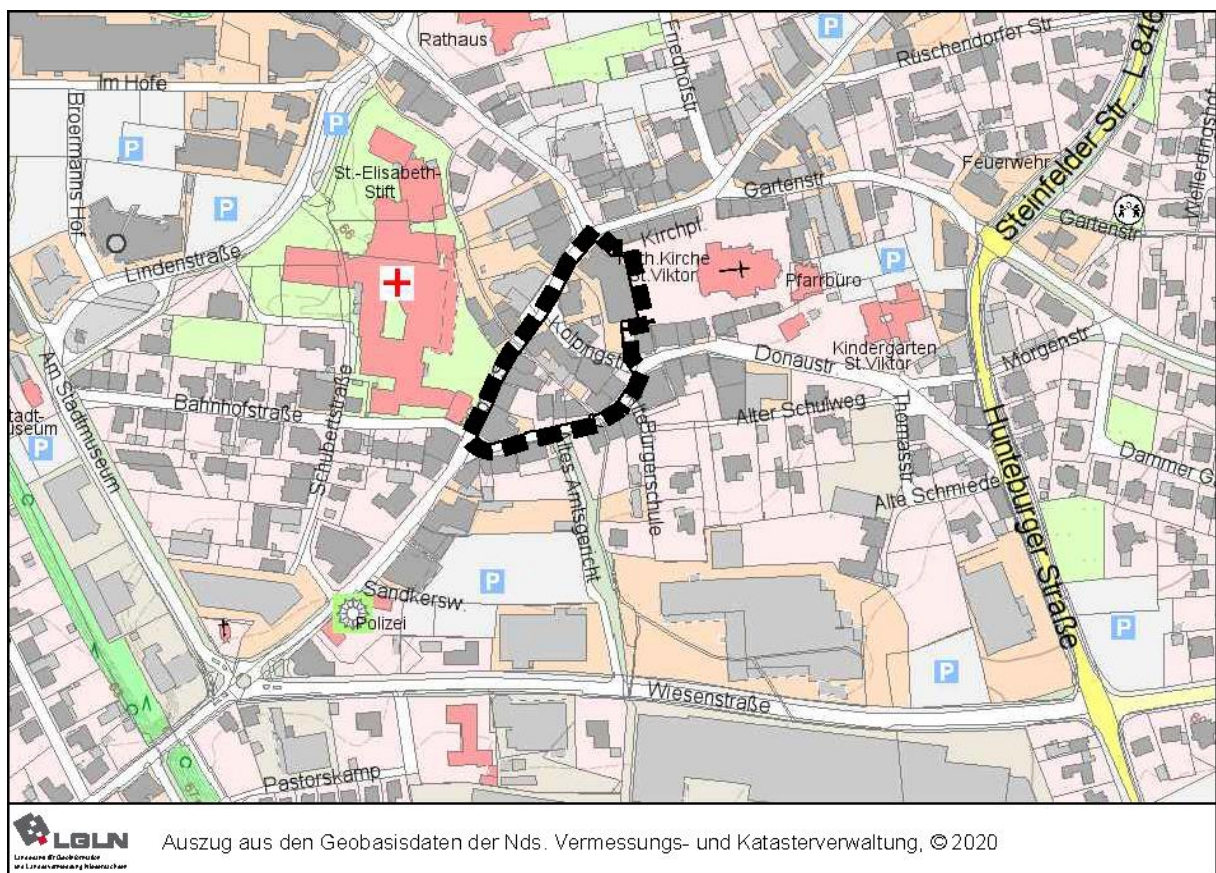


STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 155/3
„Kolpingstraße/ Kirchplatz“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 06.04.2020	Entwurf zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT 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.....	5
	A.4.1 Raumordnung	5
	A.4.2 Flächennutzungsplan.....	6
	A.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Dammer Innenstadt	7
	A.4.4 Zentren- und Standortkonzept der Stadt Damme.....	8
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
	B.1 Zulässigkeit von Nutzungen	10
	B.2 Zulässigkeit von Vorhaben	11
C	DATEN	12

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Innenstadt der Stadt Damme hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt und teilweise deren Umfeld. Die Stadt sieht es daher als ihre Aufgabe an, die Funktion der Innenstadt zu stärken und Maßnahmen zur Entwicklung zum Schutz der Versorgungsfunktion, aber auch der städtebaulichen Qualität im Stadtbild, der Aufenthaltsqualität und der Nutzungsmischungen zu treffen.

