Stadt Damme

Landkreis Vechta

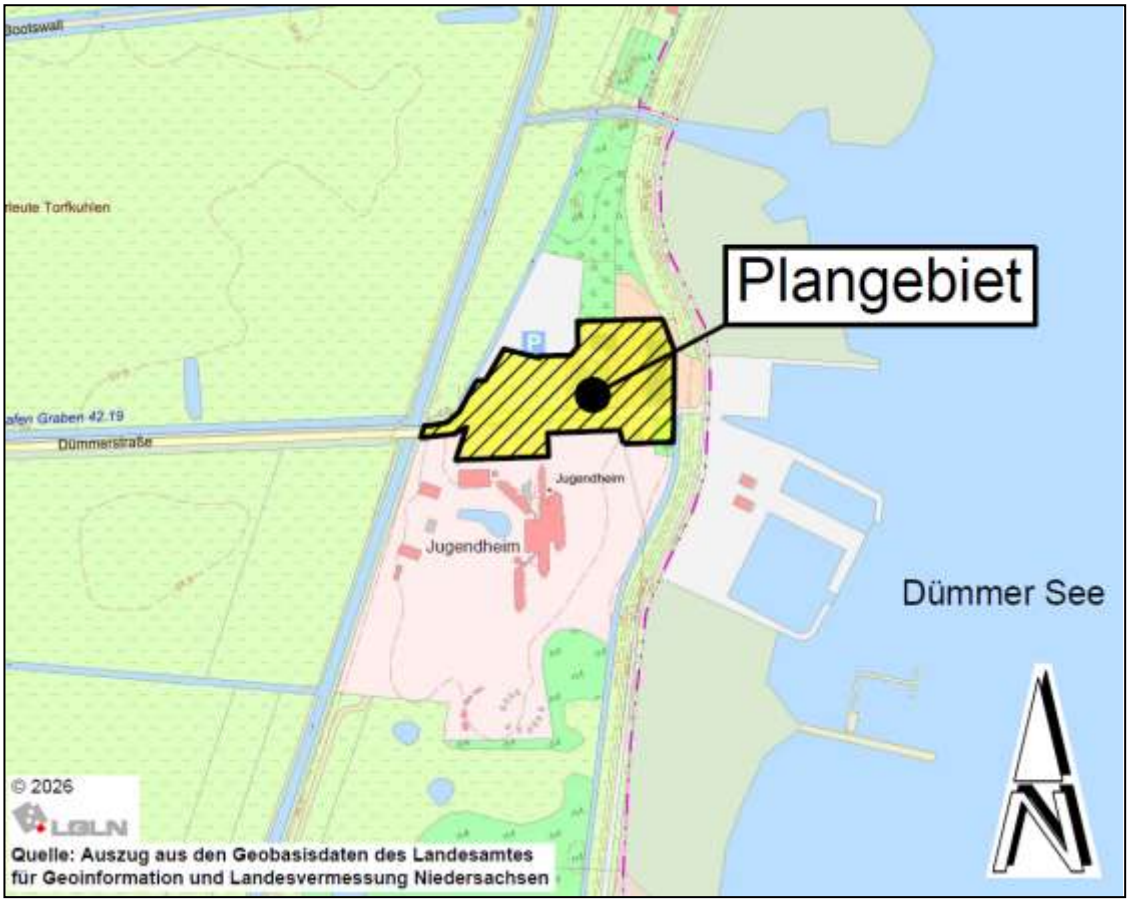
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 149 „Olgahafen“

