dieser Bebauungsplan befindet sich zwar in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung, jedoch ist kein sachlicher Zusammenhang zu erkennen, da mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 lediglich die planungsrechtliche Situation des Bebauungsplanes überprüft und dabei insbesondere das Maß der baulichen Nutzung an die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation angepasst werden soll. Es entstehen dadurch keine neuen Wohngebiete. Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis:	Bedingung erfüllt, da Größe der Grundfläche: 1.434 m ² also < 20.000 m ²

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108	Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Ergebnis	Bedingung erfüllt

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage der Stadt Damme an der Mühlenstraße, welche durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt ist. Das Plangebiet befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen den nördlichen überwiegend wohnbaulich geprägten, kleinteiligen Bereichen der Stadt und dem südlich gelegenen Stadtzentrum von Damme, in dem eine Vielzahl an Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben, aber auch Wohnnutzung vorhanden ist.

Im Plangebiet befindet sich das inzwischen leerstehende Gebäude des ehemals dort befindlichen Lebensmitteldiscounters samt der damit verbundenen großzügigen Parkplatzanlage. Das Plangebiet wird durch eine im nördlichen Teil des Plangebietes vorhanden Böschungskante vom nördlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiet abgegrenzt. Im Bereich der bisherigen Warenanlieferzone ist dieser Bereich durch Betonelemente gestützt. Im südlichen und nördlichen Teil des Plangebietes wird das Plangebiet durch eine Buchenhecke bzw. Buchenreihe von den dort verlaufenden Fuß- und Radwegen abgegrenzt. Der nördlich verlaufende Fuß- und Radweg führt zu einer benachbarten Grünfläche mit einem kleinen Spielplatz.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

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

Das RROP des Landkreises Vechta stammt aus dem Jahre 1997. Entsprechend § 5 Abs. 7. des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) tritt das RROP mit Ablauf von zehn Jahren seit seinem Inkrafttreten außer Kraft. Der Landkreis Vechta verfügt aus diesem Grund über kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm. Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist daher lediglich das LROP hinzuzuziehen.

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Einzelhandelsstandort innerhalb des Stadtgebietes von Damme, das zukünftig dem Wohnen dienen soll. Das Plangebiet ist sowohl durch den ÖPNV als auch durch seine relative Nähe zum Stadtzentrum sehr gut an öffentliche Einrichtungen und die erforderlichen Versorgungsstrukturen angebunden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogramms nicht entgegensteht.

A.4.2 Flächennutzungsplanung

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Nördlich der Mühlenstraße“ wurde in den 90er Jahren die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Seit dem ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen weichen also von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt. Die vorliegende Planung unterstützt vielmehr die

Handlungsleitlinien des Zentren- und Standortkonzept für die zukünftige räumlich-funktionale Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Damme. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

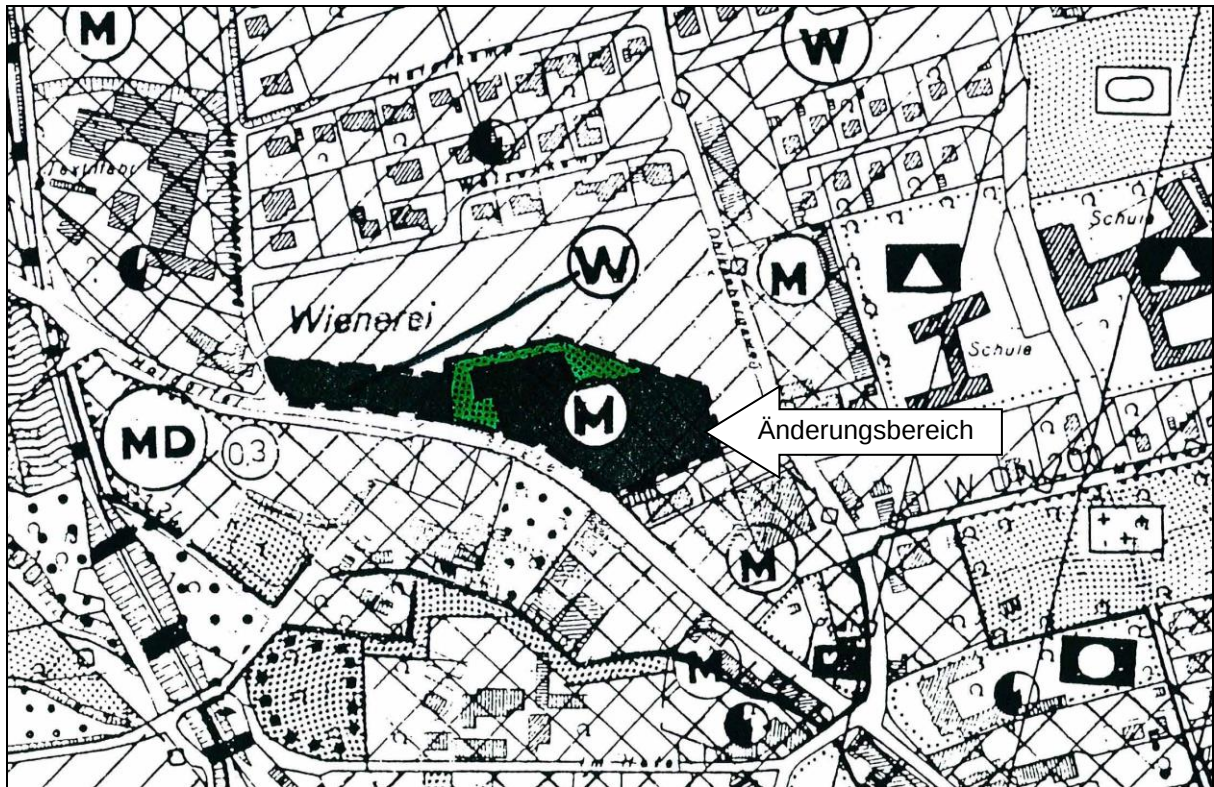


Abb. 1: Ausschnitt 10. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

A.4.3 Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 108 „Nördlich der Mühlenstraße“, welcher seit dem 22.05.1997 rechtskräftig ist. Es gilt die BauNVO 1990.

Das Plangebiet ist darin als Mischgebiet festgesetzt. Darin gilt:

- nicht zulässig: Vergnügungsstätten
- nur ausnahmsweise zulässig: Videotheken und Sexshops, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen
- GRZ 0,4
- GFZ 0,6
- max. II Geschosse
- Firsthöhe max. 9,5 m
- Traufhöhe max. 6 m
- offene Bauweise

Als Bezugspunkt für die Höhenbeschränkungen dient die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in den Baugebieten die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens folgende Höhen über Mitte der erschließenden Straße nicht überschreiten darf:

- bei Geländeneigungen bis zu 3 % 0,30 m,

- bei Geländeneigungen über 3 % hangaufwärts 0,60 m,
- bei Geländeneigungen über 3 % hangabwärts 0,10 m

Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauN-VO ausgeschlossen. Wenn Stellplätze, Zufahrten und Terrassen jedoch mit wasserdurchlässigen Materialien (Fugenanteil mind. 25%) befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche bis zu 20% überschritten werden.