Die derzeit zumeist inhabergeführten Geschäfte bieten ein breitgefächertes Angebot im Einzelhandel, an Dienstleistung und Gastronomie an. Eine Besonderheit in der Bedeutung für die Stadt stellt die zentral gelegene katholische Kirche St. Viktor dar. Auch das zentral gelegene Krankenhaus St. Elisabeth trägt zur Belebung und zentralen Bedeutung der Innenstadt bei.

Das Bild der Innenstadt an der Große Straße wird insbesondere durch eine typische Nutzungsmischung aus Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen bestimmt. In der Seitenstraße Donaustraße befinden sich teilweise auch in den Erdgeschossen Wohnungen.

Auffallend ist der geringe Anteil an leerstehenden Gewerbeflächen in den Erdgeschossen, die durch leere Schaufenster einen negativen Eindruck im Stadtbild erwecken. Auf solchen Flächen kann ein hoher Nutzungsdruck zur Ansiedlung von nicht gewollten Nutzungen lasten. Auch kann entlang der Große Straße beispielsweise das Wohnen im Erdgeschoss einer langfristig positiven Entwicklung der Innenstadt aus städtebaulicher Sicht entgegenstehen, da Flächen für gewerbliche Nutzungen entzogen werden.

Bereits 2016 wurde eine Feinsteuerung der Erdgeschossnutzungen für die Innenstadt der Stadt Damme im Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes empfohlen. Hierbei wurde die Innenstadt in drei Bereiche gegliedert und Einschränkungen je nach Bereich für Dienstleistung, Wohnen und Gastronomie vorgeschlagen. Die drei Bereiche finden sich auch in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder, sodass für jeden Bereich entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155/3 beabsichtigt die Stadt Damme für den derzeit unbepplanten Innenbereich die Wahrung des bestehenden Nutzungsgefüges sowie Steuerung von verschiedenen Nutzungen in der Innenstadt.

A.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155/3 erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Der Bebauungsplan im bisher unbepplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) enthält als Festsetzung lediglich die ausnahmsweise Zulässigkeit sowie den Ausschluss von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB. Der zentrale Versorgungsbereich soll erhalten und entwickelt werden, wobei das Zentren- und Standortkonzept der Stadt Damme gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a BauGB herangezogen wird. Das Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes wurde als sonstige

städtebauliche Planung am 20.06.2016 vom Rat der Stadt Damme beschlossen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Feinsteuerung der Erdgeschossnutzungen für den Geltungsbereich angewendet.

Im Folgenden werden die Bedingungen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB geprüft:

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 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 155/3	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 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 155/3	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 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 155/3	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 Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Da der Bebauungsplan aus nur zwei Festsetzungen besteht, erfolgt die Aufstellung ohne Planzeichnung. Lediglich der räumliche Geltungsbereich und die Abgrenzung von drei Bereichen werden in einem Plan festgesetzt.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Damme südöstlich der Große Straße. Im Nordosten wird es von dem Kirchplatz der katholischen Kirche St. Viktor und im Südosten von der Donaustraße begrenzt. Durch das Plangebiet führt die Kolpingstraße, die eine Querverbindung von der Große Straße zur Donaustraße schafft. Die Große Straße ist einer der Haupteinkaufsstraßen der Stadt Damme, denn hier befinden sich in dem Plangebiet sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite vor allem gastronomische Angebote, Bekleidungsgeschäfte, eine Parfümerie und ein Einzelhandelsunternehmen, das insbesondere Einrichtungsgegenstände und Spielwaren anbietet.



