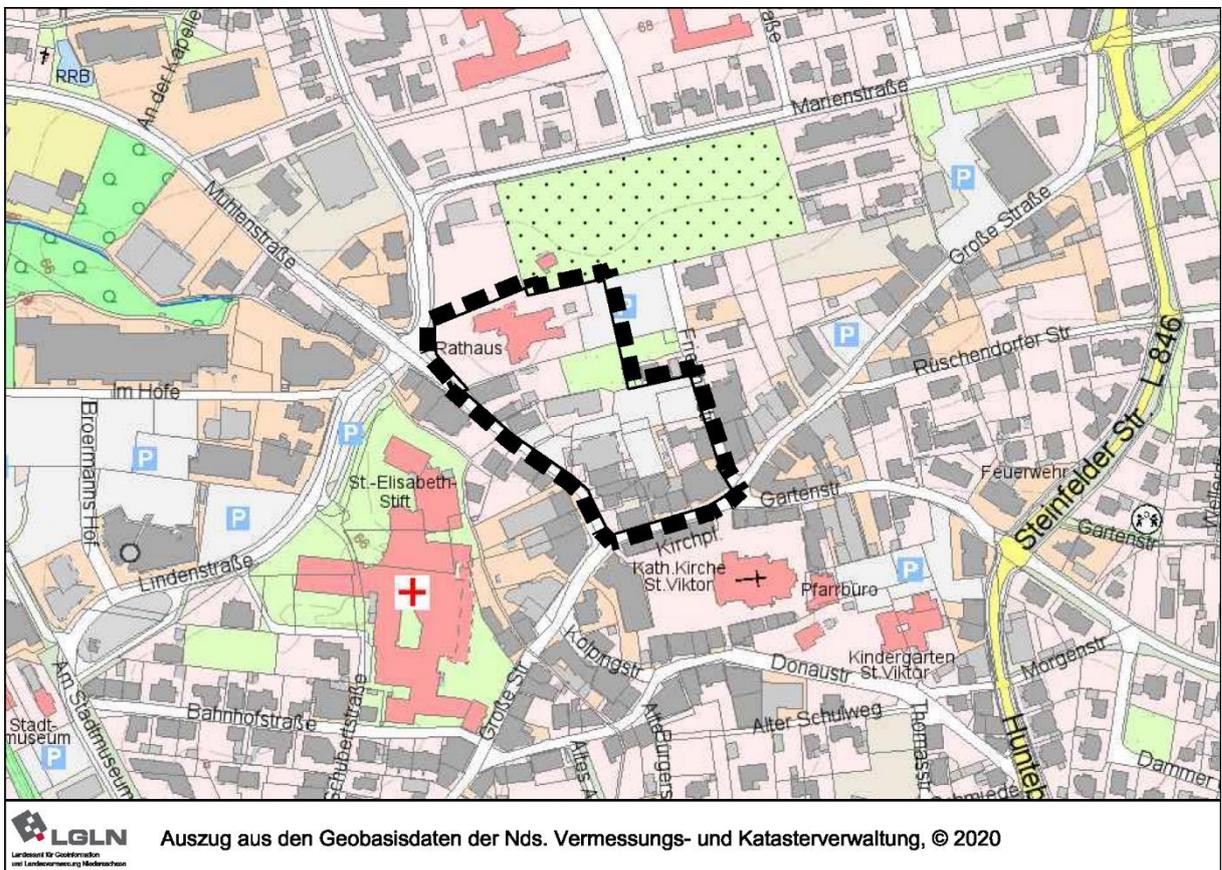


STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 118
„Rathausquartier“

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 31.01.2022	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.....	4
	A.4 Planungsvorgaben.....	5
	A.4.1 Raumordnung	5
	A.4.2 Flächennutzungsplan.....	5
	A.4.3 Bebauungsplan	6
	A.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Dammer Innenstadt	8
	A.4.5 Zentren- und Standortkonzept der Stadt Damme.....	9
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
	B.1 Zulässigkeit von Nutzungen	11
C	DATEN	12

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) der Stadt Damme hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt selbst sowie für die umliegenden Grundzentren. Im zukünftigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta wird der Stadt die mittelzentrale Teilfunktion „Einzelhandel“ zugewiesen. Zum Kongruenzraum gehören Neuenkirchen-Vörden sowie anteilig Holdorf und Steinfeld. Die Stadt sieht es daher als ihre Aufgabe an, die Funktion des ZVB zu stärken und Maßnahmen zur Entwicklung bzw. zum Schutz der Versorgungsfunktion, der städtebaulichen Qualität im Stadtbild, der Aufenthaltsqualität und der Maßnahmen für einen attraktiven Nutzungsmix zu treffen.

