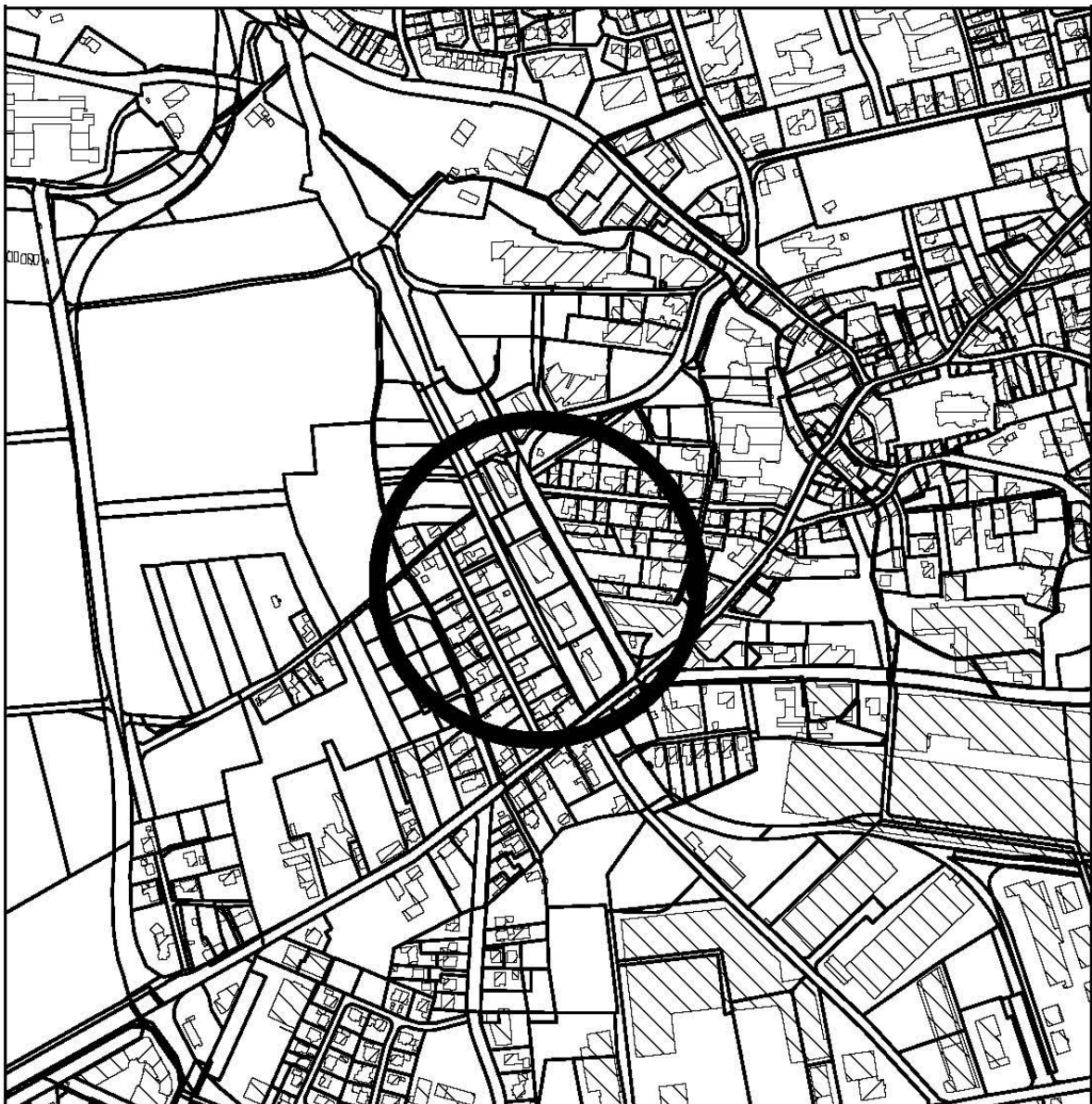


Stadt Damme



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 „Westlich der Lindenstraße“