Im Plangebiet ist der Bereich, welcher der Mühlenstraße zugewandt ist, als Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, in welcher Gemeinschaftsstellplätze zu errichten sind. Die Stellplatzanlage ist mit einer Laubgehölzhecke (mind. h = 1,5 m) zu umpflanzen. Für je 6 Stellplätze ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans je angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Weiterhin sind in dem Plangebiet die Lärmpegelbereiche II- IV gem. DIN 4109 festgesetzt. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der nachfolgenden Abbildung (Abb.2) zu entnehmen.

Östlich des Änderungsbereiches wird durch den Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem gilt:

- nicht zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Videotheken und Sexshops, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- GRZ 0,35
- GFZ 0,5
- max. II Geschosse
- Firsthöhe max. 8,5 m
- Traufhöhe max. 5,0 m
- max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude
- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde zugelassen, dass die Wohnbebauung am Ohlenbergsweg Gebäudelängen über 50 m aufweisen dürfen und, dass dabei keine seitlichen Grenzabstände eingehalten werden müssen.

Nördlich des Plangebietes ist ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt in welchem gilt:

- nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- nur ausnahmsweise zulässig: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- GRZ 0,3
- max. I Geschoss
- Firsthöhe max. 8,5 m
- Traufhöhe max. 3,5 m
- max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude
- nur Einzelhäuser

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2015 durch die Festsetzung eines Mischgebietes südöstlich des vorliegenden Änderungsbereiches die Errichtung eines Wohnhauses mit Seniorenrechten Wohnungen ermöglicht. Südlich des Plangebietes gelten seitdem folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet
- GRZ 0,5
- max. II Geschosse
- Firsthöhe max. 11,0 m
- Traufhöhe max. 9,0 m

- offene Bebauung

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 gelten zudem örtliche Bauvorschriften. Danach sind die Dächer der Gebäude als Walm, Krüppelwalm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° zu errichten. Flachdächer sind mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen nicht zulässig. Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu max. ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge zulässig. Zudem sind geneigte Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Naturrot bis Rotbraun oder Anthrazit einzudecken. Außerdem sind Zäune zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur als Maschendrahtzaun (max. 1,2 m hoch) im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen zulässig.

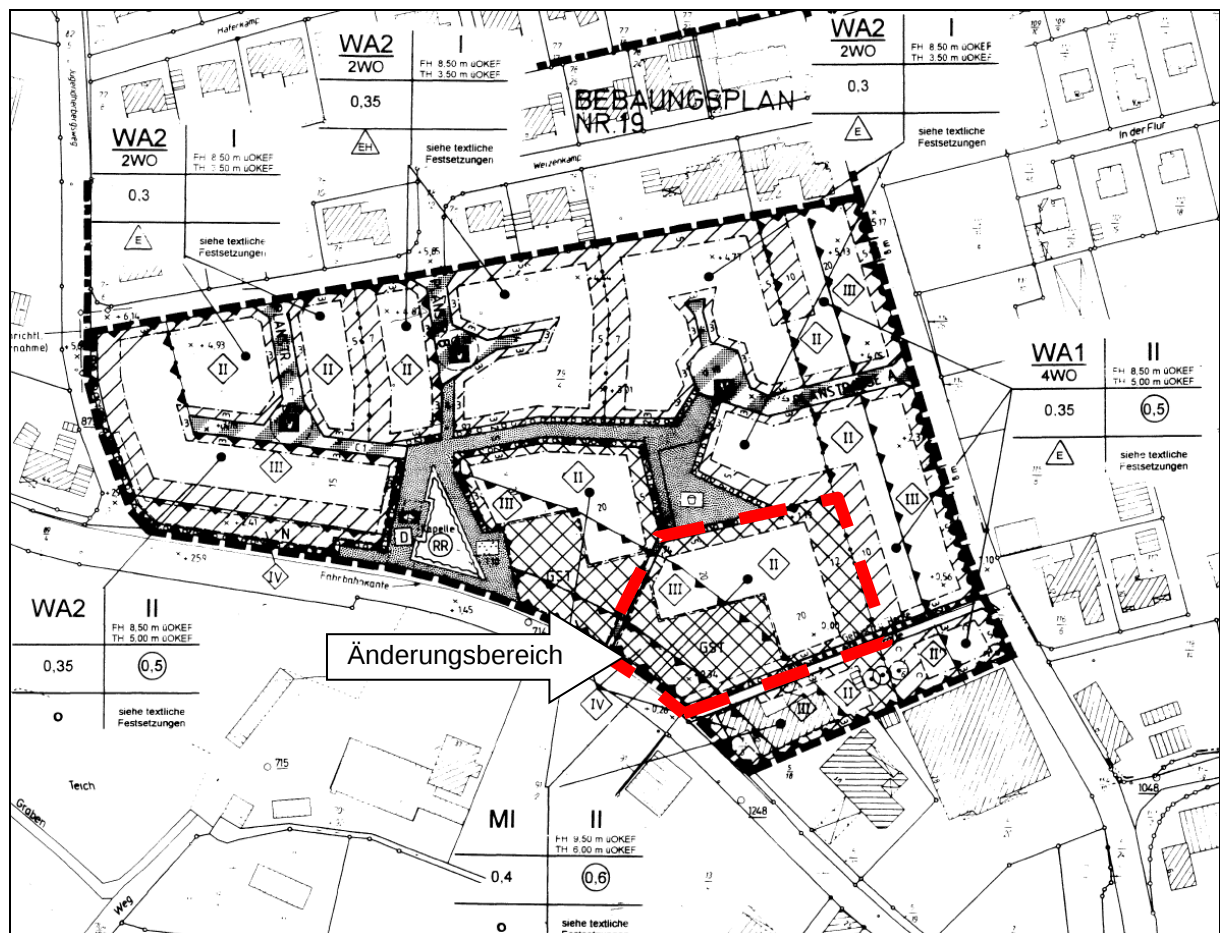


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 108, Stand der Erstaufstellung (ohne Maßstab)

A.4.4 Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme

Das durch den Stadtrat 2006 beschlossene Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Damme diente dazu, die damalige Versorgungssituation von Damme aufzuzeigen in der Innenstadt und den Stadtteilzentren sowie einzelhandelsbezogene und auch städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten herauszuarbeiten. Seit der Erarbeitung des Gutachtens hat es bau- und planungsrechtliche Änderungen gegeben, die in einer Überarbeitung 2016 berücksichtigt wurden.

Laut Ratsbeschluss vom 20.06.2016 stellen die Aussagen des Zentren- und Standortkonzeptes mit den darin formulierten Zielen und Grundsätzen die Handlungsleitlinie für die zukünftige räumlich-funktionale Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Damme dar.