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

Das Bild des ZVB wird insbesondere durch eine typische Nutzungsmischung aus Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen bestimmt. In der davon abzweigenden Mühlenstraße befinden sich teilweise auch in den Erdgeschossen Wohnungen. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Damme kann beispielsweise das Wohnen im Erdgeschoss einer attraktiven Entwicklung der Innenstadt aus städtebaulicher Sicht entgegenstehen, da Flächen für gewerbliche Nutzungen entzogen werden. Der gewerbliche Eindruck in der Innenstadt sollte aber erhalten bleiben und die Nutzungen auch langfristig positiv entwickelt werden.

In der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes wurde 2021 eine Feinsteuerung der Erdgeschossnutzungen für den ZVB empfohlen. Hierbei wurde dieses in zwei Bereiche gegliedert und lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandel und Gastronomie sowie, je nach Bereich, Dienstleistungen vorgeschlagen. Insbesondere Wohnnutzungen sollen damit in den Erdgeschossen ausgeschlossen werden. Die zwei Bereiche finden sich auch in dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 wieder, sodass für jeden Bereich entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden sollen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 beabsichtigt die Stadt Damme die weitere städtebauliche Entwicklung des bestehenden Nutzungsgefüges durch Steuerung der Nutzungen der Erdgeschosslagen des ZVB zu ermöglichen.

A.2 Verfahren

Es handelt sich um eine einfache Bebauungsplanänderung gem. § 30 BauGB. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und 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. Die Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes wurde als sonstige städtebauliche Planung im Jahr 2021 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118	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 des Bebauungsplanes Nr. 118	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 des Bebauungsplanes Nr. 118	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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 aus nur einer textlichen Festsetzung besteht, erfolgt die Aufstellung ohne Planzeichnung. Lediglich der räumliche Geltungsbereich und die Abgrenzung von zwei Teilbereichen werden in einem Plan festgesetzt.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Damme östlich der Mühlenstraße und nördlich der Große Straße. Südlich befindet sich der Kirchplatz und die katholische Kirche St. Viktor und im Südwesten ist das St. Elisabeth Krankenhaus vorzufinden.