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Lage des Plangebietes / Bestand	3
2. Planungsvorgaben	
1.3 Landesraumordnungsprogramm	4
1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan	4
1.5 Zentren- und Standortkonzept	4
3. Auswirkungen der Planung und Berücksichtigung der Belange	6
3.1 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	6
3.2 Belange des Umweltschutzes	7
3.3 Belange des Immissionsschutzes	8
3.4 Berücksichtigung der Ergebnisse eines beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	8
4. Inhalt des Bebauungsplanes	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Fläche für den Gemeinbedarf (Stadtmuseum)	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5. Ver- und Entsorgung	10
6. Hinweise	11
7. Flächenbilanz	11
8. Verfahrensübersicht	11

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung vom 11.05.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 98 „Westlich der Lindenstraße“ gefasst.

Wesentlicher Anlass für die Planaufstellung ist die Absicht, für das innenstadtnahe Plangebiet die Zulässigkeit von Einzelhandelssortimenten auf der Grundlage des vom Büro `Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionaplanung` in 2016 erstellten Einzelhandelsgutachtens, welches die Grundlage zur Beschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes darstellt, zu steuern.

Die Erforderlichkeit zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelssortimenten innerhalb des Plangebietes ergibt sich bereits aus der Lagegunst des Standortes, sowie daraus, dass in der Vergangenheit Anfragen zur Errichtung eines Textilmarktes sowie einer Spielhalle an die Stadt gerichtet wurden. Das Plangebiet wird über den innerstädtischen Verkehrsring erschlossen und ist somit für den KFZ-Verkehr gut zu erreichen. Ebenso sind hier Gebäude entstanden, die aufgrund ihrer Größe durchaus geeignet sind, Einzelhandelsnutzungen aufzunehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 98 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

Das Plangebiet umfasst 1,29 ha und nimmt eine Innenstadtrandlage ein. Die einzelnen Grundstücke sind direkt von der Lindenstraße aus anfahrbar, die einen Teil des innerstädtischen Verkehrsringes darstellt.

Das Gebiet ist gänzlich bebaut. Es umfasst die folgenden Flurstücke: 56/6, 42/13 teilw., 42/18, 42/19, 42/25, 42/28, 42/36; 42/47, 42/48, 42/ 51, 42/52. Sämtliche Flurstücke liegen in der Flur 1.

Innerhalb des nördlichen Planbereichs befindet sich das Stadtmuseum, südlich schließen sich ein Fuß- und Radweg sowie ein öffentlicher Parkplatz an. Weiter südlich folgt ein Marktgebäude, in dem zwei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 720 m² untergebracht sind: ein Lebensmittelmarkt mit 326 m² Verkaufsfläche, ein Markt für Zooartikel mit 392 m² Verkaufsfläche.

Unterhalb des Marktgebäudes befindet sich ein Getränkemarkt mit 360 m² Verkaufsfläche und angeschlossener Lagerhalle eines örtlichen Getränkehandels. Ganz im Süden ist eine Tankstelle mit Waschanlage und Verkaufsshop ansässig.

Die Freiflächen dieser Grundstücke sind überwiegend versiegelt und dienen vornehmlich dem KFZ-Verkehr (Stellplätze, Zufahrten, usw.).

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Planbereichs regelt sich bislang nach § 34 BauGB.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze hinter den genannten Grundstücken verläuft der ehemalige Bahndamm. Dieser ist überwiegend mit Gehölzen bewachsen und grenzt die westlichen Wohngrundstücke deutlich vom Plangebiet ab. Im Bereich der Tankstelle stellt

der Bahndamm einen Wallkörper mit rd. 4 m Höhe dar. Dadurch werden Betriebsgeräusche in Richtung der Wohngrundstücke gut abgeschirmt.

Das Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 98 ist von städtischen Siedlungslagen geprägt. Nördlich grenzt der Bereich „Im Hofe“ mit dem Dersa-Kinocenter an. Östlich befinden sich der zentrale Busbahnhof der Stadt Damme sowie bebaute Bereiche mit einer gemischten Nutzungsstruktur. Im Süden grenzt der eigentliche Betriebsstandort des o. g. Getränkehandels an. Westlich des Plangebietes erstreckt sich ein Wohnquartier.