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

-Vorentwurf-



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt Seite

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ... 3
1.1 GELTUNGSBEREICH ... 3
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS ... 3
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE ... 4
2 RAHMENBEDINGUNGEN ... 4
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM ... 4
2.2 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) ... 5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN ... 6
3 INHALT DES PLANES ... 6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ... 6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ... 8
3.3 BAUWEISE ... 9
3.4 BAUGRENZE ... 9
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ... 9
3.6 BAULICHE ANLAGEN IM UND IM UMFELD DES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETES ... 10
3.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ... 10
3.7.1 Dachgestaltung ... 10
3.7.2 Außenwandgestaltung ... 11
3.7.3 Oberflächenentwässerung ... 11
3.8 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG ... 11
3.8.1 Verkehrserschließung ... 11
3.8.2 Ver- und Entsorgung ... 11
4 HINWEISE ... 12
4.1 AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN ... 12
4.2 GEWÄSSER II. ORDNUNG ... 12
4.3 BODENFUNDE ... 12
4.4 AUßENBELEUCHTUNG ... 12
4.5 ARTENSCHUTZ ... 12
4.6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME ... 13
4.6.1 Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ... 13
4.6.2 Risikogebiet (Hochwasser extrem, HQ extrem) gemäß § 78 b WHG ... 13
5 UMWELTSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 13

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 149, rechtskräftig seit dem 17.02.2011, grenzt an das Westufer des Dümmer-Sees und umfasst eine Größe von ca. 7,6 ha.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 umfasst den mittleren Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans.

Nördlich grenzt das Plangebiet an einen Parkplatz, der im Bebauungsplan Nr. 149 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist, an. Östlich befindet sich der Deich entlang des Dümmer-Sees. Südlich liegt das Jugend- und Freizeitzentrum am Dümmer-See und im Westen der Dümmer Randkanal (Gewässer II. Ordnung).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 34/1, 36, 37, 38, 39/1, 39/2 (teilw.), 253 und Teile der Flurstücke 27, 34/2 (teilw.), 40 (teilw.) und 254 (teilw.). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Der Olgahafen am Dümmer-See stellt einen bedeutenden Freizeit- und Tourismusstandort dar und besitzt eine hohe Bedeutung für die Naherholung sowie den Fremdenverkehr. Diese Bedeutung wurde durch die Umgestaltung des Uferbereichs hervorgehoben und gestärkt. Westlich dieses Uferbereichs und westlich des Deichs besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 149 aus dem Jahr 2011. Dieser setzt im Änderungsbereich unter anderem Fläche für Wald, öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkplatz“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie eine Wasserfläche parallel zur Dümmerstraße fest. Ursprünglicher Grundgedanke dieser Planung war unter anderem die Absicht, den Bereich des Olgahafens durch die Anlage einer Wasserfläche, ähnlich einer Gräfte, städtebaulich aufzuwerten.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des Olgahafens haben sich die Anforderungen an den Standort jedoch verändert. Anlass hierfür waren insbesondere die Planungen des Landkreises Vechta zur Schaffung zusätzlicher Wohnmobilstellplätze, zur Erweiterung der bestehenden Parkplatzanlagen, zur Neugestaltung des vorhandenen Spielplatzes und für die Errichtung neuer Sanitärräume. Gleichzeitig wurde für den gesamten Hafenbereich ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das eine Aufwertung des touristischen Angebotes und der Aufenthaltsqualität vorsieht.

Die ursprünglich geplante Wasserfläche erwies sich hinsichtlich ihrer Umsetzung als schwierig und sollte daher nicht weiter verfolgt werden. Von der Ingenieurgesellschaft Wallenhorst wurde daher ein alternatives Gesamtkonzept entwickelt. Die Flächen sollten stattdessen für eine Neuordnung der Verkehrs- und Stellplatzanlagen sowie für Aufenthalts- und Grünflächen in Form einer

Fußgängerpromenade genutzt werden. Im Rahmen der nun geplanten Bebauungsplanänderung sollen darüber hinaus die bestehenden Sondergebiete an die vorgesehenen Nutzungen angepasst und differenzierter gegliedert werden.

