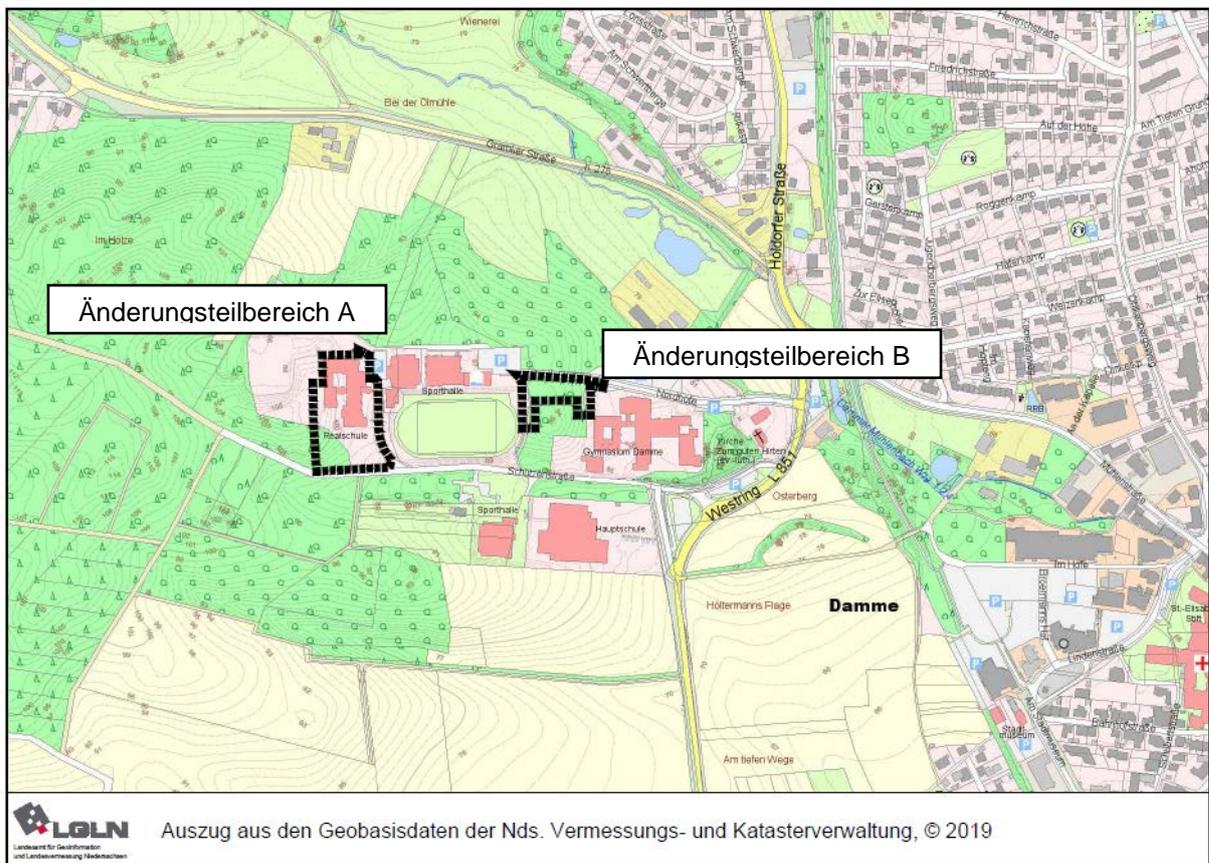


STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 185
„Schulzentrum“

1.Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 08.04.2021	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	-----------------------	-------------------------------	-----------

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
	A.4.1 Flächennutzungsplan.....	4
	A.4.2 Bebauungspläne	5
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGSPLANUNG	8
	B.1 Bauliche Nutzung.....	8
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
	B.1.2 Bauweise	8
	B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
	B.1.4 Maß der baulichen Nutzung.....	9
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	9
	B.3 Verkehr.....	10
	B.4 Immissionsschutz.....	11
	B.5 Natur und Landschaft.....	11
	B.6 Infrastruktur.....	11
C	DATEN.....	12
	C.1 Städtebauliche Werte	12
	C.2 Verfahrensvermerke	12