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
Standorttyp	Nachbar- schaftsladen	nicht großflächig	großflächig	Laden (§ 4 BauNVO)	nicht großfläch.	großflächig	nicht großfläch.	großflächig
ZVB Innenstadt			standortgerechte Dimension			standortgerechte Dimension		standortgerechte Dimension
sonstige integrierte Standorte		Einzelfallprüfung						
durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort (z.B. Wiesenstraße)	keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand			keine Flächenerweiterung/ nur Modernisierung im Bestand; ausnahmsweise als Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)			Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)	
nicht geprägter und nicht integrierter (Einzel-)Standort				ausnahmsweise als Randsortimente (max. 10% der Gesamt-VKF oder 800 m²)			vorrangig an bereits geprägten Sonderstandorten	

Abb. 3: Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung aus „Stadt Damme - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes“ des Büro Dr. Acocella 2016

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches erfolgt nach der nachfolgenden Karte (Abb. 3).

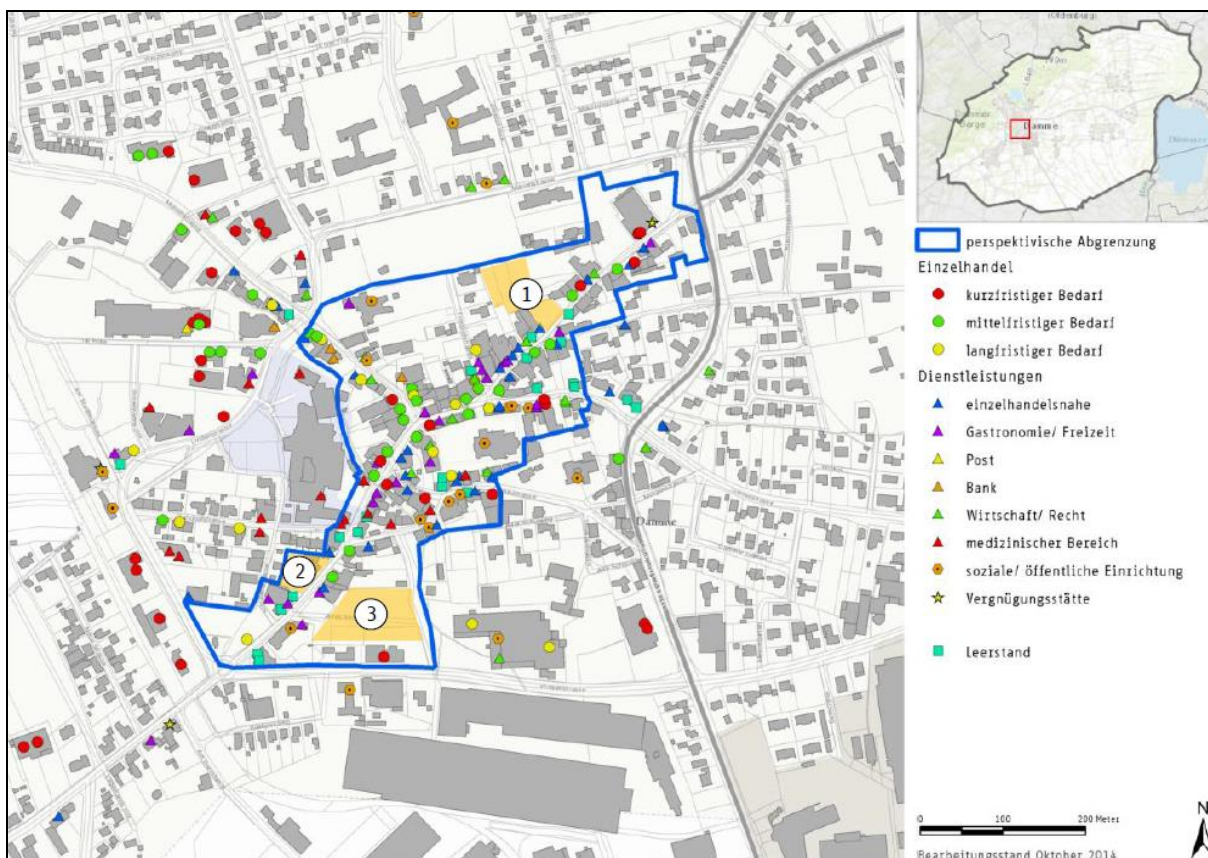


Abb. 4: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Damme aus „Stadt Damme - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes“ des Büro Dr. Acocella 2016

Der vorliegende Änderungsbereich liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Daher entspricht die Aufgabe des Nahversorgungstandortes den Zielen und Grundsätzen des Zentren- und Standortkonzepts.

A.4.5 Sonstige Planungen

Weiteren Planungen, die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zu beachten wären, liegen nicht vor.

B INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

B.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von vier hochwertigen Wohngebäuden mit jeweils bis zu sechs Wohnungen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten.

Die Wohngebäude müssen mit einem zweiten Obergeschoss in Form eines Staffelgeschosses errichtet werden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf maximal 80-85 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Die verkehrliche Erschließung der Wohngebäude erfolgt ausschließlich über die neue Planstraße, die mit einer Wendeanlage zu erstellen ist.

Die Grundfläche der Wohngebäude darf je Gebäude 300 m² nicht überschreiten und die Länge der Wohngebäude darf höchstens 25 m betragen.

Wesentliche Elemente der Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind:

- die Lage der vier geplanten Baukörper/ Baufelder,
- Anzahl der Wohngebäude je Baufeld
- die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (jeweils 6 Wohnungen)
- die maximal zulässige Grundfläche von 300 m² je Wohngebäude
- die Lage der Planstraße/ öffentliche Verkehrsfläche
- die Lage der privaten Stellplätze
- die Bereiche, in denen Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig sind
- Lage der Aufstellfläche für die Müllentsorgung

Auf eine genaue Abgrenzung der Baukörper sowie der Stellplätze wird bewusst verzichtet, um geringfügige, spätere Anpassungen des Vorhabens zu ermöglichen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan regelt jedoch eindeutig die Lage der Baukörper und die Anordnung der einzelnen Nutzungen im Plangebiet zueinander.

Auf den Plan werden außerdem Vorschläge für die geplante Fassadengestaltung dargestellt. Die tatsächlichen Gebäudefassaden dürfen von den Dargestellten hinsichtlich Material und Färbung geringfügig abweichen.

Weitere Regelungen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens werden zusätzlich im Durchführungsvertrag getroffen.

Für den Fall, dass bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens gegebenenfalls Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich werden sollten, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass andere als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen nur zulässig sind, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Dabei ist eine

Änderung des Durchführungsvertrages nur im Rahmen der Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans zulässig.

B.2 Bebauungsplan

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Errichtung von vier Einzelhäusern mit jeweils bis zu sechs Wohnungen und damit die Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Einzelhandelsstandortes ermöglicht. Durch die Nachverdichtung verfolgt die Stadt Damme mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Ziel, Voraussetzungen für qualitativ hochwertigen Wohnraum in Mehrfamilienhäuser in direkter Nähe zur Innenstadt zu schaffen.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lage in Damme herrscht zurzeit eine große Baulandnachfrage sowohl nach Grundstücken für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser, insbesondere in der Nähe zum Stadtzentrum. Mehrfamilienhäuser werden zudem benötigt, da der weiter steigende Wohnflächenbedarf und die damit verbundene Nachfrage in der Stadt Damme, insbesondere auch in Hinblick auf einen nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden, nicht nur mit Einfamilienhäusern gedeckt werden kann.

