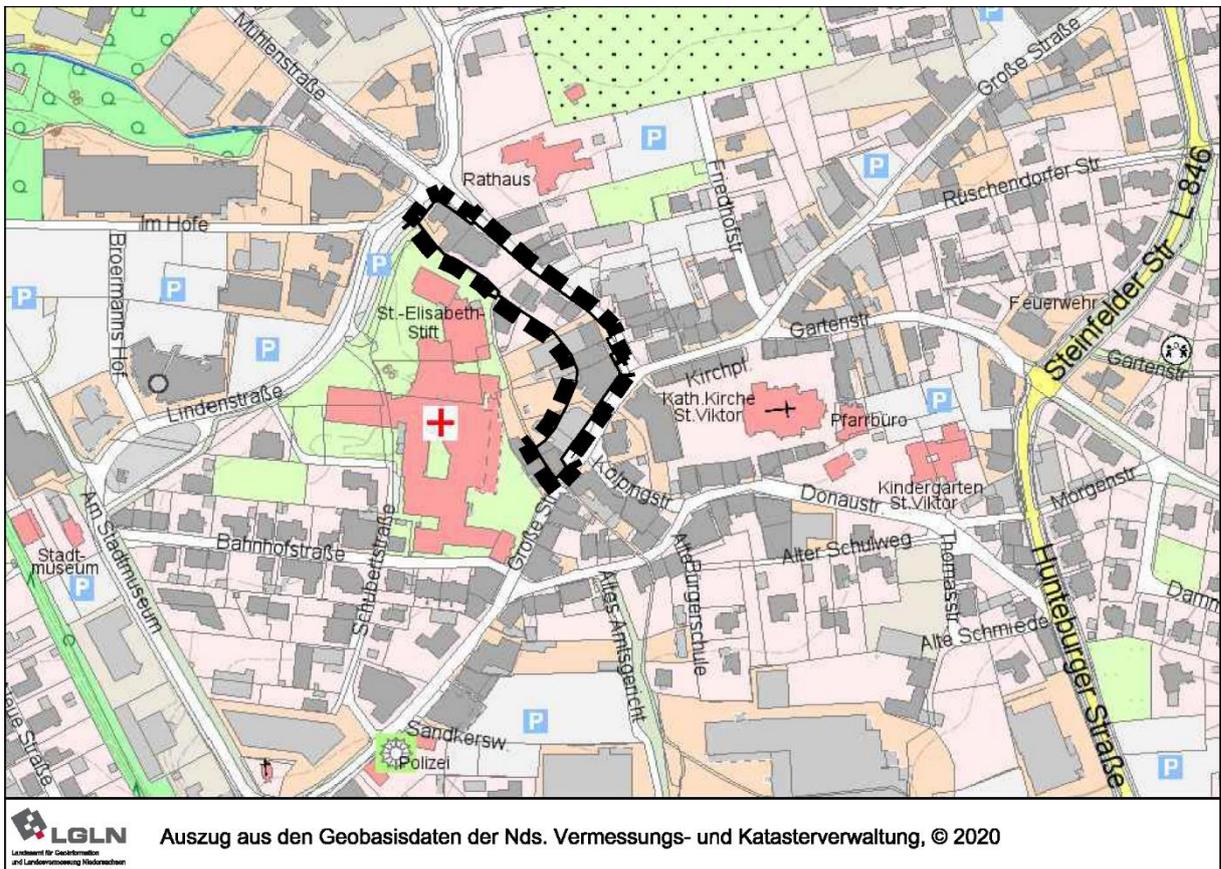


# STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 155/5  
„Große Straße/ Mühlenstraße“

## BEGRÜNDUNG



### Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 22.06.2022	Entwurf zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

---

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.2 Verfahren.....</b>	<b>2</b>
	<b>A.3 Örtliche Situation.....</b>	<b>3</b>
	<b>A.4 Planungsvorgaben.....</b>	<b>4</b>
	A.4.1 Raumordnung .....	4
	A.4.2 Flächennutzungsplan.....	5
	A.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Dammer Innenstadt .....	6
	A.4.4 Standort- und Zentrenkonzept der Stadt Damme.....	7
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
	<b>B.1 Zulässigkeit von Nutzungen .....</b>	<b>8</b>
	<b>B.2 Zulässigkeit von Vorhaben .....</b>	<b>8</b>
<b>C</b>	<b>DATEN .....</b>	<b>9</b>

## **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. Auffallend ist der geringe Anteil an Wohnnutzungen im Erdgeschoss, die einer attraktiven Entwicklung des ZVB aus städtebaulicher Sicht entgegenstehen, da Flächen für gewerbliche Nutzungen entzogen werden.