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Damme verfügt über ein größeres Schulzentrum am westlichen Stadtrand, in dem verschiedene Einrichtungen des Gemeinbedarfs untergebracht sind. Die Schulsparten Hauptschule, Realschule und Gymnasium sowie Einrichtungen wie Sporthallen, Sportplätze und Schwimmbad und die jeweiligen Pausenangebote sind dort vorhanden. Obwohl am Stadtrand gelegen, sind die räumlichen Bedingungen zur Erweiterung der Einrichtungen nicht optimal, da der Landschaftsschutz und topographische Verhältnisse weiterer Bebauung entgegenstehen bzw. diese erschweren. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 im Jahr 2020 wurden u.a. zwei Neubauvorhaben vorbereitet, um eine Sporthalle für das Gymnasium durch den Landkreis Vechta und die Hauptschule als Anbau an die Realschule errichten zu können.

Bei den Ausführungsplanungen zu beiden Bauvorhaben hat sich gezeigt, dass für den Bau der Hauptschule die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse aufgrund des hängigen Geländes erhöht werden muss. Außerdem wurde der genaue Standort für die Sporthalle mit den vorgelagerten Stellplätzen in der weiteren Objektplanung leicht verschoben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Bauten zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes in zwei Teilbereichen (A und B) erforderlich.

A.2 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 wird im Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Eine Bedingung zur Durchführung der Änderung im Verfahren nach § 13 BauGB ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen.

Die Änderungsteilbereiche umfassen nur einen untergeordneten Teil des gesamten Geltungsbereiches. Im Falle des Änderungsteilbereiches A wird die Zahl der Vollgeschosse von max. III auf IV erhöht. Im Änderungsteilbereich B wird die überbaubare Fläche um ca. 6 m nach Westen verschoben und die Lage der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Grünflächen wird neu geordnet.

Alle anderen Festsetzungen bleiben von dieser Änderungsplanung unberührt und gelten unverändert weiter. Durch diese Änderung bleiben somit die planerischen Grundgedanken für das Schulzentrum mit Schwimmhalle und Veranstaltungszentrum sowie Erschließungsanlagen erhalten und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die weiteren Bedingungen zur Durchführung des Verfahrens werden in § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannt:

zu erfüllende Bedingung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt 1. Änderung	Die vorliegende Änderung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Bedingung erfüllt	ja

zu erfüllende Bedingung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt 1. Änderung	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bedingung erfüllt	ja

zu erfüllende Bedingung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.
Inhalt 1. Änderung	Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da alle Bedingungen erfüllt sind, kann die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

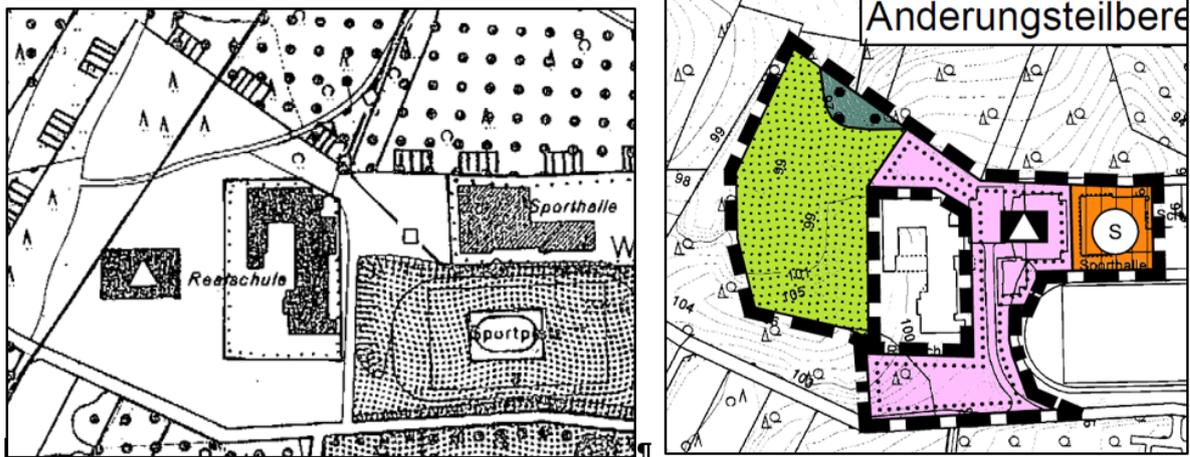
A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet besteht aus zwei kleineren Teilbereichen innerhalb des etwa 10 ha großen Schulzentrums im Westen des Stadtgebietes.