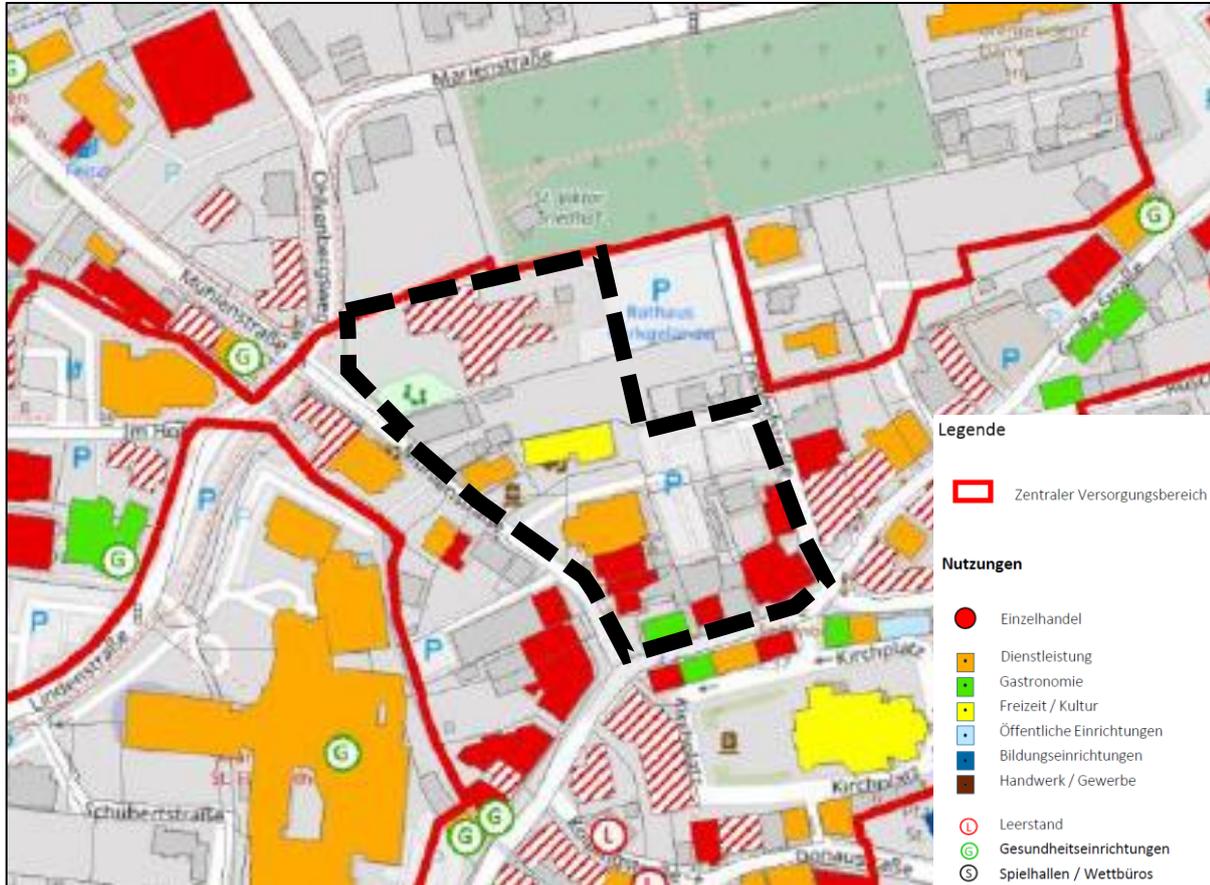


Abb.: Ausschnitt Bestandsaufnahme aus der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzepts mit Plangebiet (schwarz), ohne Maßstab

Die Große Straße ist einer der Haupteinkaufsstraßen der Stadt Damme, denn hier befinden sich in den Erdgeschossen vor allem gastronomische Angebote und Einzelhandelsbetriebe. Beim Straßenausbau wurde auf hochwertige Materialien und Gestaltung Wert gelegt. Im Bereich des Plangebietes ist ein Restaurant, ein Schmuck-, Brillen und Hörgerätegeschäft, ein Bekleidungsgeschäft und ein Geschäft für Hausgeräte vorzufinden. Die Gebäude in dem gesamten Plangebiet sind zumeist zwei- oder dreigeschossig und in den oberen Geschossen vor allem durch Wohnnutzung geprägt. Neben der Große Straße weist auch die Mühlenstraße eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Die Nutzungen in den Erdgeschossen beschränken sich im südlichen Bereich ebenso auf den Einzelhandel (Bekleidungsgeschäfte, Geschenkeladen). Außerdem befindet sich hier die Volksbank. Nördlich daran schließt eine platzartige Situation an mit der Kulturscheune und Touristeninformation und einer Versicherung. Auffällig ist vor allem die Öffnung bzw. Auflockerung der baulichen Struktur, die auf die verdichtete Bebauung bis zur Volksbank folgt. Diese Verdichtung wird teilweise nochmal aufgegriffen durch das Gebäude der Versicherung und der zwei Wohngebäude, allerdings befindet sich hier auf der gegenüberliegenden Seite keine Bebauung. In dem Bereich zwischen Mühlenstraße und Friedhofstraße befindet sich ebenso eine weitläufige, zumeist versiegelte Fläche, die für Stellplätze genutzt wird. Nördlich der Friedhofstraße

grenzt der Friedhof an, sodass die Straße eine Sackgasse bildet und insbesondere zur Erschließung der Parkplätze dient. In der Friedhofstraße ist deutlich die Abnahme der baulichen Nutzung und die Nutzungsänderung Richtung Norden von Einzelhandel und Gastronomie zu Wohnnutzungen zu erkennen. Der nördliche Bereich dieser Straße ist nicht Teil des Plangebietes. Insgesamt ist das Plangebiet zum einen Teil der belebten Einkaufsstraßen Mühlenstraße und 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 noch kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Dieses befindet sich gegenwärtig in Prüfstellung. 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.