Die Stadt Damme bewertet die geplanten Maßnahmen als sinnvolle Weiterentwicklung des Olgahafens. Durch die Anpassung der Festsetzungen können die Grundziele des Entwicklungskonzeptes, wenn auch etwas abweichend zum Gesamtkonzept, umgesetzt, die touristische Infrastruktur gestärkt und die Aufenthaltsqualität für Besucherinnen und Besucher verbessert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Ziele ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Berücksichtigung der Belange von Freizeit und Erholung durch Ergänzung und qualitative Aufwertung des Freizeit- und Erholungsangebots im Bereich des Olgahafens.
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

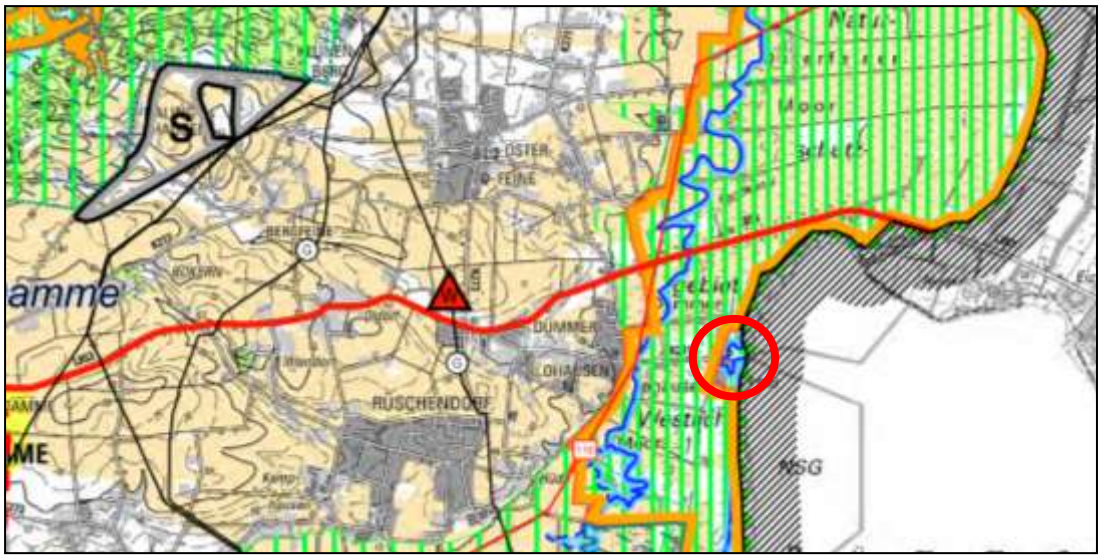
Für den Landkreis Vechta liegt ein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2021 vor.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Bereich um den Olgahafen als Vorranggebiet für Natura 2000 und Biotopverbund dargestellt. Gleichzeitig ist der Bereich um den Olgahafen als Vorranggebiet Natur und Landschaft gekennzeichnet.

Teilweise gibt es auch im Plangebiet eine Überschneidung mit dem Vorranggebiet Hochwasserschutz. Weitere Zielvorgaben bestehen für den Olgahafen jedoch nicht.

Für den Bebauungsplan werden die Festsetzungen so gewählt, dass die Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt werden.

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Damme als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Dieser Entwicklungsaufgabe wird mit dem Bebauungsplan Nr. 149 „Olgahafen“, 1. Änderung entsprochen.



Ausschnitt aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm der LK Vechta 2021

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme ist das Plangebiet Teil einer Sonderbaufläche und einer Grünfläche. Diese grundsätzliche Zielsetzung wird durch die vorliegende Planung nicht geändert. Das Gebiet bleibt Bestandteil eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO. Außerdem werden Teilbereiche des Plangebietes durch das Überschwemmungsgebiet überlagert. Diesbezüglich sind Regelungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu treffen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Damme

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dümmerlohausen der Stadt Damme unmittelbar am Dümmer-See im Bereich des Olgahafens. Das Gebiet stellt einen bedeutenden touristischen und freizeitbezogenen Schwerpunkt am Dümmer-See dar.