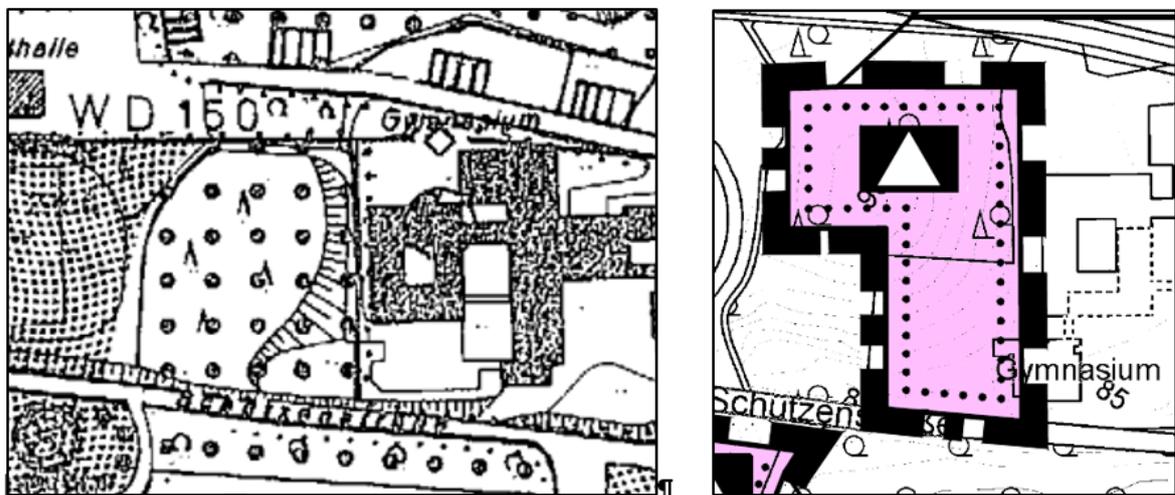
Bei dem Änderungsteilbereich A handelt es sich um den Bereich mit dem Gebäude der Realschule und der südlich angrenzenden, bisher unbebauten Fläche am westlichen Rand des Schulzentrums. Bei dem Änderungsteilbereich B handelt es sich zum Teil noch um Waldflächen, aber auch um Grün- und Wegeflächen an der Straße Nordhofe zwischen Gymnasium und Sportplatz.

Das Plangebiet liegt in der Umgebung vom FFH-Gebiet „Dammer Berge“ und vom Landschaftsschutzgebiet „Dammer Berge“.

Die folgende Abbildung zeigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185 die Lage der verschiedenen Einrichtungen und die Bereiche, die für neue Nutzungen vorgesehen sind. Rot umrandet sind die für diese Änderungsplanung wichtigen Planungen. Neben den großen Gebäudekomplexen und Sportflächen sind insbesondere der natürliche Bestand aus Bäumen und das bewegte Gelände auffällig.



Änderungsteilbereich 1 der 61. FNP Änderung mit Bestands-FNP



Änderungsteilbereich 2 der 61. FNP Änderung mit Bestands-FNP

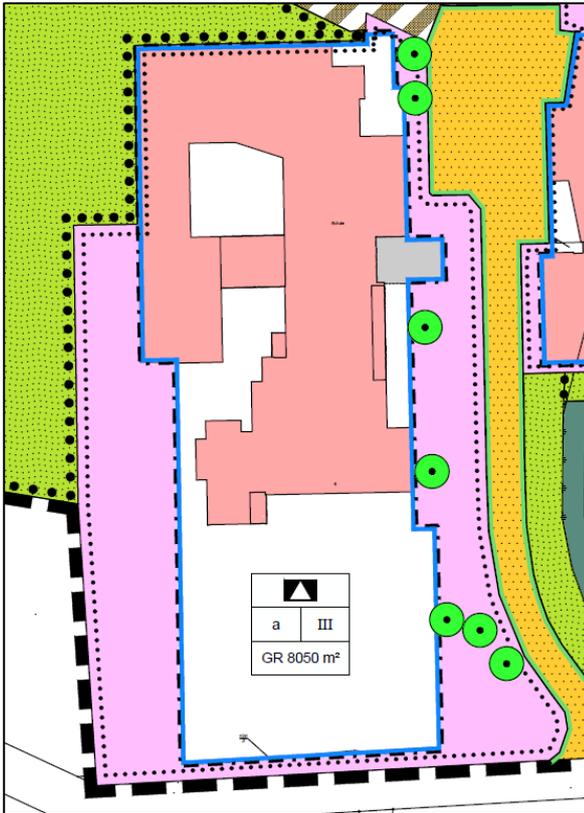
A.4.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 185 wurde am 04.12.2020 rechtsverbindlich.