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 siedlungsnaher 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.

Durch die vorliegende Planung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, um die innerstädtischen städtebaulichen Strukturen zu bewahren. Da im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert werden, steht die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 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 hauptsächlich als gemischte Baufläche dargestellt. Im nördlichen Teil wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen dargestellt. Hier

befindet sich derzeit das Rathaus der Stadt Damme. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich neben gemischten Bauflächen nördlich eine Darstellung für einen Friedhof.

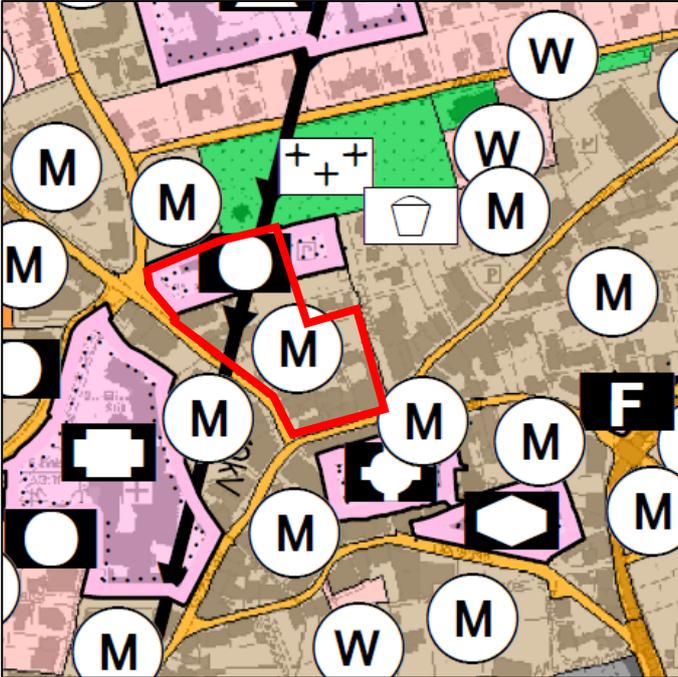


Abb.: Ausschnitt FNP der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

Da in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 lediglich die Feinsteuerung der Erdgeschossnutzungen geregelt wird und die dargestellten Nutzungen in den Grundzügen weiterhin Ziel der Planung sind, kann diese aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Damme in seinen Darstellungen entwickelt werden.

A.4.3 Bebauungsplan

Im Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 118 seit 2006 rechtskräftig. Dieser setzt für die überwiegenden Gebäudestrukturen Kerngebiete fest, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise unterscheiden. Nördlich davon befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf, in der das Rathaus vorzufinden ist. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, außerhalb der Änderungsplanung, wird ein Mischgebiet festgesetzt. Neben den Baugebieten fallen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf, durch die im östlichen Bereich vor allem Parkplätze und im westlichen Bereich Fußgänger- und Einfahrtsbereiche zwischen den Gebäuden festgesetzt werden. Zur Erschließung sind Verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen.