Die Festsetzungen berücksichtigen das geplante Vorhaben und orientieren sich an den bisher geltenden Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 sowie in den zuvor erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes.

B.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung. Von diesem Nutzungskatalog werden allerdings die sonst als Ausnahmen zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht einer flächenintensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes zur Verfügung gestellt werden, sondern es soll eine wohnbauliche Nutzung erfolgen. Neben dem durch die Wohnnutzung zu erwartenden Fahrzeugaufkommen, sollen weitere verkehrsintensive Nutzungen hier nicht stattfinden. Eine Tankstellennutzung ist mit häufigen An- und Abfahrten verbunden, so dass diese Nutzung nicht in das Planungskonzept passt.

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem geplanten Vorhaben, dem vorhandenen baulichen Bestand in der Umgebung des Plangebiets und den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes sowie der Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes.

Im Bebauungsplan Nr. 108 ist eine Staffelung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe und Dichte) enthalten. Während in den an die Mühlenstraße und den Ohlkenbergsweg anschließenden Bereichen insbesondere aufgrund der guten Erschließung ein höheres Maß der baulichen Nutzung mit Mehrfamilienhäusern zulässig ist, ist in den Bereichen, welche über die nördlichen Wohnstraßen zu erreichen sind, ein geringeres Maß der baulichen Nutzung mit bis zu 2 Wohnungen zulässig. Die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplanes greift diesen Grundgedanken auf.

Zukünftig wird im Plangebiet eine dreigeschossige Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 zulässig sein. Die Traufhöhe wird auf max.

10,0 m und die Firsthöhe auf max. 12,0 m beschränkt. Da ein Staffelgeschoss, das die im VEP zulässige Grundfläche ausschöpft, nach den Vorgaben der NBauO ein Vollgeschoss darstellt, ist die Festsetzung einer dreigeschossigen Bauweise im Bebauungsplan erforderlich.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von 10 m bzw. 12 m ergeben sich aus der Vorhabenplanung. Dadurch wird im Plangebiet im Sinne der Nachverdichtung das Maß der baulichen Nutzung erhöht, die Festsetzungen bewegen sich jedoch in einem Rahmen, der in vergleichbaren städtebaulichen Situationen (Übergangsbereich von kleinteiligen Wohnbereichen zum Innenstadtbereich) in der Stadt Damme durchaus üblich ist. Hierbei ist beispielsweise auf die südlich des Änderungsbereiches zulässige Bebauung im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 hinzuweisen, der eine ganz ähnliche Höhenentwicklung zulässt. Durch eine geringfügige Nachverdichtung im Änderungsbereich mit dem Ziel der Errichtung von Mehrfamilienhausbebauung mit maximal 6 Wohneinheiten je Einzelhaus ist somit keine Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebiete zu erwarten.

Im Plangebiet gelten einheitliche Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Den oberen Bezugspunkt für die Traufhöhe stellt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen dar. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Die Trauf- und Firsthöhen kann dabei ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, wobei die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 50 cm über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen darf. Damit wird die Festsetzung bezüglich der Oberkante des Rohfußbodens den in Damme inzwischen üblichen Festsetzungen für vergleichbare Baugebiete angepasst. Da das Gelände im Plangebiet z.T. 30-40 cm über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt, darf der Rohfußboden im vorliegenden Fall 50cm (anstatt bisher 30 cm) über dieser liegen, um einer sinnvollen Bebauung des verhältnismäßig großen Grundstückes nicht im Wege zu stehen.

Damit wird zudem sichergestellt, dass sich die neue Wohnbebauung entsprechend der vorhandenen Strukturen entwickelt.

B.2.3 Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf die Länge der Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise zukünftig nicht mehr als 25 m betragen, damit sich die neue Bebauung in die vorhandenen baulichen Strukturen in der Umgebung einfügt.

B.2.4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet sind entsprechend des geplanten Vorhabens nur Einzelhäuser mit maximal sechs Wohnungen zulässig. Dies ist eine für Damme übliche Größenordnung, die eine übersichtliche Nachbarschaft gewährleistet.

B.2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Dem Bebauungsplan Nr. 108 liegt der Planungsgedanke zugrunde, wonach entlang der Mühlenstraße zunächst als Ergänzung zum Stadtzentrum eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und Ge-

werbe entwickelt werden sollte. Dieser sollte sich baulich zum Straßenraum hin öffnen und einen Platz schaffen. Dieser Grundgedanke stammt aus den 90er Jahren. Die damals angestrebte platzähnliche Situation hat sich jedoch nicht wie erwartet entwickelt. Die vorhandene Bebauung sowie die dazugehörigen großflächigen Stellplatzanlagen bilden keinen städtebaulich ansprechenden Raum. Durch die vorliegende Planung soll das Plangebiet mit der Bebauung entlang der Straße Teil der gewachsenen Ortslage werden.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich zudem an der Vorhabenplanung, wobei ein durchgehendes Baufenster entsteht, damit auf den Grundstücken noch geringfügige Anpassungsmöglichkeiten zur genauen Lage der Baukörper geboten werden können.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5 m zur Mühlenstraße sowie der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze und einem Abstand von 3 m zur Planstraße und der südlichen Flurstücksgrenze. Das Baufenster weist eine Tiefe zwischen 20 und 22 m auf. Dadurch entsteht eine nicht überbaubare Flächen im nördlich Teil des Plangebietes, welche vorwiegend für die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen dienen soll.

Um sicherzustellen, dass die erforderlichen Nebenanlagen ohne weitere Umstände auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, wird zudem festgesetzt, dass Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Klarstellung des Planungszieles gegenüber der Genehmigungsbehörde. Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Da es sich hierbei um eine Kann-Bestimmung handelt, wird mit der diesbezüglichen Festsetzung klargestellt, dass im vorliegenden Fall bis auf die Flächen, die explizit davon ausgenommen werden, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unter Beachtung der übrigen gesetzlichen Vorgaben zulässig sein sollen.

Da die motorisierte Erschließung des Plangebietes jedoch ausschließlich über die neu geschaffene Planstraße erfolgen soll, wird entlang der Mühlenstraße auf die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen verzichtet. Daher werden offene Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Mühlenstraße und der straßenseitigen Baugrenze ausgeschlossen.

B.2.6 Mindestgrundstücksgröße

Zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, wonach Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Größe von mindestens 500 m² aufweisen müssen.

B.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 108 ist bisher an der Mühlenstraße eine Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, in welchem Gemeinschaftsstellplätze zu errichten sind. Die Stellplatzanlage ist mit einer Laubgehölzhecke (mind. h = 1,5 m) zu umpflanzen und für je 6 Stellplätze ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Da auch zukünftig die erforderlichen Stellplätze auf einer zusammenhängenden Fläche errichtet werden sollen, wird daran festgehalten, dass diese

größere befestigte Fläche mit jeweils einem Baum je 6 Stellplätze zu bepflanzen ist, um die Fläche optisch aufzulockern.

B.4 Verkehr

B.4.1 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist bisher über die Mühlenstraße erschlossen, auf der als innerörtliche Straße eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h besteht. Von dieser Straße existiert eine direkte Zufahrt zu dem Parkplatz des ehemals dort befindlichen Lebensmitteldiscounters. Die Stellplätze werden lediglich durch einen schmalen Pflanzstreifen vom Straßenraum getrennt.