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 Aussagen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Innerhalb des Plangebietes befinden sich aber lediglich Einzelhandelsbetriebe deutlich unterhalb der Großflächigkeit. Insofern bestehen keine Vorgaben.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist das Plangebiet als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Bahnanlage) dargestellt. Damit weicht diese Darstellung von den geplanten Festsetzungen ab. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Zentren- und Standortkonzept

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalplanung hat in 2016 im Auftrag der Stadt Damme die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes erarbeitet. Das Konzept wurde zur Stellungnahme öffentlich ausgelegt und vom Rat der Stadt Damme in seiner Sitzung vom 20.06.2016 beschlossen. Die im Konzept formulierten und nachfolgend aufgeführten Grundsätze stellen laut Beschluss die Handlungsleitlinie für die zukünftige räumlich-funktionale Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Damme dar. Das Zentren- und Standortkonzept bildet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Grundlage für die zu treffenden einzelhandelsbezogenen Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung:

- Danach sollen zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) zulässig sein (s. Abbildung 1).
- Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten soll regelmäßig lediglich in der Innenstadt zulässig sein.
- In sonstigen integrierten Lagen (innerhalb von Wohngebieten oder am Rande der Innenstadt) soll eine Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die über einen Nachbarschaftsladen hinaus geht, nur nach Einzelfallprüfung möglich sein. Die Ansiedlung von sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten hingegen soll vollständig ausgeschlossen werden (Ausnahme: Laden gemäß § 4 BauNVO).
- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, dort wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollen bereits von Einzelhandel

geprägte Standorte, die auch nicht integriert sein können, bevorzugt werden. In Gewerbegebieten sollte nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden.