Der Bereich wird über die Dümmerstraße (K 271) erschlossen, die von Westen her in das Plangebiet hineinführt. Im östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an den Dümmer-See bzw. an die Deichanlagen an. Innerhalb des Gebietes befinden sich bereits Stellplatzflächen, Verkehrsflächen, Aufenthaltsbereiche, gastronomische Nutzungen sowie Spiel- und Freizeitangebote. Zudem bestehen Hafenanlagen mit Stegen und Slipanlage.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 149 „Olgahafen" setzt für das Plangebiet überwiegend Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ausflugs- und Erholungszentrum Olgahafen" fest. Die Sondergebiete dienen der Unterbringung der touristischen Hauptnutzung des Olgahafens. In den bestehenden Festsetzungen ist der östliche Bereich des Plangebiets als Sondergebiet 3 „Beherbergung und Gastronomie, touristischbezogener Einzelhandel" festgesetzt. Direkt westlich angrenzend befindet sich das Sondergebiet 2 „Aalräucherei und Gastronomie". Südlich davon auf der gegenüberliegenden Seite der Dümmerstraße liegt das Sondergebiet 4 „Tourismusbezogene Einzelhandels-, Dienstleistungs und Kultureinrichtungen" und davon westlich das Sondergebiet 5 „Jugend- und Freizeitzentrum am Dümmer".

Darüber hinaus werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz" und „Verkehrsberuhigter Bereich", öffentliche Parkflächen, öffentliche Grünflächen, Fläche für Wald sowie eine Wasserfläche parallel zur Dümmerstraße festgesetzt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Wasserfläche wurde bislang nicht umgesetzt. Die übrigen festgesetzten Nutzungen wurden teilweise realisiert. Das Gebiet wird heute insbesondere durch Stellplatzflächen, Grünbereiche, den Hafenbereich sowie touristische und freizeitbezogene Nutzungen geprägt.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein gemäß §30 NNatSchG geschütztes Biotop.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden angepasst, um die bestehenden und geplanten Nutzungen im Bereich des Olgahafens bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und die touristische Funktion des Standortes langfristig zu sichern.

Zur besseren Steuerung der zulässigen Nutzungen werden die Sondergebiete SO 2 und SO 3 jeweils in die Teilgebiete SO 2 / SO 2* bzw. SO 3 / SO 3* gegliedert. Die Differenzierung ermöglicht eine räumlich gezielte Zuordnung einzelner Nutzungen und trägt zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Ge-

bietsstruktur bei. Insbesondere werden betriebsbezogene Wohnnutzungen sowie gewerbliche und touristische Nutzungen innerhalb der Sondergebiete unterschiedlich verortet, sodass die gewerblichen und touristischen Nutzungen im südlicheren Bereich entlang der Dümmerstraße liegen. Im Sondergebiet SO 2* „Aalräucherei und Gastronomie“ wird die Zulässigkeit von Mitarbeiterwohnungen oberhalb des Erdgeschosses ergänzt. Damit soll dem betrieblichen Bedarf an wohnungsnahen Unterbringungsmöglichkeiten für Beschäftigte Rechnung getragen werden, ohne die gewerblich-touristische Prägung des Gebietes zu beeinträchtigen. Die betriebsbezogenen Wohnungen bleiben den Hauptnutzungen untergeordnet.

In den Sondergebieten SO 2* „Aalräucherei und Gastronomie“ und SO 3 „Beherbergung und Gastronomie, tourismusbezogener Einzelhandel“ wird festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses Beherbergungsbetriebe zulässig sind, die ausschließlich der kurzfristigen Unterbringung von Gästen dienen. Dauerwohnen ist, mit Ausnahme der Mitarbeiterwohnungen im SO 2*, dort unzulässig. Hierdurch wird die touristische Zweckbestimmung des Gebietes dauerhaft gesichert und einer Umwandlung in sonstige Wohnnutzungen entgegengewirkt.

In den Sondergebieten SO 2 „Aalräucherei und Gastronomie“ und SO 3* „Beherbergung und Gastronomie, tourismusbezogener Einzelhandel“ werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Damit wird eine betriebsbezogene Wohnnutzung in räumlicher Nähe zu den Betriebsstätten ermöglicht. Die Wohnnutzung bleibt dabei gegenüber den gewerblichen Hauptnutzungen untergeordnet und dient ausschließlich betriebsbezogenen Zwecken. Aufgrund der rückwärtigen Lage der Gebiete können die zulässigen Wohnnutzungen städtebaulich verträglich in das Gesamtkonzept des Freizeit- und Tourismusstandortes integriert werden.