Nördlich und südlich des Plangebietes verlaufen Fuß- und Radwege, über welche eine Verbindung zum den Ohlkenbergsweg und das dort in der Nähe vorhandene Schulzentrum sowie das nördlich des Plangebietes befindliche Wohngebiet besteht.

Die Haltestelle „Damme (Dümmer) Volksbank“ liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet. Von der Haltestelle verkehrt die Buslinie 635 und 655 regelmäßig in Richtung Steinfeld und Neuenkirchen. In einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich zudem der ZOB Damme von wo Busverbindungen nach Osnabrück (Hbf), Vechta (ZOB), Neuenkirchen, Lohne (Bahnhof) und Bohmte (Bahnhof) möglich sind.

B.4.2 Geplante Erschließung

Das Plangebiet wird zukünftig über eine 6 m breite Planstraße ausgehend vom Mühlenweg zu erschließen sein, welche am nördlichen Ende mit einer auch für Lkw (z. B. Müllfahrzeuge) ausreichend dimensionierten Wendeanlage versehen wird. Diese Planstraße dient der sicheren und geordneten Erschließung des Plangebietes.

Im Plangebiet liegen die Stellplätze zukünftig nicht mehr direkt an der Mühlenstraße, sondern werden ausgehend von der geplanten Wendeanlage zwischen den Wohnhäusern angeordnet.

Die zu erwartende Verkehrsmenge im Plangebiet wird sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung als Einzelhandelsstandort nicht erhöhen.

B.5 Immissionsschutz

B.5.1 Vorhandene Situation

Durch die Lage des Planungsgebietes in der Nähe zur Mühlenstraße und den dort befindlichen Gewerbebetrieben ist das Auftreten von Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen zu prüfen.

Gewerbelärm

Das Planungsgebiet ist geprägt durch gewerblich genutzten Flächen im südlich und nördlich angrenzenden Mischgebiet. Südlich des Plangebietes befindet sich an der Mühlenstraße ein Gebäude mit einer Zahnarztpraxis, einem Versicherungsdienstleister sowie Wohnungen und am Ohlkenbergsweg ein Wohnhaus der Stiftung Maria Rast, in welchem betreutes Wohnen für Senioren angeboten wird. Nörd-

lich des Plangebietes befinden sich an der Mühlenstraße Einzelhandelsbetriebe, welche Schuhe und Bekleidung anbieten sowie eine Bäckerei/Konditorei.

Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe sind bereits durch ihre Lage innerhalb festgesetzter Mischgebiete eingeschränkt, da in diesen lediglich Gewerbebetriebe zulässig sind, welche das Wohnen nicht wesentlich stören.

Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von der Mühlenstraße für die zukünftigen Bewohner als negative Auswirkung zu betrachten. Entlang der Straße ist von einer erheblichen Lärmbelastung durch Verkehr auszugehen.

Da diese Beeinträchtigungen bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 bekannt waren, wurden seinerzeit in den straßenzugewandten Bereich des Plangebietes die Lärmpegelbereiche II-IV festgesetzt. Zum Schutz bzw. zur Minderung oder Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Mühlenstraße wurden in den Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese wurden unabhängig von der geplanten Bebauung oder und somit ggf. entstehenden abschirmenden Wirkungen durch die entstandene Bebauung festgesetzt. Zwar wird in der Begründung zum Bebauungsplan eine solche mögliche abschirmende Wirkung beschrieben, hierbei handelt es sich jedoch lediglich um eine Planungsidee und keine konkrete Festsetzung. Bei dem Bebauungsplan Nr. 108 handelt es sich bisher um einen Angebotsbebauungsplan, der keine diesbezüglichen Festsetzungen trifft, sondern vielmehr den passiven Schallschutz der einzelnen Grundstückseigentümer bestimmt. Bis auf einen kurzen Bereich im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes entlang der Mühlenstraße sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgegeben.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes bereits 20 Jahre zurück liegt und sich seit dem erhebliche Veränderungen in der Verkehrsführung von Damme ergeben haben, ist die Situation noch einmal neu zu beurteilen. Hierzu wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt, wobei die nachfolgenden Parameter in die Berechnungen eingestellt wurden.

Für die schalltechnischen Berechnungen zur Mühlenstraße wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h eingestellt. Ausgehend von der Ergänzungsuntersuchung zur westlichen Entlastungsstraße und der darin enthaltenen Prognose für 2025 wird ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 9350 Kfz/24 h angesetzt. Zusätzlich wird ein Lkw-Anteil (P T/N) von 2,0%, entsprechend der Verkehrserhebung zur Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes berücksichtigt. Außerdem wird bei der Berechnung die Bedarfsampel auf Höhe des südlich des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweges berücksichtigt. Bezüglich des Straßenbelages und Steigungen wurden keine Zuschläge in Ansatz gebracht.

Datengrundlagen für die schalltechnischen Berechnungen						
Straßen	DTV	MT	MN	PN	PT	v
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	Km/h
Mühlenstraße	9350	561	103	2,0	2,0	50
Ohlkenbergsweg	4850	291	53	1,7	1,7	50

Die schalltechnische Berechnung liefert als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts ohne Berücksichtigung von Gebäudebestand, d.h. bei angenommener freier Schallausbreitung für einen Immissionsort im Dachgeschoss/Staffelgeschoss in einer Höhe von 8,4 m (vgl. Anhang 1: Abb. 1 und 2).

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht eingehalten werden.

Die schalltechnische Berechnung zeigt auch, dass lediglich die Bereiche an der Mühlenstraße sowie am Ohlkenbergsweg stark vom Verkehrslärm betroffen sind. Die hinterliegende Wohnbebauung im Bereich der Wohnstraßen „Im Hopfengarten“, „Dinkelkamp“, „Kapellenweg“ und „Weizenkamp“ ist aufgrund der Entfernung zur Mühlenstraße durch Verkehrslärm nur geringfügig belastet.

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Emissionen durch Gewerbe

Bei der Beurteilung der möglichen Auswirkungen ausgehend von den umliegenden Gewerbebetrieben ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebietes bereits einen Schutzanspruch vor schädlichen Immissionen aufweisen. Die vorhandenen, angrenzenden Gewerbebetriebe befinden sich allesamt in einem Mischgebiet, in welchem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit sind keine Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung im Plangebiet zu erwarten.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden diese Gewerbebetriebe auch nicht weiter als bisher eingeschränkt.

Emissionen durch Verkehrslärm

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des 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 des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Stadt hat sich zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Mühlenstraße erheblich durch den Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störempfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die Emissionsquellen heranrückt.

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

In ihrer planerischen Abwägung hat die Stadt Damme die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten, Lösungen zur Vermeidung oder Minimierung der Belastungen zu prüfen und ggfs. einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren.