Im Änderungsteilbereich A setzt er eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule fest. Die folgende Abbildung zeigt den nun überplanten Ausschnitt des Plans.

Es wurden außerdem festgesetzt:

- max. III Vollgeschosse
- abweichende Bauweise, Gebäudelänge über 50 m zulässig
- zulässige Grundfläche max. 8500 qm
- überbaubare Fläche im Norden um den Gebäudebestand und im Süden eine Erweiterungsfläche für einen Anbau
- Erhalt von Bäumen

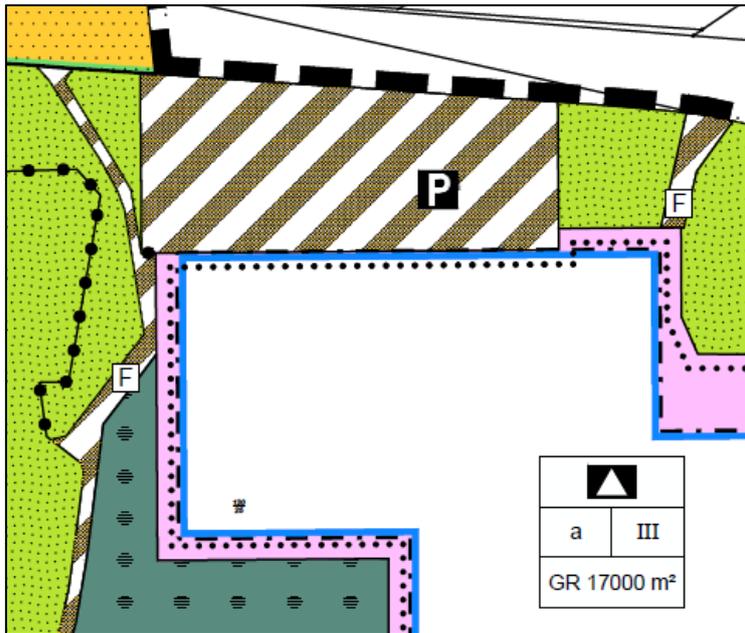


Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 185 (ohne Maßstab)

Im Änderungsteilbereich B setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule fest. Die folgende Abbildung zeigt den nun überplanten Ausschnitt des Plans.

Es wurden außerdem festgesetzt:

- max. III Vollgeschosse
- abweichende Bauweise, Gebäudelänge über 50 m zulässig
- zulässige Grundfläche max. 17.000 qm
- überbaubare Fläche als Erweiterungsfläche für den Sporthallenneubau
- Wald
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz und Fußweg
- Grünflächen



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 185 (ohne Maßstab)

Von den textlichen Festsetzungen sind folgende in den Änderungsteilbereichen relevant:

2. Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf und dass die Gebäude mit verringertem oder ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

3. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sowie die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sollen vermieden werden. Bei ihrem Abgang ist bei festgesetzten Einzelbäumen auf dem Baugrundstück und sonst innerhalb der festgesetzten Flächen Ersatz in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

4. Grünflächen

In den festgesetzten Grünflächen sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen sowie Fuß- und Radwege zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch innerhalb der Grünflächen und nicht überbaubaren Flächen zulässig. (gem. § 14 BauNVO)

6. Befestigung von Stellplätzen

Stellplatzanlagen sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, großfugiges Pflaster). Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 herzustellen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGSPLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Flächen für Gemeinbedarf

Entsprechend der Zielsetzung der Planung bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die schulischen Einrichtungen zu schaffen, werden Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Damit wird der bauliche Bestand der Realschule mit der vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeit überplant. Für die neue Sporthalle wurde diese Festsetzung ebenfalls getroffen, da sie zum Gymnasium gehören wird.