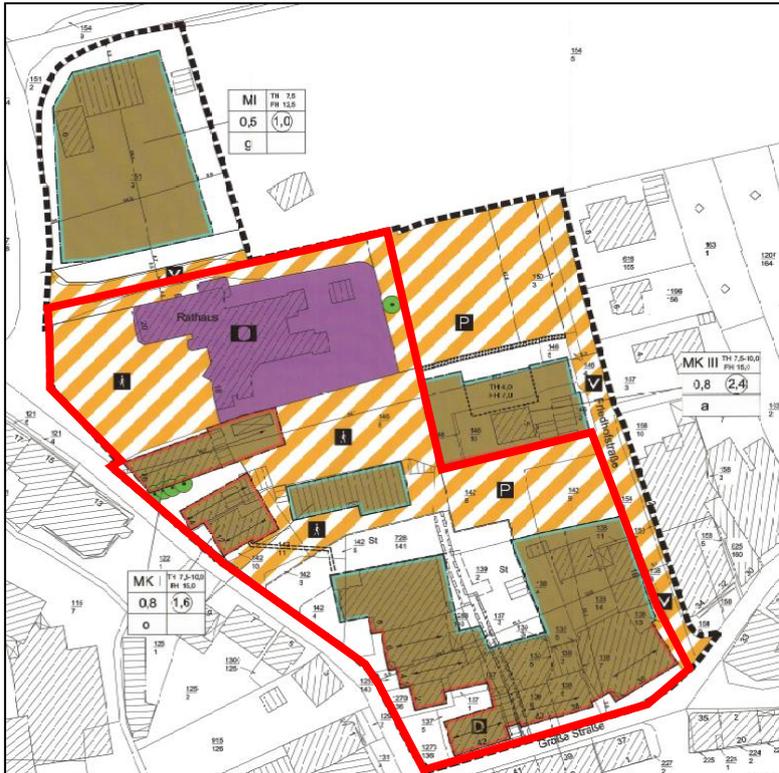


Abb.: Bebauungsplan Nr. 118 mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

In den Kerngebieten werden folgende Festsetzungen getroffen:

Kerngebiet MK I

- die nach § 7 Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung Nr. 5 (Tankstelle) und Nr. 2 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig
- GRZ 0,8 und GFZ 1,6
- offene Bauweise
- Traufhöhe 7,5-10,0 m und Firsthöhe maximal 15

Kerngebiet MK II

- die nach § 7 Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung Nr. 5 (Tankstelle) und Nr. 2 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig
- GRZ 0,8 und GFZ 2,4
- geschlossene Bauweise
- Traufhöhe 7,5-10,0 m und Firsthöhe maximal 15
- in dem gebäudeabschließenden Vollgeschoss muss mind. 50 % der Geschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden

Kerngebiet MK III

- die nach § 7 Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung Nr. 5 (Tankstelle) und Nr. 2 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig
- GRZ 0,8 und GFZ 2,4
- abweichende Bauweise: geschlossene Bauweise, die höchstens zweimal durch jeweils maximal 3 m breite Unterbrechungen gegliedert werden darf

- Traufhöhe 7,5-10,0 m und Firsthöhe maximal 15
- in dem gebäudeabschließenden Vollgeschoss muss mind. 50 % der Geschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden

In dem Mischgebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

- die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Einzelhandel), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig
- die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) ist nicht zulässig
- GRZ maximal 0,5 und GFZ maximal 1,0
- geschlossene Bauweise
- Traufhöhe maximal 7,5 m und Firsthöhe maximal 12,5 m
- in dem gebäudeabschließenden Vollgeschoss muss mind. 50 % der Geschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden

A.4.4 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 ISEK 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 aufeinander abgestimmt 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 vorzuhalten. Hierbei wird auf die funktionale Prägung der Umgebung verwiesen, die in den Erdgeschossen entlang der Große Straße – und damit auch zum Teil 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 mit den Mitteln des Planungsrechtes umgesetzt.

A.4.5 Zentren- und Standortkonzept der Stadt Damme

Das Zentren- und Standortkonzept der Stadt Damme wurde 2010 veröffentlicht. 2016 wurde von dem Rat der Stadt Damme das Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Konzeptes beschlossen. Die Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes wurde 2021 beschlossen, in der die Empfehlungen aus dem Gutachten überprüft und angepasst wurden.