Für das westliche SO 3 und SO 3* wird zusätzlich eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. In diesem Bereich sollen die erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen im SO 3 und SO 3* konzentriert werden, um eine ungestörte Ausrichtung der Gebäude zum Hafengelände zu ermöglichen.

Im südöstlichen Geltungsbereich wird das Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Tourismusbezogene Dienstleistungseinrichtungen“ festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich das Sanitärgebäude, das erhalten und ggf. erweitert werden soll.

Die Festsetzung des Sondergebietes SO 5 wird im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Anpassung der Sondergebietsfläche ist erforderlich, da die bislang vorgesehene Wasserfläche nicht umgesetzt werden soll.

Der nördliche Teil der bisher festgesetzten Wasserfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Promenade“ festgesetzt. Die darin vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Um trotzdem eine flexible Promenadenplanung zu ermöglichen dürfen ausnahmsweise Bäume entnommen werden, wenn sie an anderer Stelle ersetzt werden.

Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten, sind im Plangebiet entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Erholungs-, Freizeit- und Tourismusfunktion des Gebietes dauerhaft erhalten bleibt.

Um den Bereich der Fußgängerpromenade nicht durch Verkaufsstände zu beeinträchtigen und die Sichtachse zum Hafenbereich freizuhalten, sind fliegende Bauten i. S. v. § 75 NBauO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für die Sondergebiete SO 2 bis SO 4 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl hat sich als ausreichend und der Umgebung angemessen erwiesen und wird daher auch im Rahmen der 1. Änderung für diese Bereiche festgesetzt. Für das Sondergebiet SO 5 wurde im Ursprungsbebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Auch diese Festsetzung wird für die 1. Änderung übernommen.

Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist sowohl eine maximale Trauf- bzw. eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist für die Sondergebiete 2, 3 und 4 auf drei Vollgeschosse begrenzt, um eine störende Höhenentwicklung von Gebäuden zu vermeiden.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleibt die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für die Sondergebiete SO 2 / SO 2* und SO 3 / SO 3* mit maximal drei Vollgeschossen unverändert.

Bei dem SO 4 handelt es sich um einen untergeordneten Bereich, der tourismusbezogene Dienstleistungseinrichtungen beinhalten soll und sich direkt angrenzend zu einem geschützten Biotop befindet. Im Bestand ist dort ein Sanitärgebäude vorhanden. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Fläche und um das geschützte Biotop nicht zu beeinträchtigen wird die zulässige Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die Festsetzung von Sockelhöhen (SH), Traufhöhen (TH) und maximalen Gebäudehöhen (H) für die Sondergebiete SO 2 / SO 2*, SO 3 / SO 3* und SO 4 konkretisiert die bisherige Höhenbegrenzung und schafft eine an die Umgebung angepasste und verträgliche Gebäudehöhenentwicklung.

Die Festsetzungen für das SO 5 sollen unverändert bestehen bleiben und werden daher in die 1. Änderung übernommen.

3.3 Bauweise

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 149 setzt nur für das SO 4 eine Bauweise fest. Die bisher festgesetzte abweichende Bauweise wird durch die offene Bauweise ersetzt, um eine aufgelockerte Bebauung mit seitlichem Grenzabstand zu erhalten bzw. abzusichern.

3.4 Baugrenze

Die Baugrenzen werden im Zuge der Bebauungsplanänderung angepasst.

In den Sondergebieten SO 2 / SO 2* und SO 3 / SO 3* und SO 4 werden die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise erweitert. Die Anpassungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung sowie der vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Sondergebiet SO 5 wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan kein überbaubarer Bereich festgesetzt.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes an die geänderte Freiraumgestaltung angepasst. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Promenade“ sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzen der Pflanzliste zu ersetzen. Hierdurch wird die ökologische und gestalterische Qualität gewährleistet.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Stärkung der fußläufigen Erschließung ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche das Anlegen einer Fußgängerpromenade zulässig. Um eine bedarfsgerechte Gestaltung der Promenade zu ermöglichen, können einzelne Gehölze entfernt werden. Der Verlust von Gehölzen ist jedoch durch Ersatzpflanzungen an anderer Stelle mit Arten aus der Pflanzliste auszugleichen, sodass die grünordnerischen Funktionen dauerhaft erhalten bleiben.