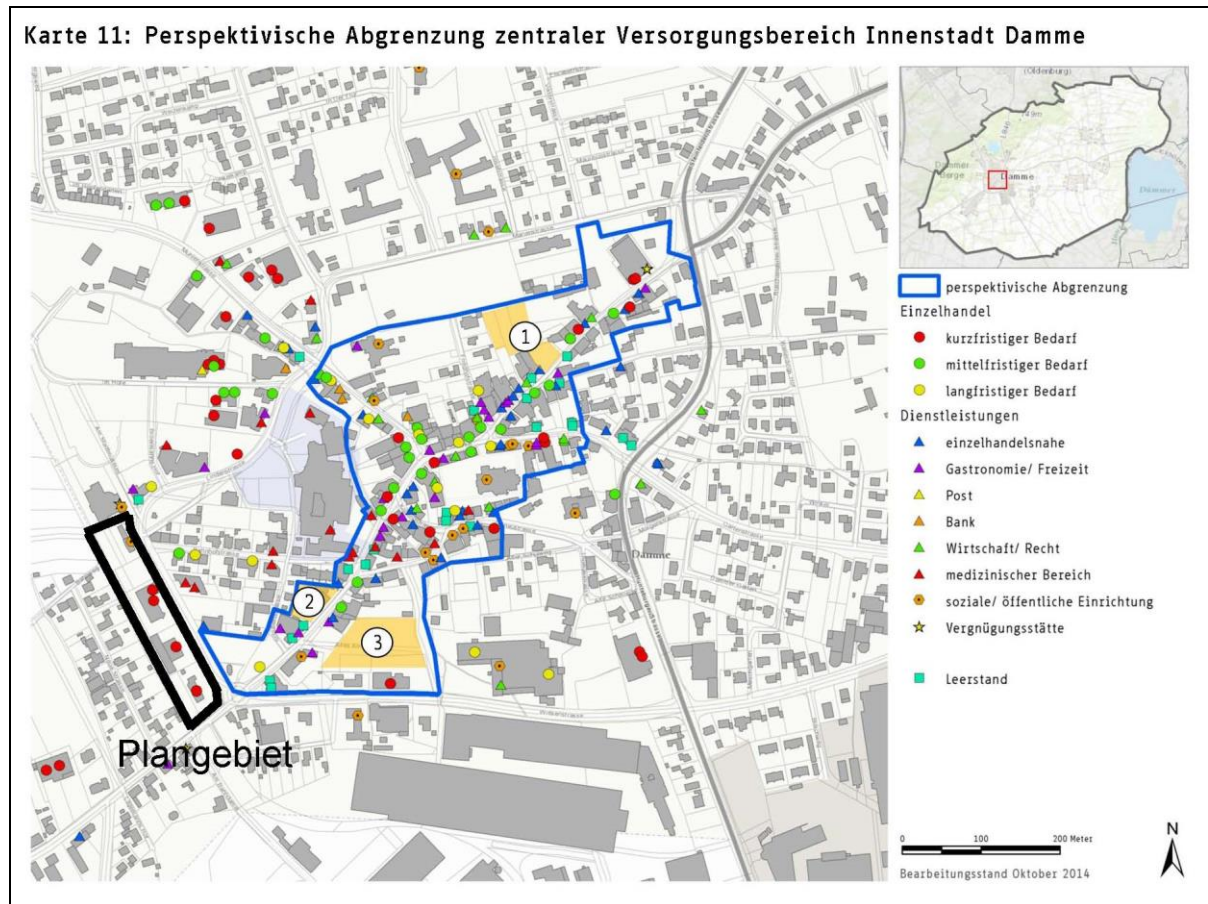


Abbildung 1

Laut obigem Ratsbeschluss soll die Unterteilung der zulässigen Sortimente auf der Grundlage der folgenden Liste (Dammer Liste) erfolgen (s. Abbildung 2).

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

Abbildung 2

3. Auswirkungen der Planung und Berücksichtigung der Belange

3.1 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Einzelhandelsbetriebe an einem innenstadtnahen und verkehrsgünstig gelegenen Standort wie dem Plangebiet können erhebliche Kaufkraftabflüsse aus dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich erzeugen, mit der Folge, dass ein solcher Bereich dann von städtebaulichen Mißständen gekennzeichnet sein kann (Geschäftsaufgaben, untergenutzte Ladenlokale, Trading-Down-Effekte, usw.).

Solche Entwicklungen sollen durch die vorliegende Planung verhindert werden. Es erfolgt deshalb eine räumliche Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage der o. g. Grundsätze dergestalt, dass zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht zugelassen werden. Der bestehende nahversorgungsrelevante Einzelhandel (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt) im Gebiet, der unterhalb der Großflächigkeit liegt, wird in seinem Bestand festgeschrieben und

genießt damit erweiterten Bestandsschutz. Nicht zentrenrelevante Sortimente können an diesem innenstadtnahen Standort zugelassen werden. Ihre flächenmäßige Ausdehnung wird durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

3.2 Belange des Umweltschutzes

Vorhandene Situation:

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Natura 2000-Gebiete werden nicht berührt.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sowie der Parkplatz sind fast vollständig versiegelt. Der hinterliegende ehemalige Bahndamm ist unversiegelt und mit Gehölzen bewachsen.

Planerische Auswirkungen:

Der bewachsene Bahndamm soll sich als Gehölzstreifen weiterentwickeln und als solcher geschützt werden. Da die vorhandenen Gebäude weitestgehend auf ihren jetzigen Bestand festgeschrieben werden, werden somit keine nennenswerten zusätzlichen Baurechte geschaffen. Das bereits vorhandene Maß der Versiegelung innerhalb der Bauflächen kann kaum noch erhöht werden. Sämtliche Freiflächen sind hier mit notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen belegt. Um den Betrieben dieses Ausnutzungsrecht auch in Zukunft gewähren zu können, soll sich die zulässige Versiegelung an der vorhandenen Situation orientieren.

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 nicht begründet. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutz:

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.

Einschlägig ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG, der dem Schutz besonders geschützter Arten und streng geschützter Arten gilt. Darunter fallen die im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten sowie alle europäischen Vogelarten. Lediglich nach nationalem Recht geschützte Arten fallen nicht darunter.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt.