Große Straße		Kolpingstraße		Legende	
Hausnummer	Nutzungen	Hausnummer	Nutzungen		Leerstand im EG = Gefahr einer ungewollten Nutzung
45	Büro u. Wohnen Einzelhandel	1	Wohnen Dienstleistung	2	Hausnummer z. B. 2
47	Büro u. Dienstleistung	2	Wohnen Leerstand	Wohnen Büro	Obere Geschossnutzung Erdgeschossnutzung
49	Gastronomie u. Büro	Donaustaße			
51	Einzelhandel	3	Wohnen Dienstleistung		
53	Dienstleistung u. Gast- ronomie	5	Wohnen		
55	Wohnen Leerstand	7	Wohnen		
57	Dienstleistung	9	Wohnen		
Straßenseite außerhalb des Plangebietes		11a	Wohnen Leerstand		
44	Einzelhandel	11	Wohnen Leerstand		
46	Wohnen Einzelhandel	Straßenseite außerhalb des Plangebietes			
48	Wohnen Gastronomie	2	Dienstleistung		
50	Einzelhandel	4	Wohnen		
52	Dienstleistung	8	Wohnen		
56	Dienstleistung	10a	Wohnen		
Kirchplatz außerhalb des Plangebietes		10	Wohnen		
4	Leerstand	13	Dienstleistung		
		14	Dienstleistung		

**Abb.: Bestandsaufnahme
des Plangebietes Jan. 2020,
Kartengrundlage: LGLN 2020**

Durch die Nähe zu der Klinik sind in direkter Umgebung zusätzlich Ärzte, eine Tagespflege und ein Unternehmen für Hörakustik angesiedelt. Die Gebäude in dem gesamten Plangebiet sind zwei- oder dreigeschossig. In der Großen Straße befinden sich in den oberen Geschossen zumeist Wohnnutzungen und vereinzelt Büros. Die Einkaufsstraße zieht sich teilweise in die Kolpingstraße hinein, wobei im weiteren Verlauf der Straße in den Erdgeschossen Leerstand zu beobachten ist (siehe vorstehende Abb.). In der Donaustraße sind vor allem Wohnnutzungen vorhanden. Der Dammer Mühlenbach, der ursprünglich durch das Plangebiet verlief, wurde kanalisiert. An dieser Stelle befindet sich nun ein Fußweg, der eine Verbindung zwischen einzelnen Bereichen der Innenstadt abseits des Autoverkehrs bietet. Insgesamt ist das Plangebiet zum einen Teil der belebten Einkaufsstraße Große Straße und bietet mit einem breitgefächerten Angebot eine bedeutende Aufenthaltsqualität, zum anderen ist hier zentral gelegener Wohnraum vorhanden.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbestimmenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Landkreis Vechta besitzt kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Daher ist lediglich das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 zu beachten.

Landes-Raumordnungsprogramm

Für das Plangebiet sind in der zeichnerischen Darstellung keine Zielaussagen getroffen.

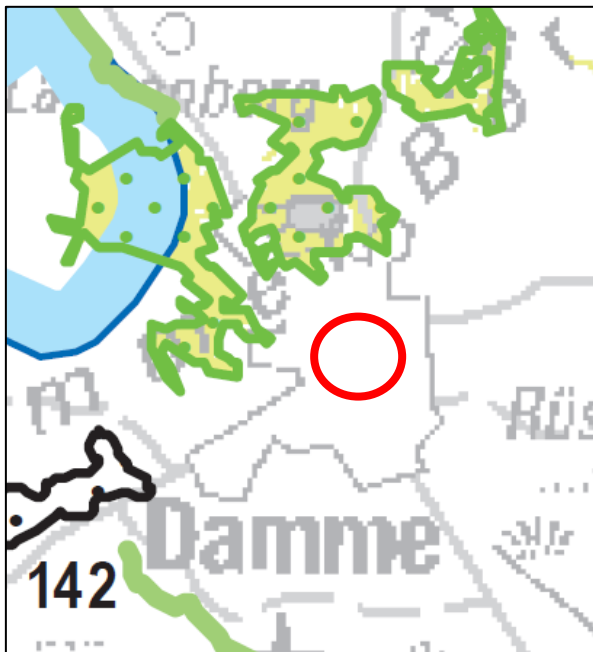


Abb.: Ausschnitt LROP 2017 mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

Die im Folgenden in Auszügen wiedergegeben Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sind zu berücksichtigen.