Ein Verzicht auf Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da die Fläche aufgrund ihrer Innerörtlichen Lage und der direkten Nähe zum Stadtzentrum ansonsten städtebaulich sehr gut für diese Nutzung geeignet ist. Dabei sind insbesondere die relativ

günstige Lage des Plangebietes und die recht kurzen Wege zur Stadtmitte und zu Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen und sonstigen Dienstleistungen zu berücksichtigen. Ein Kompromiss zur sinnvollen Siedlungsentwicklung besteht bezogen auf Verkehrslärm für das Gebiet des Änderungsbereiches darin, den zukünftigen Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unverträglichen oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommen wird.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Stadt auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung). Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung klar definiert. Die Verordnung ist demnach beim Neubau bzw. der wesentlichen Änderung von Straßen anzuwenden. Die 16. BImSchV gibt zudem Immissionsgrenzwerte vor, die oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BImSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne für die planende Stadt ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift. Diese Immissionsgrenzwerte können somit im Rahmen der Bauleitplanung zur Abwägung herangezogen werden.

Diese Werte werden in folgenden Abständen im Plangebiet eingehalten.

Entfernung zur Fahr- bahnmitte	Orientierungswerte DIN 18005				Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV			
	Allgemeine Gebiete	Wohngebiete	Mischgebiete		Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts	59 dB(A) tags	49 dB(A) nachts	64 dB(A) tags	54 dB(A) nachts
Mühlenstraße	werden nicht eingehalten	werden nicht eingehalten	38 m	42 m	45 m	48 m	22 m	20 m

Die Tabelle zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden und auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden erst in einer Entfernung von ca. 45 bzw. 48 m eingehalten. Der Blick auf die Verkehrslärmschutzverordnung zeigt jedoch, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, da in Mischgebieten eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist und somit bei Einhaltung der Mischgebietswerte auch im Allgemeinen Wohngebiet keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für die belasteten Bereiche ist zu prüfen, in wie weit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern.

Mit der Bebauung erst in einem größeren Abstand zu beginnen, würde bedeuten, innerörtliche Baulandreserven ungenutzt liegen zu lassen.

Aufgrund der örtlichen Situation kommen auch aktive Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung (z.B. Lärmschutzwand) nicht in Betracht. Das Plangebiet soll Teil der gewachsenen Ortslage werden und nicht hinter einer Lärmschutzwand verschwinden, zumal dies auf einer so kurzen Strecken in einer innerörtlichen, bereits bebauten Situation nicht den erwünschten Abschirmeffekt bringen kann.

Daher können nur passive Maßnahmen zum Schallschutz bzw. eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume im Gebäude für den notwendigen Schallschutz sorgen. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Orientierungswerte zur Nachtzeit vertretbar ist.

Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen wurden Lärmpegelbereiche (gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) herausgearbeitet, die sich auf eine Höhe von 8,4 m über Grund beziehen. Damit werden Immissionsorte auf Höhe des geplanten Staffelgeschosses (2. OG) berücksichtigt.

Im Plangebiet werden die Bereiche, in denen der Lärmpegelbereich V gilt, nicht als überbaubare Flächen ausgewiesen.

Für die lärmbelasteten Bereiche, die den Lärmpegelbereichen III - IV (nach DIN 4109) zuzuordnen sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen. Darüber hinaus ist bei Schlafräumen sicherzustellen, dass dieses Schalldämm-Maß auch bei Zuführung von Frischluft gewährleistet bleibt.

In den Lärmpegelbereichen sind folgende resultierende Schalldämm-Maße einzuhalten:

- Lärmpegelbereich III 35 dB(A) tags/ 30 dB(A) nachts
- Lärmpegelbereich IV 40 dB(A) tags / 35 dB(A) nachts

Die Nutzung von ungeschützten Freisitzen werden in den verlärmten Bereichen, in denen auch die Mischgebietswerte tags (64 dB(A) tags) überschritten werden, eingeschränkt. Dorthin dürfen direkt zur Lärmquelle solche Freisitze, die der ruhigen Erholung dienen sollen, nicht ausgerichtet werden. In der überbaubaren Fläche an der Mühlestraße handelt es sich dabei um einen 11 m breiten Streifen, der von dieser Beschränkung zugunsten des Lärmschutzes betroffen ist. Alternativ können Außenwohnbereiche auch durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wände) abgeschirmt werden.

Abgesehen von den Immissionen, welche im Planungsgebiet zu erwarten sind, wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes der Ziel- und Quellverkehr in dem beplanten Bereich sich in Bezug auf die bisherige Nutzung nicht wesentlich verändern, so dass auch keine Beeinträchtigungen für die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind, die über das übliche und vertragliche Maß hinausgehen.

Emissionen durch die geplante Stellplatzanlage

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ein Parkplatz für die Bewohner mit insgesamt 38 Stellplätzen vorgesehen.

Die itap- Institut für technische und angewandte Physik GmbH wurde beauftragt, einen schalltechnischen Bericht über die daraus resultierenden Lärmbelastungen zu erstellen. Der Lärm ausgehend von der Stellplatzanlage ist unabhängig von dem Verkehrslärm ausgehend von der Mühlenstraße zu betrachten. Es handelt sich immissionschutzrechtlich um unterschiedliche Arten des Lärms, da sich die Immissionen ausgehend von einer Straße (mit fließendem Verkehr) und der von einem Stellplatz unterscheiden. Bei dem Lärm von einem Stellplatz, der zu einer Wohnanlage gehört, handelt es sich

immissionsschutzrechtlich weder um Verkehrslärm noch Gewerbelärm für welche es Beurteilungsgrundlagen gibt. In dem Bericht der Itap wird auf diese Problematik hingewiesen.

Bei der Untersuchung wurden zum einen die zu erwartenden Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung, aber auch die im Wohnpark zu entstehende Wohnbebauung untersucht. In dem Bericht wird darauf hingewiesen, dass es für die Beurteilung von Geräuschemissionen aus der Nutzung eines zu einer Wohnanlage gehörenden Parkplatzes keine rechtskräftige Beurteilungsgrundlage gibt und dass die durchgeführte schalltechnische Untersuchung eine Beurteilung in Anlehnung an die TA-Lärm erfolgte. Die Beurteilungsgrundlagen sind im vorliegenden Fall jedoch nicht vollständig anzuwenden, da es sich bei der Wohnanlage nicht um eine gewerblich genutzte Anlage handelt, sodass hier nur eine orientierende Beurteilung in Anlehnung an diese Vorschrift erfolgen konnte.

Zur Berechnung der Verkehrsgeräuschemissionen wurden drei maßgebliche Immissionsorte jeweils vor den Fenstern der zukünftig am stärksten vom Parkplatz- und Zufahrtslärm betroffenen Hausfronten außerhalb des Plangebietes gewählt. Bei den Immissionsorten handelt es sich um Fenster im Bereich der Südfassaden der Bebauung Dinkelkamp 5 und Dinkelkamp 7. Für die schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurden entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 108 die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach TA-Lärm angewendet. Diese betragen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass an allen maßgeblichen Immissionspunkten die Richtwerte im Tageszeitraum unterschritten werden und zwar um mehr als 10 dB(A). Außerdem wird auch im Nachtzeitraum der Richtwert um mindestens 2,7 dB(A) unterschritten. Da die Immissionsrichtwerte an den am nächsten liegenden umliegenden Wohnnutzungen unterschritten werden, gilt dies erst recht für weiter entfernt liegenden Wohnnutzungen. Da die zulässigen Immissionsrichtwerte an der umliegenden Wohnnutzung unterschritten werden, sind auch keine lärmschützenden Maßnahmen bei Umsetzung des Anwohnerparkplatzes erforderlich.

