Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 193 „Reselage II“

Zusammenfassende Erklärung

Am südlichen Rand der Kernstadt hat sich ein Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung entwickelt und in Zukunft sollen dort weitere Flächen mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Der vorliegende Bauungsplan greift Planungsgedanken einer weiteren Bebauung mit Wohnhäusern und auch kleineren Gewerbebetrieben auf und führt ihn weiter. Da das Plangebiet noch in einem ausreichenden Abstand zu Gewerbegebieten bzw. stark emittierenden Betrieben hält, bietet es sich an, diesen Bereich der im Damme stark nachgefragten gemischten Nutzung zuzuführen.

Das Mischgebiet stellt einen Übergang zwischen den östlich des Turmweges gelegenen Gewerbegebieten der Stadt Damme und den westlich befindlichen Wohnsiedlungen u.a. des Bauungsplangebietes Nr. 184 dar. Das Plangebiet wird in ein MI 1 - und MI 2 - Gebiet aufgeteilt. Wobei das östliche MI 2 – Gebiet hinsichtlich des Wohnens weiter beschränkt wird, um potentielle Konflikte mit Gewerbebetrieben westlich des Turmweges sicher auszuschließen. Das Schallgutachten zum Bauungsplan Nr. 184 weist nach, dass trotz gewerblicher Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebietswerte im Plangebiet Nr. 193 eingehalten werden. Daher sind durch die Planung keine Einschränkungen für die benachbarten Gewerbebetriebe zu erwarten.

In dem Oberflächenentwässerungskonzept zum benachbarten Bauungsplangebiet Nr. 184 wurde nachgewiesen, dass das dortige Regenrückhaltebecken auch für Teilbereiche des Plangebietes Nr. 193 ausreicht. Das Oberflächenwasser der Grundstücke der MI 2-Gebiete soll dagegen auf denselben versickert werden. Der Nachweis zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Überformung der bislang unversiegelten Flächen durch die Entwicklung des Mischgebiets ist als erheblicher Eingriff hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser und Landschaftsbild zu werten. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie die externe Kompensation werden die geplanten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgeglichen bzw. ersetzt.

Zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zur Bauzeitenregelung (kein Beginn der Erschließungsarbeiten zwischen dem 01.03 und 15.08.), Gehölzbeseitigungen im Winter (01.10. bis 28./29.02.) und Erhalt lichtarmer Dunkelräume zu berücksichtigen.