2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- 01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

- 01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155/3 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

A.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Damme wurde im Jahr 1985 wirksam.

Das Plangebiet wird darin als gemischte Baufläche dargestellt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend werden nordöstlich eine Kirche und südwestlich ein Krankenhaus in Flächen für Gemeinbedarf dargestellt.

Da in dem Bebauungsplan Nr. 155/3 lediglich die Feinsteuerung der Erdgeschossnutzungen geregelt wird und gemischte Nutzungen weiterhin Ziel der Planung sind, kann diese aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Damme in seinen Darstellungen entwickelt werden.

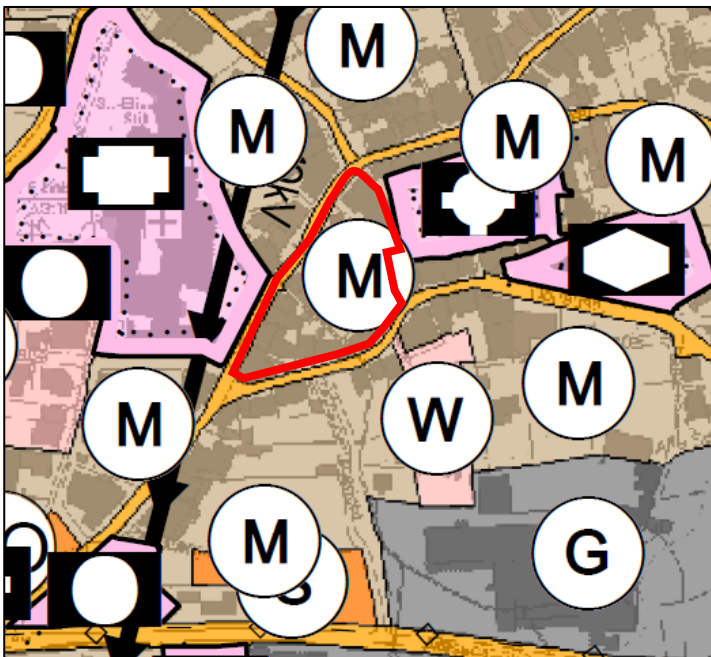


Abb.: Ausschnitt FNP der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

A.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Dammer Innenstadt

Im November 2019 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Dammer Innenstadt veröffentlicht, das eine räumliche Entwicklungsstrategie für die kommenden Jahre definiert. Nach weitreichender Analyse des Untersuchungsgebietes, in dem sich auch das vorliegende Plangebiet befindet, wurden Ziele formuliert und mittels einer Rahmenplanung konkrete Maßnahmen zur Umsetzung vorgeschlagen.