Die Festsetzung der Art der Nutzung bleibt damit in der Änderungsplanung berührt.

B.1.2 Bauweise

Innerhalb des Plangebietes beträgt die vorhandene Gebäudelänge bereits mehr als 50 m bzw. können solche Gebäudelängen für Neubauten An- oder Umbauten erforderlich werden.

Daher wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die vorsieht, dass die Gebäudelängen – dort wo die überbaubaren Flächen dies zulassen - mehr als 50 m betragen dürfen. Im Änderungsteilbereich B kann dies zusammen mit den nicht geänderten Teilen des Bebauungsplanes der Fall sein.

Diese Festsetzung erfordert keine Änderung und bleibt daher unberührt.

B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen orientierten sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185 überwiegend sehr nah am Gebäudebestand. Dies ist wegen der z.T. sehr engen Nutzungsabfolge von Gebäuden, Grünflächen und Verkehrsflächen erforderlich. Außerdem soll eine weitere Ausdehnung mit Gebäuden in Richtung der geschützten Bereiche (LSG, ND, Wald, FFH-Gebiet) möglichst vermieden werden.

Nur für die geplanten Bauvorhaben zum Neubau der Sporthalle – Gymnasium und dem An-/Neubau Hauptschule südlich der Realschule wurden die Baufenster entsprechend ausgeweitet.

Auf der westlichen Fläche für Gemeinbedarf (Realschule + Anbau) wurde der bauliche Bestand plus Neubaumöglichkeiten bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt. Dies bleibt in Teilbereich A unverändert.

Im Bereich des Gymnasiums wurde das Baufenster nach Westen auf bisher unbebaute Flächen ausgeweitet, da hier die neue Sporthalle errichtet werden soll. Dieser Teil der überbaubaren Fläche wird nun um ca. 6 m nach Westen verschoben, so dass die bewegte Topographie bei der Gebäudeplanung besser berücksichtigt werden kann. Das Baufenster wird nur um ca. 20 qm größer. Östlich des verschobenen Teils ergeben sich Flächen für Grünanlagen und Wege.

B.1.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 185 wurden für die Baugebiete max. Grundflächen (GR) festgesetzt. Die GR orientierten sich am baulichen Bestand und berücksichtigten zugleich die geplanten Erweiterungen (Sporthalle des Gymnasiums, Anbau Realschule - Hauptschule). Die festgesetzten GR sind den jeweiligen Baugebieten zugeordnet.

Diesbezüglich ergeben sich durch die Planung keine Änderungen. Die GR für den Änderungsteilbereich B mit der Sporthalle wird mit 17.000 qm festgesetzt, obwohl der Änderungsteilbereich deutlich kleiner ist. Da er in der Gesamtschau aber Teil der Gemeinbedarfsflächen „Gymnasium“ ist, wird für die Änderung diese Festsetzung übernommen. Auch nach der Verschiebung der überbaubaren Fläche bzw. der Gemeinbedarfsfläche kann diese GR beibehalten werden, da überbaubare Flächen bzw. Gemeinbedarfsflächen nur ca. 20 qm größer werden. Eine Änderung der GR ist daher nicht erforderlich. Auch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse kann unverändert bleiben.

Im Änderungsteilbereich A ist der Anbau bereits bei der Festsetzung der GR berücksichtigt, so dass hier keine Änderung vorgenommen werden muss. Allerdings muss die Anzahl der Vollgeschosse von III auf IV erhöht werden. Bei der Ausbauplanung hat sich gezeigt, die die Bemessung der Vollgeschosse über das gesamte Gebäude (Altbau+Neubau) und unter Berücksichtigung der Topographie bauordnungsrechtlich als IV-geschossiges Gebäude zu rechnen ist.

Die Festsetzungen zu den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden unverändert aus der Neuaufstellung übernommen.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 wurden verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Für den Änderungsteilbereich A handelt es sich um zu erhaltenden Bäume, die in dieser Änderungsplanung unverändert übernommen werden.