Im Jahr 2021 wurde eine Feinsteuerung der Erdgeschossnutzungen für den ZVB der Stadt Damme in der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes empfohlen. Hierbei wurde dieser in zwei Bereiche gegliedert und Einschränkungen je nach Bereich für Dienstleistung, Wohnen und Gastronomie vorgeschlagen.

Dazu werden in gleichzeitigen Verfahren sieben Bebauungspläne aufgestellt bzw. geändert, so dass für jeden Bereich entsprechende Festsetzungen zur Einschränkung zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155/5 beabsichtigt die Stadt Damme für den derzeit unbepflanzten Innenbereich die weitere städtebauliche Entwicklung des bestehenden Nutzungsgefüges durch Steuerung der Nutzungen der Erdgeschosslagen des ZVB zu ermöglichen.

### **A.2 Verfahren**

---

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155/5 erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Der Bebauungsplan im bisher unbepflanzten 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 Standort- und Zentrenkonzept 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 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 155/5	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. 155/5	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. 155/5	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

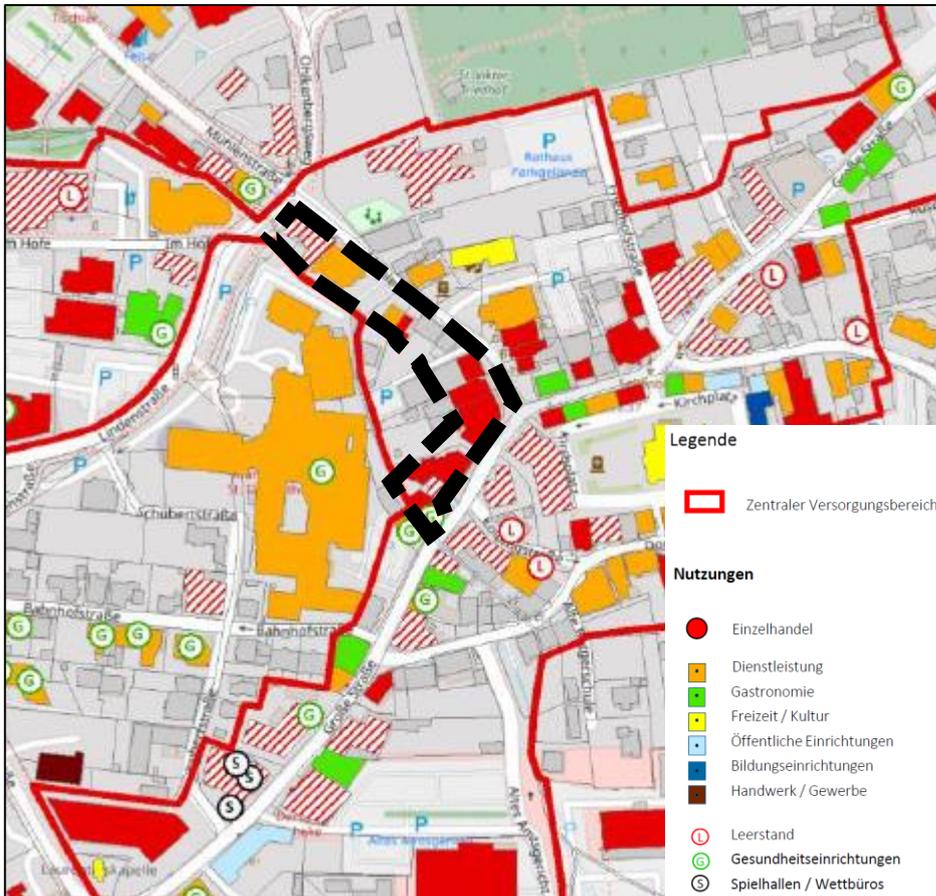
Da alle Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