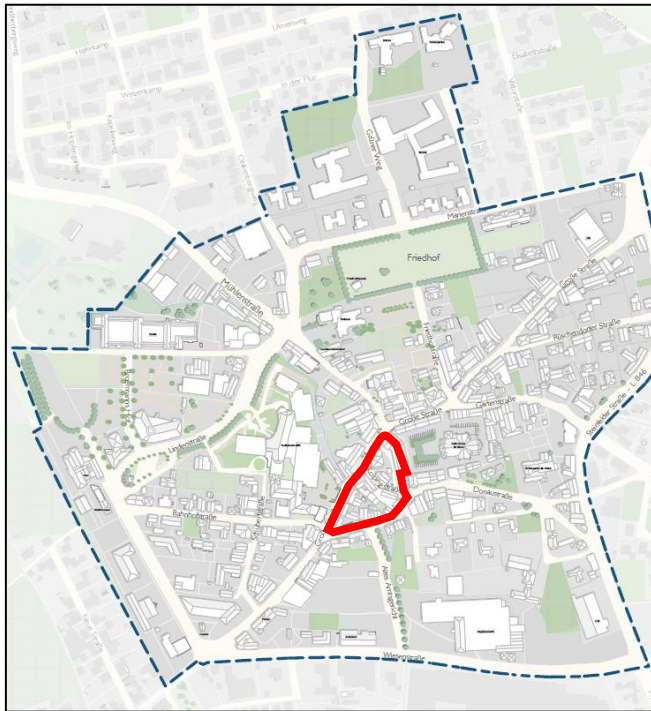


Abb.: Ausschnitt FNP der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

Das Zentrum der Stadt Damme ist nach dem ISEK durch den bestehenden Einzelhandelsbesatz gut aufgestellt. Der Bestand an überwiegend inhabergeführten Betrieben an der Große Straße und die umliegenden Fachmarktstandorte müssen allerdings besser zusammengebracht werden und die Wettbewerbssituation müsse für die Kernstadt gestärkt werden. Dies soll zum einen durch die Reduzierung von Konflikten hinsichtlich des Verkehrs erreicht werden. Zum anderen sollte in Ergänzung zu dem Kirchplatz ein identitätsstiftender räumlicher Mittelpunkt geschaffen werden, um die Attraktivität der Innenstadt und somit auch des Plangebietes zu steigern. Um die Entwicklung des Mittelpunktes konkreter zu fassen, wird in den Einzelmaßnahmen der Innenbereich Friedhofstraße/ Große Straße genannt. Bei dieser Maßnahme wird unter anderem vorgeschlagen, das Erdgeschoss des die Raumkante bildenden Gebäudes an der Große Straße als Einzelhandels- und Dienstleistungsfläche vorzubehalten. Hierbei wird auf die funktionale Prägung der Umgebung verwiesen, die in den Erdgeschossen entlang der Große Straße – und damit im Bereich des vorliegenden Plangebietes – vorwiegend aus Einzelhandelsnutzungen besteht (ISEK – Innenstadt Damme 2019, S. 27 f. und 60 f.).

Zur Stärkung des Innenstadtbereiches werden in der vorliegenden Planung Festsetzungen zu Erdgeschossnutzungen getroffen und die funktionale Prägung beibehalten. Die Ziele des ISEK für die Dammer Innenstadt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155/3 mit den Mitteln des Planungsrechtes umgesetzt.

A.4.4 Zentren- und Standortkonzept der Stadt Damme

Das Zentren- und Standortkonzept der Stadt Damme wurde 2010 veröffentlicht. 2016 wurde von dem Rat der Stadt Damme ein Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes beschlossen. Das Gutachten empfiehlt eine Feinsteuerung von Erdgeschossnutzungen im innerstädtischen Bereich. Dazu wird die zentrale Versorgungsfläche in drei Bereiche (A, B und C) gegliedert. Das vorliegende Plangebiet befindet sich etwa in der Mitte des zentralen Versorgungsbereiches.