- Für den Änderungsteilbereich B ergeben sich durch die Verschiebung der überbaubaren Fläche um 6 m und die Umplanung der Stellplätze folgende Änderungen.
- In dem Bereich, in dem nun die neue Sporthalle verschoben wird, verringert sich die festgesetzte Waldfläche um 105 qm. Das noch vorhandene festgesetzte kleine Waldstück gehört in der Gesamtschau zu dem sich südlich anschließenden Wald.
- In dem Bereich nördlich der geplanten Sporthalle war bisher eine Stellplatzanlage geplant. Da hier eine Umplanung erfolgte, können hier Freianlagen für die Schüler entstehen. Die Grünflächenfestsetzung vergrößert sich damit um ca. 500 qm.

Da die Grünflächen oft Teil der schulischen Anlagen sind (insbesondere die große Freianlage westlich der Realschule) müssen hier auch Wege und Nebenanlagen usw. zulässig sein.

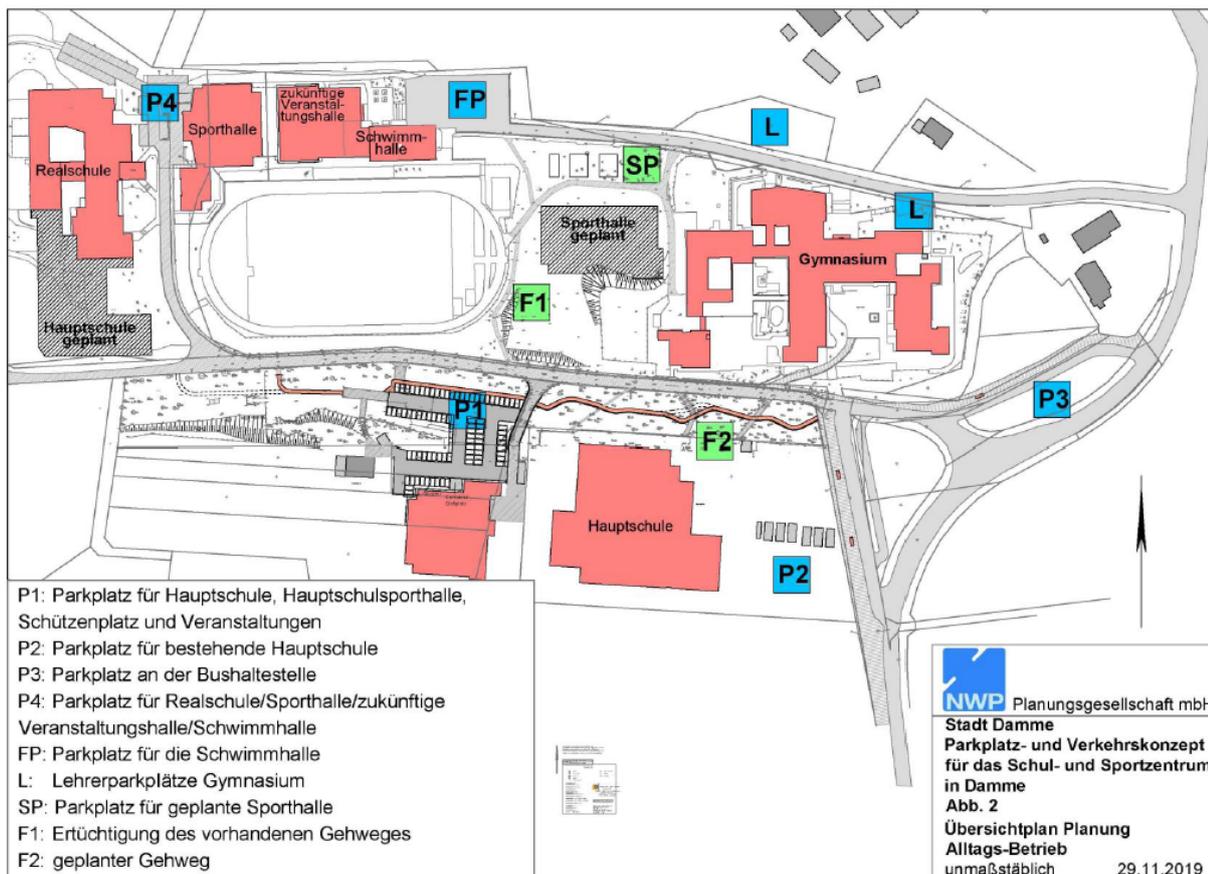
B.3 Verkehr

An der verkehrlichen Erschließung der Änderungsteilbereiche soll sich im Grundsatz nichts ändern. Im Änderungsteilbereich A werden keine Festsetzungen zur Verkehrsflächen getroffen. Die Erschließung erfolgt weiterhin über den nördlichen Abschnitt der Schützenstraße.