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

Im vorliegenden Plangebiet ist auf dem ehemaligen Bahndamm ein Gehölzbestand vorhanden, in dem sich Quartiere und Nester befinden können, so dass das Vorhandensein nach BNatschG besonders und streng geschützter Arten (z.B. Fledermäuse, Brutvögel) möglich ist.

Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes sollen durch entsprechend geschnittene überbaubare Flächen und durch ein entsprechendes bauliches Maß im wesentlichen in ihrem Bestand festgeschrieben werden (Baukörperfestsetzung). Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung des Gehölzbestandes sind dadurch nicht möglich. Ein zusätzlicher Eingriff über das Bestehende hinaus in diesen Bestand wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verhindert.

In den Bebauungsplan werden zusätzlich Hinweise zum Artenschutz übernommen.

3.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm ausgehend von der Lindenstraße vorbelastet. Diese ist Teil des innerstädtischen Verkehrsringes, auf den die städtischen Verkehre zufließen und über den sie verteilt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 wird aufgrund der schon vorhandenen Betriebe kein zusätzlicher Verkehr erzeugt. Eine Zunahme des Verkehrslärms ausgehend vom Plangebiet ist deshalb nicht zu erwarten.

Die Betriebe sind als die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einzustufen. Die Waschanlage fährt bei jedem Waschvorgang die Rolltore herunter. Der vorhandene Störgrad soll im Hinblick auf die umliegende Wohnnutzung nicht erhöht werden. Deshalb wird im Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen, wonach ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig sind.

Insgesamt ergibt sich keine Veränderung der Immissionssituation, so dass auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die über das bisherige Maß hinausgehen.

3.4 Berücksichtigung der Ergebnisse eines beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die geplanten Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung hinsichtlich des Einzelhandels berücksichtigen die Ziele des o. g. Zentren- und Standortkonzeptes.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet `Lebensmittelmarkt und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel`:

Der bestehende Lebensmittelmarkt mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ wurde in 2012 auf der Grundlage von § 34 BauGB vom Landkreis Vechta genehmigt. Er umfasst eine Verkaufsfläche von 326 m².

Der Standort des Sondergebietes am Rand der Innenstadt wird als integrierte Lage beurteilt. Nach den unter 2.3 aufgeführten Grundsätzen können Nachbarschaftsläden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in solchen Lagen zugelassen werden. Laut einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 08.11.2004 kann ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m² als Nachbarschaftsladen oder Convenience-Store ein festsetzungsfähiger Anlagentyp im Sinne vom § 1 Abs. 9 BauNVO sein.

Demnach ist der Lebensmittelmarkt als ein solcher Laden zu betrachten und unter Berücksichtigung des Zentren- und Standortkonzeptes an seinem jetzigen Standort zulässig. Das städtebauliche Ziel soll aber weiterhin darin bestehen, zukünftigen nahversorgungsrelevanten

ten Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich unterzubringen. Insofern soll der Markt lediglich in seinem jetzigen Umfang zulässig sein. Um ihm aber etwas Entwicklungsspielraum einzuräumen, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche mit 350 m² festgesetzt.

Weiterhin ist nach dem Zentren- und Standortkonzept auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel an einem solch städtebaulich integrierten Standort am Rand der Innenstadt zulässig. Es erfolgt deshalb im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

Sonstiges Sondergebiet `Getränkemarkt mit Lagerhalle sowie nicht zentrenrelevanter Einzelhandel`:

Getränke zählen ebenfalls zur Sortimentsgruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ und damit zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten laut der „Dammer Liste“. Insofern gelten für den Getränkemarkt die gleichen Voraussetzungen wie für den Lebensmittelmarkt. Um auch hier etwas Entwicklungsspielraum zu schaffen, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche mit 400 m² festgesetzt. Zugleich soll ebenfalls nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein.

Sonstiges Sondergebiet `Tankstelle mit Verkaufsshop und Waschanlage`:

Für die bestehende Tankstelle wird ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Angegliedert an die Tankstelle sind ein Verkaufsshop sowie eine Waschanlage.