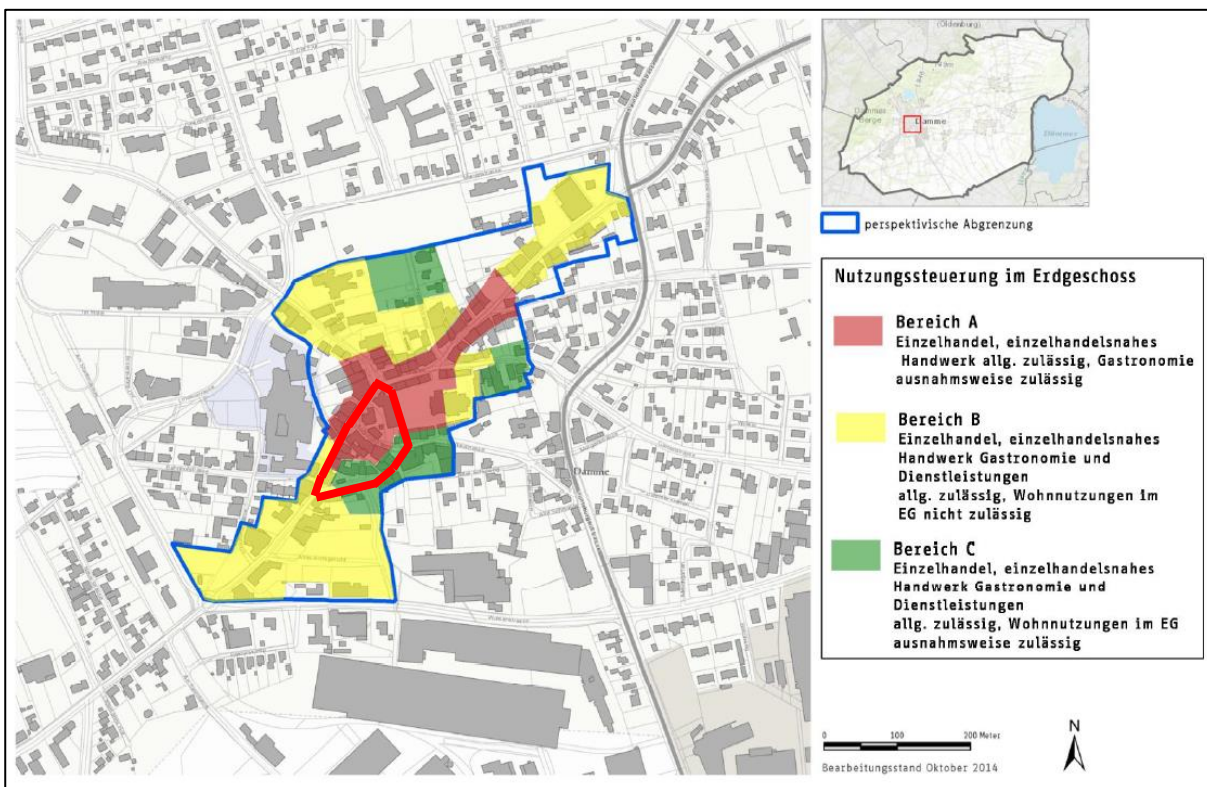


Abb.: Vorschlag zur Nutzungssteuerung im Erdgeschoss, Quelle: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes 2016

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des Bereiches A, in dem Einzelhandel und einzelhandelsnahes Handwerk allgemein zulässig (Hauptnutzung), Gastronomie ausnahmsweise zulässig sowie Dienstleistungen und Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig sein sollten. Für das Gebäude auf dem südlichen Eckgrundstück (Donaustraße 3) wird der Bereich B vorgeschlagen, in dem im Gegensatz zu Bereich A Gastronomie und Dienstleistungen allgemein zulässig sein sollten.

In dem Gutachten werden im Gegensatz zu dem ursprünglichen Konzept zwei B-Bereiche zu C-Bereichen umgewandelt, da in den Randbereichen der Innenstadt eine Ausdünnung von Gewerbe festzustellen war. Darunter fällt unter anderem die an der oberen Donaustraße liegende Bebauung, die Teil des

Plangebietes ist. Für diesen Bereich werden sehr geringer Einzelhandelsbesatz, vermehrt auftretende Leerstände und ein hoher Anteil an Wohnnutzungen im Erdgeschoss verzeichnet. Im Gegensatz zu dem Bereich B wird hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Erdgeschoss vorgesehen (Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes 2016, S. 81 f.).

In dem Bebauungsplan Nr. 155/3 werden die Empfehlungen des Gutachtens von 2016 angewendet, sodass die zulässigen Erdgeschossnutzungen je nach Bereich unterschiedlich geregelt werden.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Zulässigkeit von Nutzungen

Das Plangebiet nimmt eine wichtige Funktion inmitten der Innenstadt der Stadt Damme ein und befindet sich in einem im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB).