Im Änderungsteilbereich B wurde eine Umplanung hinsichtlich der Stellplatzanlage nördlich der geplanten Sporthalle vorgenommen. Hier kann eine günstigere Anlage der Stellplätze direkt an der Straße Nordhofe erfolgen, so dass weniger Fläche z.B. für Fahrgassen erforderlich ist.

Für den Bebauungsplan Nr. 185 wurde ein Parkplatz- und Verkehrskonzept entwickelt, das durch diese Änderung aber nicht betroffen wird, da der Parkplatz SP vor der geplanten Sporthalle nur für den Alltagsbetrieb zu betrachten war. In der Beurteilung „Veranstaltungen“ war der Parkplatz SP nicht enthalten, da die Straße Nordhofe, über die diese Stellplätze erschlossen werden, während Veranstaltungen gem. Konzept nicht genutzt werden kann.

Der Änderungsteilbereich B enthält noch einige Festsetzungen zu Fußwegen, die der Erschließung der Sporthalle und des Gymnasiums dienen. Für das Parkplatz- und Verkehrskonzept ist der zentrale Weg F1 von hoher Bedeutung, da er eine Anbindung der Veranstaltungshalle an die Parkplatzanlage P1 für Fußgänger gewährleistet. Diese Wegeverbindung ist bei der Änderungsplanung im Teilbereich B durch den festgesetzten westlichen Weg weiterhin gesichert.



B.4 Immissionsschutz

In Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes sind aufgrund dieser Änderungsplanungen keine geänderten Bedingungen in die Planung einzustellen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 wurden die schalltechnischen Auswirkungen, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind, gutachterlich geprüft. Dabei wurde der geplante Parkplatz für dem geplanten Sporthalle nicht berücksichtigt, da er nur zu schulischen Zwecken dient und in der betrachteten kritischen Nachtzeit bei Veranstaltungen nicht genutzt werden kann, da die Straße Nordhofe dann nicht befahren werden kann. An dieser Situation ändert sich durch die geplante neue Stellplatzordnung an der Sporthalle nichts.

B.5 Natur und Landschaft

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 wurden verschiedene naturschutzfachliche Gutachten und insbesondere ein Umweltbericht erstellt.

Durch die nun vorliegenden Änderungsplanung ergeben sich erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur in sehr geringem Maße.

Im Änderungsteilbereich A wird lediglich die Anzahl der der zulässigen Vollgeschosse von III auf IV erhöht. Da der Bereich bereits baulich stark vorgeprägt ist, ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden durch die zusätzliche Bebauung im Süden des vorhandenen Realschulgebäudes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes prognostiziert.

Im Änderungsteilbereich B wird die festgesetzte Waldfläche durch die Gebäudeverschiebung um 105 qm kleiner. Im Verhältnis zu den bereits berücksichtigten Eingriffen in die Waldfläche durch den Sporthallenneubau (Verlust von 6.770 qm Wald) ist dies eine relativ kleine Fläche. Bauherr der Sporthalle ist der Landkreis Vechta, der diesen zusätzlichen Eingriff bei der Gesamtkompensation berücksichtigen wird.

B.6 Infrastruktur

leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser sind Leitungen im Gebiet vorhanden, an die neue Gebäude angeschlossen werden können.

Niederschlagswasser

Es ist davon auszugehen, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist. Daher integriert der Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverband OOWV die Entwässerung des Gebietes in eine größere Anlagenplanung zur Regenwasserrückhaltung im Bereich Nordhofe/Westring („RRB/Nordhofe“).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die Schulen ist vom jeweiligen Schulträger zu organisieren.

C DATEN

C.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Teilbereich A	
Fläche für Gemeinbedarf – Schule (Realschule)	12.175
Teilbereich B	
Fläche für Gemeinbedarf – Schule (Gymnasium mit Sporthalle)	878
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parken	318
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg	924
Wald	95
Grünflächen	1.260
Σ Teilbereich B	3.475

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 185 öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegen.

Damme, den

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Damme zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 185 in der Sitzung am beschlossen.

Damme, den

.....

Bürgermeister