An den im Änderungsbereich geplanten Wohnhäusern wird der Richtwert tagsüber um 2 dB(A) unterschritten. Nachts wird der Richtwert jedoch um 6,8 dB(A) überschritten. Bezüglich dieser Überschreitung zur Nachtzeit muss berücksichtigt werden, dass im Grunde genommen keine verbindliche Beurteilungsgrundlage für Parkplätze an Wohnanlagen, insbesondere für die eigene Wohnnutzung, existiert. Zwar ist durch Parkgeräusche an Wohngebäuden mit einem erhöhten Störpotenzial zu rechnen, wie aber in einer Parkplatzlärmstudie des bayrischen Landesamtes für Umwelt ausgeführt wird, gehören Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen. In einem von Wohnbebauung geprägten Bereich würden diese keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Besonders im Fall von Wohnanlagen bzw. Mehrfamilienhäusern kommt es regelmäßig vor, dass Parkplätze zwangsläufig sehr nah an schutzbedürftigen Wohnräumen liegen, so dass Überschreitungen dementsprechend selten vermieden werden können. Eine Verlegung der Stellplätze ist im Hinblick auf das vorliegende Wohnkonzept weder möglich noch zielführend.

B.6 Natur und Landschaft

B.6.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum der Stadt Damme.

Es wird bestimmt durch das leerstehende Gebäude eines ehemals dort befindlichen Lebensmitteldiscounters sowie der dazugehörenden Parkplatzanlage, wodurch der überwiegende Teil des Plangebietes versiegelt ist. Im Bereich an der Mühlenstraße wird das Plangebiet durch Pflanzstreifen vom Straßenraum der Mühlenstraße abgegrenzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes, befindet sich eine Böschung, die als Abgrenzung zum östlich und nördlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiet dient und welche teilweise als bepflanzter Wall ausgeführt ist. Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft entlang des angrenzenden Fuß- und Radweges eine Buchenreihe. Die übrigen Bereiche des Grundstückes sind, bis auf die Zufahren, von Buchenhecken umgeben. Die Nördlich und südlich im Plangebiet verlaufenden Buchenhecken sind im Bebauungsplan Nr. 108 als Flächen zur Erhaltung oder als Flächen für die Anpflanzung festgesetzt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes ist durch die dort vorhandenen Wohnhäuser (überwiegend Einfamilienhäuser) mit Ziergärten, sowie einige Gewerbegrundstücke, deren Grundstücke ebenfalls überwiegend versiegelt sind, geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt eine alte Hofstelle mit einer Vielzahl von alten Laubgehölzen.

B.6.2 Planerische Auswirkungen

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Das Plangebiet ist jedoch bereits seit 20 Jahren als Mischgebiet festgesetzt und ist durch die Nutzung als Standort eines Lebensmitteldiscounters im Bestand bereits weitestgehend versiegelt. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den typischen Fall einer Innenentwicklung. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, wonach Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind, ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht anzuwenden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die bisher geltende Grundflächenzahl (GFZ 0,4) auch im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Zukünftig wird zusätzlich lediglich gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50 % zugelassen. Dadurch ist theoretisch eine rechnerisch höhere Versiegelung möglich, da für die Ermittlung der Grundfläche nach den bisher geltenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 108 die zulässige Grundfläche unter bestimmten Voraussetzungen lediglich bis zu 20% überschritten werden durfte. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Bestand tatsächlich größtenteils versiegelt ist.

Die Stadt Damme nutzt an dieser Stelle im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Bodens somit außerdem eine sich nun gebotene innerörtliche Entwicklungsmöglichkeit mit einer flächensparenden Bauweise anstelle einer Neuausweisung auf bisher unbelasteten Flächen im Außenbereich.

Im Ergebnis sind durch die Planung keine Verschlechterungen oder wesentliche Beeinträchtigungen für das Ortsbild zu erwarten. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern gliedert sich in die vorhandene städtebauliche Situation in der Umgebung des Plangebietes ein, da das Plangebiet einen Übergangsbereich zwischen der nördlich vorhandenen kleinteiligen Wohnbebauung und den unweit entfernten Innenstadtbereichen der Stadt Damme bildet. Zumal sich die neue Bebauung durch die Höhenbeschränkung in die Umgebung einfügen wird und die mit Hilfe einer textlichen Festsetzung die Begrü-

nung der Parkplätze mit Laubbäumen sichergestellt wird. Außerdem wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, wonach das Plangebiet mit Hecken einzufrieden ist.

Mit der vorliegenden Planung entfallen die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen und südlichen Grenzen des Änderungsbereiches. In den bisher festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsflächen befinden sich, entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes mehrheitlich Buchen, bzw. Buchenhecken. Lediglich im südöstlichen Bereich befindet sich eine ca. 10 -12 m breite Lücke in der Hecke, welche bisher als Durchgang zum Lebensmitteldiscounter genutzt wurde. Auf eine Festsetzung der Flächen wird jedoch verzichtet, damit in den zum Wohnpark gehörenden Grünflächen ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden kann und weil die Einfriedung des Grundstückes mit einer Hecke gegenüber dem südlich verlaufenden Fuß- und Radweg bereits über die örtlichen Bauvorschriften geregelt wird. Der Vorhabenträger hat angegeben, die vorhandenen Hecken, soweit möglich erhalten zu wollen. Der Ersatz bei Verlust dieser Kompensationsflächen wird innerhalb des Plangebietes erfolgen und im Durchführungsvertrag geregelt.

Die bisherige Festsetzung zur Eingrünung der Stellplatzanlage mit Hecken wird zukünftig durch eine örtliche Bauvorschrift übernommen, wonach die Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden sind.

B.6.3 Artenschutz

Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Situation im Plangebiet

Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden nicht vorgenommen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten (innerörtliche Situation) wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotopstrukturen zu erfassen.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Gebäude, Zufahrten und Parkplätze versiegelt und es befinden sich lediglich entlang der Grenzen des Plangebietes vereinzelt Gehölze. Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen und unter Berücksichtigung der Umgebungsbedingungen kann festgestellt werden, dass im Änderungsbereich nur siedlungstolerante Arten zu erwarten sind und mit einem Vorkommen von (besonders) streng geschützten Arten nicht zu rechnen ist.

Folgerungen für das Planverfahren

Artenschutzrechtliche Regelungen stehen der Umsetzung der Planung nach den bisherigen Erkenntnissen nicht entgegen.

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 wie auch der Abbruch von baulichen Anlagen sind zum Schutz der Avifauna und der Fledermäuse nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher eine Artenschutzprüfung erfolgt.
- Bei Gehölzbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester und/oder Höhlen aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.

B.7 Infrastruktur

leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen in das Gebiet verlängert werden. Die Löschwasserversorgung kann über durch Unterflurhydranten über die geplante Wasserversorgung erfolgen.