Das Gutachten von 2016 als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes stellt heraus, dass vor allem drei große Einzelhandelskonzentrationen in unmittelbarer Nähe zueinander eine erhebliche Konkurrenz darstellen, die die Passantenfrequenz und damit verbunden auch den Umsatz aus der Innenstadt ziehen. Wichtig für die Stadt Damme ist dem entgegenzuwirken, um eine Schwächung der Innenstadt zu vermeiden. Dazu sollten räumliche Entwicklungsmöglichkeiten vor allem innerhalb der bestehenden Innenstadt aktiviert werden. Eine räumliche Ausdehnung des Einzelhandels gilt es hierbei möglichst zu vermeiden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Zulässigkeit von Erdgeschossnutzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB gesteuert. In dem Zentren- und Standortkonzept wurde die Innenstadt in drei Bereiche (A, B und C) gegliedert, für die, aufgrund der unterschiedlichen Funktionen, jeweils unterschiedliche Erdgeschossnutzungen vorgeschlagen wurden. Teile der drei Bereiche sind auch in dem vorliegenden Plangebiet vorzufinden, sodass der Bebauungsplan entsprechend unterteilt wird.

Der Bereich A umfasst den größten Teil des Bebauungsplanes und schließt die Fläche entlang der Große Straße sowie der Seitenstraße Kolpingstraße ein. Lediglich Einzelhandelsbetriebe sind hier allgemein zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig. Ziel der Stadt Damme ist, den Einzelhandel auf zentrale Bereiche der Innenstadt zu konzentrieren und die dortige Versorgungsfunktion zu erhalten. Die Innenstadt sollte also in erster Linie durch den Einzelhandel belebt werden, wobei besonders zentrenrelevante Sortimente zu einer Stärkung beitragen können. Bestandteil einer gut funktionierenden Innenstadt ist zudem ein gewisser Anteil an Gastronomie. Die Nutzung der Schank- und Speisewirtschaften ist ausnahmsweise zulässig, um den Gesamtcharakter einer Einkaufsstraße zu bewahren.

Der Bereich B wird für nur ein Gebäude festgesetzt, das sich auf der südlichen Ecke des Plangebietes (Donaustraße 3) befindet. Lediglich das Wohnen im Erdgeschoss ist nicht zugelassen. Einschließlich der Betrachtung der weiteren südlichen Große Straße sind hier Handel und Dienstleistung weniger stark vertreten. Dennoch kommt der Fläche durch die vielen Dienstleistungen im Erdgeschoss eine hohe Bedeutung für eine weitere positive Entwicklung der Innenstadt zu. In dem Gebäude des Plangebietes befinden sich im Erdgeschoss ein Hörakustiker und ein Fitnessstudio. Die Funktion des Bereiches B soll erhalten bleiben und besonders im Hinblick auf den weiteren Verlauf der Große Straße soll der gewerbliche Eindruck erhalten werden, sodass das Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen wird.

Der Bereich C wird für den Bereich der in dem Plangebiet liegenden Gebäude der Donaustraße festgesetzt. In diesem Bereich sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig. Die Erdgeschosse sind ohnehin schon durch Wohnnutzung geprägt. Teilweise ist allerdings auch Leerstand zu verzeichnen, sodass eine Wohnnutzung im Ausnahmefall besser sein kann, als ein sonst zu befürchtender Leerstand.

Insgesamt wird mit der Einteilung des Plangebietes in die drei Bereiche eine Feinsteuerung der Erdgeschossnutzungen erreicht, die zum einen die bestehende städtebauliche Situation wahrt und zu einer auch langfristig positiven Entwicklung der Innenstadt beiträgt.

B.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155/3 ist die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB, für die die Regelungen hinsichtlich der Erdgeschossnutzungen nicht anzuwenden sind, weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben muss sich demnach unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Möglichkeit, dass sich das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht positiv mit der gewünschten Nutzungsmischung entwickelt, wird dadurch nicht eingeschränkt.

C DATEN

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 155/3 öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegen.

Damme, den

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 155/3 in der Sitzung am beschlossen.

Damme, den

.....

Bürgermeister