In den letzten Jahren ist festzustellen, dass aufgegebene Tankstellen häufig zu Verkaufsstätten für Gebrauchtwagen, zu Getränkelagern, usw., umgenutzt werden. Solche städtebaulichen Fehlentwicklungen, die bereits an der Steinfelder Straße zu beobachten sind, sollen hier werden. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass Waschanlagen sowie Verkaufsshops an diesem Standort nur in Verbindung mit einer Tankstelle zulässig sind. Die Größe der Verkaufsfläche des Shops wird entsprechend dem Bestand mit 100 m² festgelegt. Eine solche Größe wird als ausreichend für den Betrieb eines Tankstellenshops erachtet.

Die Betriebe innerhalb der Sondergebiete werden als Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eingestuft. Der vorhandene Störgrad soll im Hinblick auf die umliegende Wohnnutzung nicht erhöht werden. Deshalb wird im Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen, wonach ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig sind.

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf (Stadtmuseum)

Das gesamte Grundstück des bestehenden Stadtmuseums wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Damit soll ein ausreichender Spielraum für die weitere Entwicklung des Museums geschaffen werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen, wird es als ausreichend erachtet, eine Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen. Für die Sondergebiete orientieren sich die Maßzahlen am baulichen Bestand. Eine Erweiterung dieser Baulichkeiten ist aufgrund des begrenzten Stellplatzangebotes nicht vorgesehen.

Für das Stadtmuseum, welches sich in den letzten Jahren deutlich vergrößert hat, soll die Grundflächenzahl von 0,6 noch einen Entwicklungsspielraum ermöglichen. Parkplätze für Besucher sind in ausreichender Anzahl auf dem südlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz vorhanden.

Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind fast vollständig versiegelt. Innerhalb der Sondergebiete werden sie hauptsächlich für den KFZ-Verkehr vorgehalten (Stellplätze, usw.). Aus diesem Grund darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Sondergebiete umfassen lediglich die vorhandenen Gebäudekörper. Aufgrund der begrenzten Stellplatzflächen ist eine Ausweitung der Bauteppiche nicht vorgesehen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird die überbaubare Fläche großzügig dimensioniert, um dem Stadtmuseum Entwicklungsspielräume zu geben.

4.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Gehölzstreifen auf dem ehemaligen Bahndamm bildet ein gliederndes Landschaftselement innerhalb der städtischen Siedlungsstruktur. Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft soll er als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Zugleich wird festgesetzt, dass der Gehölzbestand zu erhalten ist.

Damit wird auch der Bahndamm als solcher vor einer Beseitigung geschützt. Er stellt einen Lärmschutz für die westlich angrenzenden Wohngebäude dar.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist komplett erschlossen. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie –einrichtungen sind vorhanden.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Wohngebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes OOWV.

Abwasserbeseitigung:

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird in das öffentliche Kanalnetz des OOWV geleitet und in der Kläranlage gereinigt.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

Energieversorgung:

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

Löschwasserversorgung:

Über das vorhandene Wasserversorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten der Wasserversorgung gewährleistet.

6. Hinweise

Archäologie / Bodenfunde:

In den Bebauungsplan wird aber ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodenfunden aufgenommen.

Altlasten / Ablagerungen:

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Falle des Auftretens von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung hindeuten, ist die untere Abfallschutzbehörde des Landkreises Vechta umgehend zu informieren.

Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen.

Es erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.

7. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,29 ha. Davon entfallen auf die Sondergebiete rd. 0,72 ha, auf die Fläche für den Gemeinbedarf rd. 0,25 ha, auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,14 ha und auf die Maßnahmen- bzw. Erhaltungsflächen rd. 0,21 ha.

8. Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 11.05.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Westlich der Lindenstraße“ gefasst.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 16.05.2017 bis einschließlich 20.06.2017 öffentlich im Rathaus der Stadt Damme ausgelegen.

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 98 „Westlich der Lindenstraße“ als Satzung beschlossen. Die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB wurde beigelegt.

Damme, den

.....
Der Bürgermeister