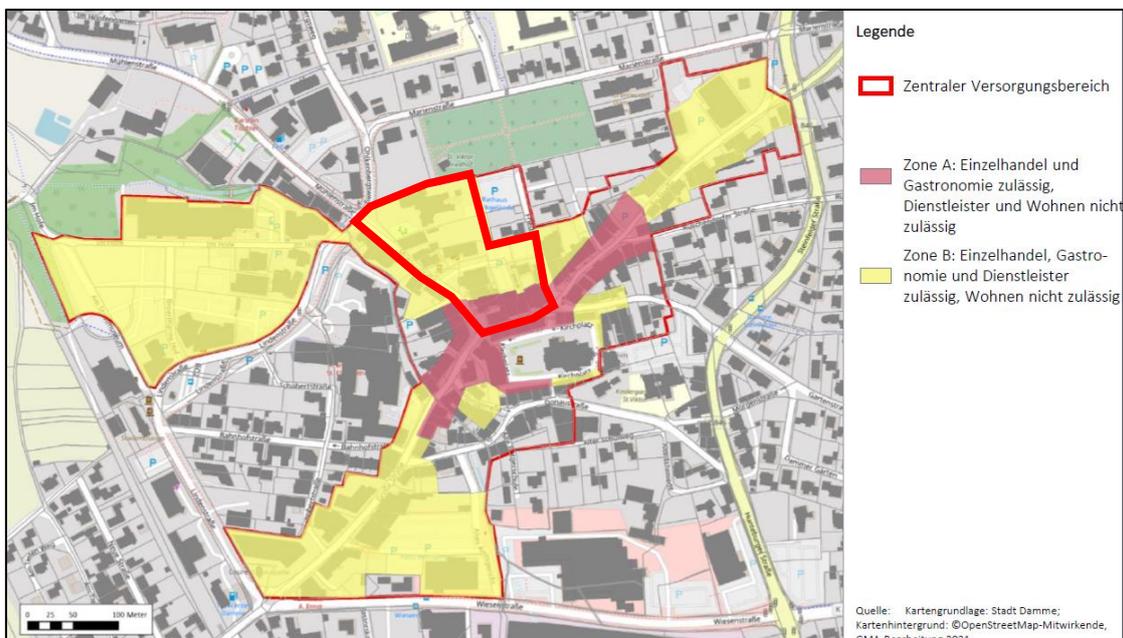


Abb.: Vorschlag zur Nutzungssteuerung im Erdgeschoss, Quelle: Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes 2021

Für den ZVB der Stadt Damme wird eine Feinsteuerung von Erdgeschossnutzungen empfohlen. Dazu wird die zentrale Versorgungsfläche in zwei Bereiche (A und B) gegliedert. Das vorliegende Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches.

Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich den Bereich B. Hier wird vorgeschlagen, in den Erdgeschossen lediglich Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleister zuzulassen und Wohnen auszuschließen. Im Süden entlang der Große Straße wird der Bereich A vorgeschlagen, in dem in den Erdgeschossen Einzelhandel und Gastronomie zulässig und Dienstleister sowie Wohnen ausgeschlossen werden sollten.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 werden die Empfehlungen der Fortschreibung von 2021 angewendet, sodass die zulässigen Erdgeschossnutzungen je nach Bereich unterschiedlich geregelt werden.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Zulässigkeit von Nutzungen

Die 2021 vom Rat beschlossene Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes stellt Entwicklungspotentiale und Ziele für den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) heraus, die unter anderem die Sicherung des Einzelhandelsangebotes sowie der zentrenprägenden Nutzungen beinhalten. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten sollen vor allem innerhalb des ZVB aktiviert werden und eine räumliche Ausdehnung des Einzelhandels gilt es hierbei möglichst zu vermeiden. Als eine Maßnahme wird hierzu der Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss gesehen, denn diese Flächen sollten insbesondere dem Einzelhandel dienen.

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

Für den Bereich A wird derzeit das Kerngebiet MK II festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 118 setzt für das MK II fest, dass gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO zulässige Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig sind. Außerdem muss in dem gebäudeabschließenden Vollgeschoss mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 geht es um die Steuerung der Erdgeschossnutzung, sodass die Nutzungen lediglich im Erdgeschoss vor dem Hintergrund einer positiven städtebaulichen Entwicklung weiter eingeschränkt werden. In dem Bereich A sind daher in den Erdgeschossen lediglich Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Für den größten Teil des Plangebietes wird der Bereich B festgesetzt. Hier werden für die bestehenden Gebäude ebenso Kerngebiete festgesetzt. Im Gegensatz zu dem bereits beschriebenen Kerngebiet MK II unterscheidet sich das Mischgebiet MK I (Mühlenstraße 10-16) hinsichtlich der hier zulässigen Art der baulichen Nutzung lediglich darin, dass in den gebäudeabschließenden Vollgeschossen nicht mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden müssen. Neben den Kerngebieten wird für das im Nordwesten des Plangebietes bestehende Rathaus eine Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung festgesetzt, dessen Nutzung auch weiterhin erhalten bleibt. Mit der Änderungsplanung wird ausschließlich die Nutzung der Erdgeschosse geregelt, in denen ausschließlich Einzelhandel, Gastronomie und verschiedene Dienstleister zulässig sind. Unter Dienstleister werden hier Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke verstanden. Folglich wird insbesondere das Wohnen in den Erdgeschossen ausgeschlossen.

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.

C DATEN

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 in der Sitzung am beschlossen.

Damme, den

.....

Bürgermeister