

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Inhalte der Planung

Mit dieser Bauleitplanung wird einem Verbrauchermarkt an der Vördener Straße die Erweiterung von Verkaufs- und Parkplatzfläche ermöglicht. Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“. Im Plangebiet bestanden bereits Baurechte; inhaltlich erfolgt eine Änderung der Art der Nutzung von Mischgebiet und privater Grünfläche in ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel für Betriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 1.050 qm plus 100 qm Back-Shop. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6, Gebäudehöhe max. 12 m) bleiben unverändert. Allerdings werden nun auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen, die aber durch die Festsetzung des Baufensters auf ca. 54 m beschränkt werden.

In Hinsicht auf den Immissionsschutz sind beim Betrieb des Vorhabens Einschränkungen in der Nachtnutzung einzuhalten. In den Randbereichen soll eine Eingrünung des Gebietes hergestellt werden.

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.298 qm.

betroffene Umweltbelange

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Bei der Umsetzung der Planung ist vom Verlust ehemaligen Gartenlandes mit wenigen Gehölzen zu rechnen; eine um 518 qm stärkere Bodenversiegelung wird durch die Planung vorbereitet. Im Plangebiet ist die Neuanspflanzung einer etwa 120 m langen Hecke vorgesehen. Bei der Bilanzierung der bisher möglichen Bebauung und der nun zulässigen Bebaubarkeit ist mit einem um 2276 Einheiten geringeren Flächenwert zu rechnen (bezogen auf qm, nach sog. Osnabrücker Modell). Dieser Verlust wird durch Anrechnung an den Kompensationsflächenpool „Beeke“ ausgeglichen.

Durch die Nutzung des Parkplatzes mögliche Lärmbeeinträchtigungen werden durch die Regelung von Nutzungszeiten vermieden.

Bei der Umsetzung der Planung mit den nun vorgenommenen Änderungen sind auf andere Schutzgüter keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden während des **frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB** nicht abgegeben.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB** Stellungnahmen abgegeben:

Landkreis Vechta, 22.07.2020

- Raumordnerische Bedenken, weil sich das Einzelhandelsvorhaben nicht im zentralen Versorgungsbereich befindet und die Anforderungen des Integrationsverbotes nicht erfüllt werden. Das städtische Einzelhandelskonzept ist dazu zu überarbeiten.

- Abwägung: Da die zulässige Verkaufsfläche nur um 350 qm erweitert wird und die Stadt Damme die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben hat, wird die Planung weitergeführt.
- Hinweise zum Artenschutz
 - Abwägung: Ausführungen zum Artenschutz werden in die Begründung aufgenommen.
- Externe Kompensationsfläche ist nachzuweisen
 - Abwägung: Nachweis erfolgt zum Satzungsbeschluss.

IHK, 22.07.2020

- Raumordnerische Bedenken, weil sich das Einzelhandelsvorhaben nicht im zentralen Versorgungsbereich befindet und die Anforderungen des Integrationsverbotes nicht erfüllt werden.
 - Abwägung: Da die zulässige Verkaufsfläche nur um 350 qm erweitert wird und die Stadt Damme die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben hat, wird die Planung weitergeführt.

Während der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden aus der **Öffentlichkeit** folgende Stellungnahmen vorgebracht.

- Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer auch von Südwesten ermöglichen.
 - Abwägung: Die hier vorgesehene Hecke wurde auf 4 m unterbrochen, so dass der Vorhabenträger hier einen Weg herstellen kann.
- Flächen für Lastenfahrräder vorsehen
 - Abwägung: Die Ausgestaltung der Parkplätze usw. soll dem Vorhabenträger überlassen bleiben.

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 2 BauGB** und der Benachrichtigung von der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden von folgenden Stellungnahmen abgegeben.

Landkreis Vechta, 05.03.2021

- Die Ergebnisse der Überarbeitung des städtischen Einzelhandelskonzeptes sind abzuwarten.
 - Abwägung: Aufgrund des z.Zt. in Überarbeitung befindlichen Einzelhandelskonzeptes ist zu erwarten, dass der Standort als geeignet für diese Nutzung und Entwicklung angesehen wird. Daher wurde die Planung weitergeführt und es erfolgte der Satzungsbeschluss.
- Hinweise zur benachbarten Hofstelle
 - Abwägung: Mit dem Eigentümer werden Gespräche über Nutzungsänderungen/Verlagerungen geführt, deren Ergebnisse jedoch nicht abgewartet werden sollen. Da Wohnnutzung im Plangebiet in Zukunft ausgeschlossen wird, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzungen erwartet.

IHK, Oldenburg, 05.03.2021

- Bedenken wegen einer möglichen Unvereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, da keine Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes vorliegt
 - Abwägung: Da die Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und damit zu rechnen ist, dass nach dessen Fertigstellung am geplanten Standort Einzelhandel weiterhin zulässig sein soll, werden die Ergebnisse der Überarbeitung in diesem Planverfahren nicht abgewartet, um eine Erneuerung des Discounters und damit eine verbesserte Versorgung der Bevölkerung zu ermöglichen.

Landwirtschaftskammer, 01.02.2021

- Hinweise zur benachbarten Sägerei mit Tierhaltung
 - Abwägung: Mit dem Eigentümer werden Gespräche über Nutzungsänderungen/Verlagerungen geführt, deren Ergebnisse jedoch nicht abgewartet werden sollen. Da Wohnnutzung im Plangebiet in Zukunft ausgeschlossen wird, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzungen erwartet.

Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Bei der vorliegenden Planung ist zu beachten, dass es sich hierbei um eine Planung im Bestand handelt, weswegen unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation kaum alternative Planungsmöglichkeiten bestanden. Um die zulässige Bodenversiegelung weiter zu reduzieren, wäre die Senkung der zulässigen GRZ und der Erhalt von Gehölzen denkbar. Dies widerspricht allerdings der Planung einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel an dieser Stelle mit entsprechenden Flächenbedarf zu ermöglichen.

Daten der Beschlussfassung/Rechtskraft

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 132 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 132 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2022 in der „Oldenburgischen Volkszeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2022 rechtsverbindlich geworden.