Die bisher festgesetzte Waldfläche innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ wird zugunsten der Neuordnung der touristischen Infrastruktur überplant. Für den überplanten Wald ist an anderer Stelle ein Ersatz zu schaffen.

Zwischen dem SO 2 und dem SO 3* wird ein zwei Meter breiter Streifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt. Diese Fläche dient als Puffer zwischen der festgesetzten Fläche für Stellplätze im SO 3* und der privaten Gartenfläche des Wohnhauses im SO 2. Sie ist gärtnerisch zu gestalten.

3.6 Bauliche Anlagen im und im Umfeld des Überschwemmungsgebietes

Das nordwestliche Plangebiet (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz) und das SO 4 liegen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Zwischenzeitlich sind diese Bereiche jedoch in das Überschwemmungsgebiet Hunte - 4 a Landkreise Osnabrück und Vechta integriert worden.

Um die übergeordneten Belange des Hochwasserschutzes ausreichend berücksichtigen zu können, darf innerhalb des gekennzeichneten gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes (Nachrichtliche Übernahme Nr. 1) die bestehende Geländehöhe nicht erhöht werden. Dadurch wird gewährleistet, dass kein Stauraum für den Hochwasserschutz verloren geht.

Außerdem sind die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen, um die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Funktionsfähigkeit des Überschwemmungsgebietes zu bewahren. Im gekennzeichneten Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme Nr. 1) ist die gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich untersagte Errichtung baulicher Anlagen nur zulässig, sofern eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG von der Wasserbehörde erteilt wurde.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) eine Mindesthöhe von 38,20 m über NN einhalten, um das Risiko von Hochwasserschäden zu reduzieren und eine hochwasserangepasste Bauweise im Plangebiet zu gewährleisten.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

3.7.1 Dachgestaltung

Entsprechend den örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplans sind nur Dachneigungen zwischen 30 und 50 ° zulässig. Hiervon sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgenommen.

Für die Dacheindeckungen sind nur Tonziegel in rot und rotbraunen Farbtönen entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR zulässig. Hiervon ausgenommen sind die in die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für die Solarenergie.

Das Dach des einzelnen Gebäudes und damit einhergehend die Dachlandschaft stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Mit der o. g. örtlichen Bauvorschrift soll daher die Dachgestaltung geregelt und eine ortsbildverträgliche Gestaltung erreicht werden.

Für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 der NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sollen jedoch auch andere Dachneigungen zulässig sein, da sich diese sowohl hinsichtlich der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen und somit eine Beeinträchtigung des Gesamtbildes nicht zu befürchten ist.

3.7.2 Außenwandgestaltung

Die Außenhaut der Gebäude ist entsprechend der örtlichen Bauvorschriften aus dem Ursprungsbebauungsplan in rotem Verblendmauerwerk gemäß dem Farbregister RAL 840 HR oder in Putz (Gelb und Beige sowie Weiß entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR) zulässig.

Mit dieser an die Fassadengestaltung der umgebenden vorhandenen Bebauung angelehnten Festsetzung soll ein einheitliches Gesamtbild gewährleistet werden.

3.7.3 Oberflächenentwässerung

Entsprechend den Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan ist das innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie innerhalb der Sondergebiete SO 2/SO 2*, und SO 3/SO 3* und SO 4 anfallende Niederschlagswasser in den Staugraben abzuleiten.

Das innerhalb des Sondergebietes SO 5 anfallende Niederschlagswasser ist in das südlich des Plangebiets vorhandene Regenrückhaltebecken abzuleiten.