Folgende Leitungsträger sind zuständig (Stand August 2017):

Trink-, Schmutz- und Regenwasser OOWV

Strom Westnetz

Gas EWE

Telefon/Breitband Deutsche Telekom oder EWE

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser von Stellplätzen, Zufahrten und vom Dach wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Das Bebauungsplangebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 im Generalentwässerungsplan der Stadt Damme berücksichtigt. Da das Plangebiet bereits heute weitestgehend versiegelt ist und das Regenwasser in den Regenwasserkanal abgeleitet wird, ist nicht mit einer Verschärfung des Oberflächenabflusses zu rechnen.

Abfallentsorgung

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

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Lage der Aufstellfläche für die Müllentsorgung angrenzend an die Wendeanlage geregelt.

Altlasten

Der Stadt Damme sind keine Kenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Änderungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung bekannt.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Damit im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans eine hochwertige Bebauung sichergestellt werden kann, wird ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan für die Dach- und Fassadengestaltung ein Rahmen gesteckt, der im Baugebiet ein harmonisches aber auch abwechslungsreiches Erscheinungsbild bewirkt.

Als Dachformen sind Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Vorbauten, Wintergärten und Veranden, die eine Grundfläche von weniger als 30 m² haben. Um sicher zu stellen, dass Dachausbauten optisch untergeordnet sind, werden zudem Regelungen zu Dachausbauten in Form von Dacheinschnitten und Dachgauben aufgenommen.

Um eine ausgewogene Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, sind als Material für die Dacheindeckung nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit zulässig. In den Örtlichen Bauvorschriften wurden die zulässigen Farben mittels RAL-Farbtöne näher definiert. Zur Förderung einer ökologischen und klimafreundlichen Gestaltung der Gebäude bleiben die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen unberührt.

Die Fassadengestaltung soll als Ziegelfassade als Ziegelfassaden aus naturrotem, braunen bzw. anthrazitfarbenen Ziegel bzw. Torfbrandziegel, Natursteinfassaden oder als Putzfassaden mit hellem Farbanstrich auszuführen werden. Dies ist die in der Umgebung vorhandene und auch traditionelle Gestaltung von Gebäuden in Damme.

Um eine städtebauliche Kontinuität in der Gestaltung der straßenseitigen Einfriedungen sicher zu stellen, sind die Baugrundstücke auch zukünftig zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken aus standortgerechten heimischen Arten einzufrieden. Um ggf. Stellplatzanlagen und einen freien Zugang zu den Gebäuden zu ermöglichen, sind Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen von dieser Festsetzung ausgenommen. Ausnahmsweise sind auch Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Diese sind jedoch nur als Maschendrahtzäune im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen zulässig.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Straßenverkehrsfläche	621
Allgemeines Wohngebiet	3.584
Σ	4.205

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 öffentlich in der Zeit vom 04.09.2017 bis einschließlich 06.10.2017 ausgelegen.

Damme, den
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit dem als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 in der Sitzung am 19.12.2017 beschlossen.

Damme, den
Bürgermeister

Abb. 1: Immissionsplan Verkehrslärm tags bei freier Schallausbreitung

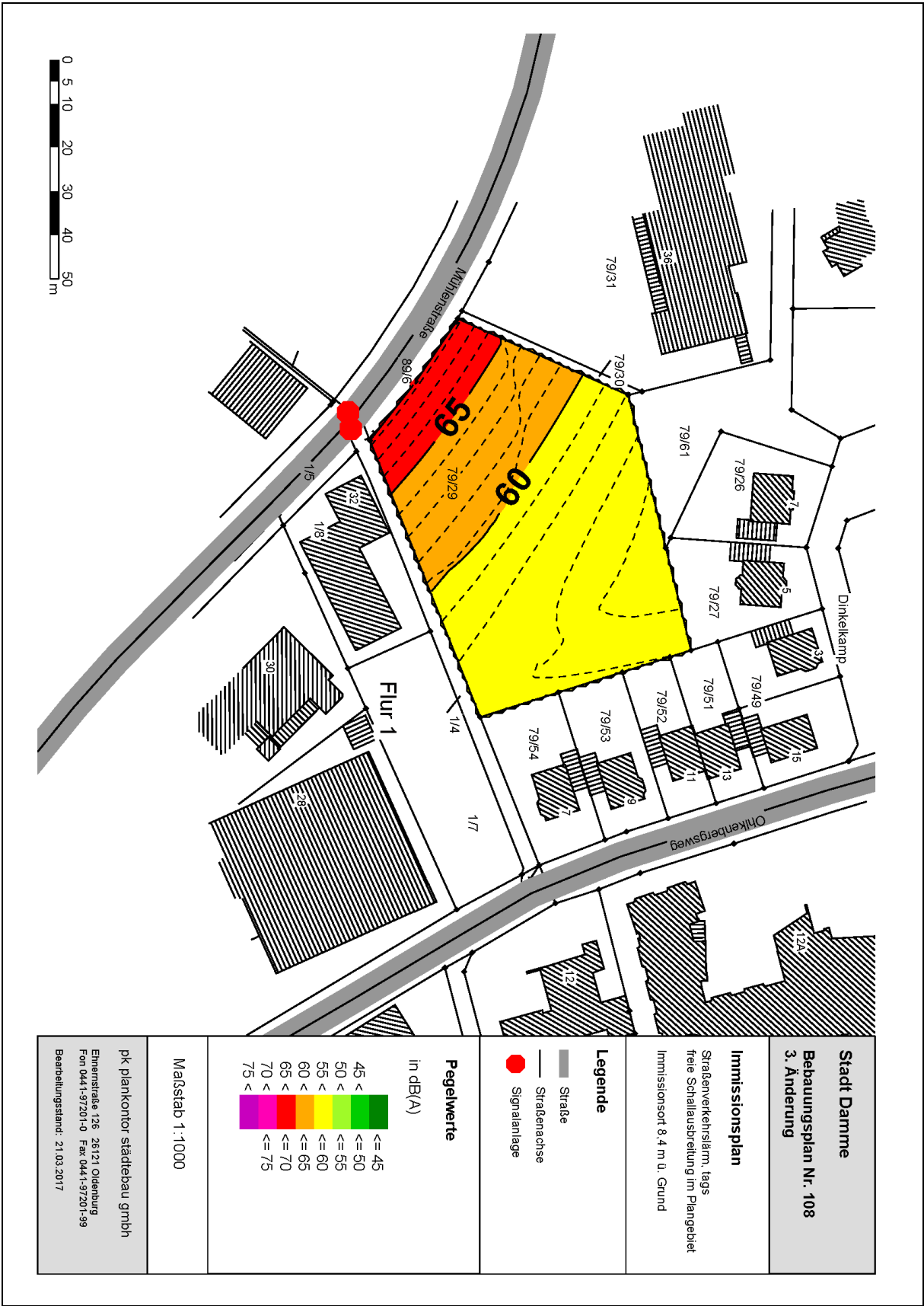


Abb. 2: Immissionsplan Verkehrslärm nachts bei freier Schallausbreitung