Unbedenkliche Oberflächenabflüsse (z. B. unbelastete Dachflächen) dürfen ohne Vorbehandlung durch die ungesättigte Zone direkt in den Untergrund versickert werden. Tolerierbare Oberflächenabflüsse dürfen nach geeigneter Vorbehandlung oder unter Ausnutzung der Reinigungsprozesse in der Versickerungsanlage versickert werden. Nicht tolerierbare Oberflächenabflüsse dürfen nur nach einer geeigneten Vorbehandlung versickert werden.

Versickerungsanlagen sind entsprechend den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ in der jeweils geltenden Fassung herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

3.8 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist von Westen über die Dümmerstraße (K 271) erschlossen. Bereits mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 149 ist im nördlichen Bereich ein Großparkplatz geschaffen worden. Der Parkplatz fängt die touristischen Verkehrsströme bereits im Eingangsbereich des Olgahafens ab. Dadurch wird der touristisch attraktive Bereich des Olgahafens vom KFZ-Verkehr entlastet. Im weiteren Bereich in Richtung Hafen ist für die Dümmerstraße ein verkehrsberuhigter Bereich festgelegt.

3.8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Bereich dar. Für die ergänzend geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Die Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungs-

situation wird durch die vorliegende Planänderung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 149 nicht wesentlich geändert.

Für die vorhandene Pumpstation, die sich im Erweiterungsbereich des SO 2 befindet, wird im Zuge der Erschließungsplanung ein neuer Standort abgestimmt.

4 Hinweise

4.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Olgahafen" mit örtlichen Bauvorschriften treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149 „Olgahafen", rechtskräftig seit dem 17.02.2011, außer Kraft.

4.2 Gewässer II. Ordnung

Der Randkanal stellt ein Gewässer II. Ordnung dar. Die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 38 WHG (Gewässerrandstreifen) sind zu beachten.

4.3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4.4 Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung des Außenbereiches sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden.

4.5 Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken (Entfernung von Gehölzen, Baumaßnahmenbeginn nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel).

4.6 Nachrichtliche Übernahme

4.6.1 Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Der westliche, nordöstliche und südöstliche Rand des Plangebietes befindet sich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der "Hunte 4a". Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Damit ist für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall eine Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. Der maßgebliche Bemessungswasserstand des hundertjährigen Hochwassers (HW100) liegt bei ca. 38,10 m über NN. Die textliche Festsetzung Nr. 5 ist zu beachten.

4.6.2 Risikogebiet (Hochwasser extrem, HQ extrem) gemäß § 78 b WHG

Randbereiche des Plangebiets liegen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG.

Gemäß § 78 b WHG soll eine dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise der geplanten baulichen Anlagen (z.B. DWA-Merkblatt 553) unter angemessener Berücksichtigung der technischen Umsetzbarkeit, der Lage des betroffenen Grundstückes und der Höhe des möglichen Schadens umgesetzt werden.

Gemäß § 78 c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen. Sollten keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen, ist die Anlage, nach vorheriger Anzeige bei der unteren Wasserbehörde, hochwassersicher zu errichten. Die Anzeige hat in diesem Fall sechs Wochen im Voraus zu erfolgen.

5 Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 149 und stellt eine Änderung dieses Plans dar. Lediglich im südöstlichen Plangebiet wird ein zusätzlich bislang unbeplanter Bereich in den Geltungsbereich aufgenommen. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich ein Sanitärgebäude, dessen Standort planungsrechtlich abgesichert werden soll. Die nördlich vorhandene Wegeverbindung zum Hafen wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ aufgenommen. Zwischen dieser Verkehrsfläche und einem gemäß §30 NNatSchG gesetzlich geschütztem Biotop wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Promenade festgesetzt. Diese Fläche darf für eine Gestaltung der Fußgängerpromenade herangezogen werden, muss jedoch die Belange des geschützten Biotops berücksichtigen.

Hinsichtlich des Artenschutzes werden derzeit Kartierungen von Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen.

Durch das vorliegende Plangebiet werden zudem Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Rahmen der zu erstellenden Umweltprüfung wird daher eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) durchgeführt. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

3. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung
- Faunistische Erhebungen