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

### A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Damme auf der Ecke Große Straße/ Mühlenstraße. Im Westen und Südwesten grenzt das Krankenhaus St. Elisabeth an und im Osten befindet sich der Kirchplatz und die Kirche St. Viktor. Die Große Straße ist eine der Haupteinkaufsstraßen in der Stadt Damme. In dem Plangebiet befinden sich hier in den Erdgeschossen ausschließlich Einzelhandelsbetriebe sowie eine Eisdiele. Zu den Einzelhandelsbetrieben zählen verschiedene Bekleidungsgeschäfte, ein Schuhgeschäft und der Drogeriemarkt Rossmann. Die Mühlenstraße zweigt von der Große Straße ab und stellt ebenso einen Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität dar. Westlich des Plangebietes befinden sich hier mehrere Einzelhandelsbetriebe, das Gebäude der Volksbank und die Kulturscheune Scheuber. In dem Plangebiet selbst sind die Erdgeschosse von Dienstleistungen geprägt. Zu den Dienstleistungen zählen unter anderem die OLB, eine Fahrschule und ein Sanitätshaus. Es gibt nur zwei Einzelhandelsbetriebe und es sind Gebäude mit Wohnnutzungen im Erdgeschoss vorzufinden. Insgesamt ist das Plangebiet zum einen Teil der belebten Einkaufsstraßen Große Straße und Mühlenstraße und bietet mit

einem breitgefächerten Angebot eine bedeutende Aufenthaltsqualität, zum anderen ist hier zentral gelegener Wohnraum vorhanden.



**Abb.: Ausschnitt Bestandsplan aus der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzepts mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab**

## A.4 Planungsvorgaben

### A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta wurde am 05.04.2022 genehmigt. Damme hat darin die Aufgabenzuweisungen für ein Grundzentrum und die mittelzentralen Teilfunktionen „Bildung“, „Gesundheit“ und „aperiodischer Einzelhandel“ erhalten. Die Innenstadt von Damme gehört zum gelb dargestellten zentralen Siedlungsbereich.

#### 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 siedlungsnahe 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155/5 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

#### A.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Damme wurde im Jahr 1985 wirksam.

Das Plangebiet wird darin als gemischte Baufläche dargestellt. Zusätzlich verläuft durch das Plangebiet eine Darstellung einer 10 kV Elt. Freileitung mit Schutzstreifen. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend wird westlich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt.

Da in dem Bebauungsplan Nr. 155/5 lediglich die Feinsteuerung der Erdgeschossnutzungen geregelt wird und gemischte Nutzungen in den Grundzügen weiterhin Ziel der Planung sind, kann diese aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Damme in seinen Darstellungen entwickelt werden.

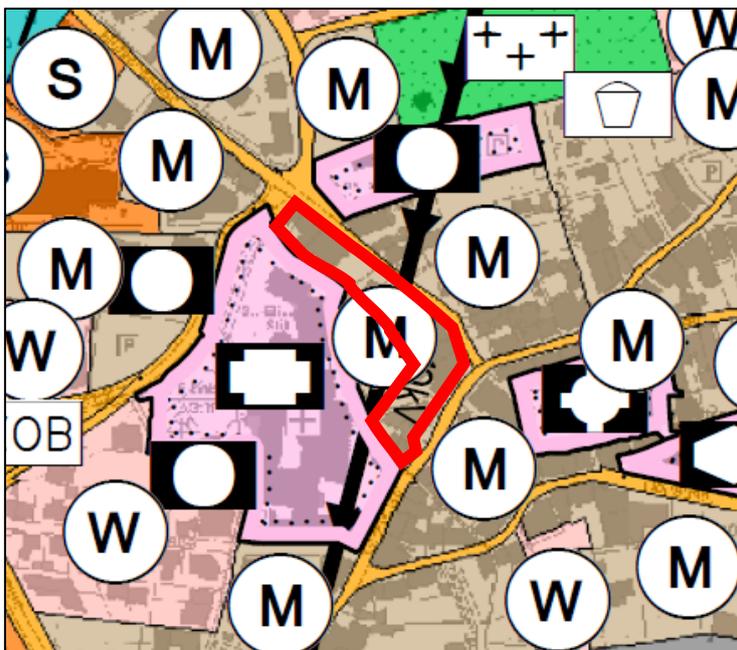
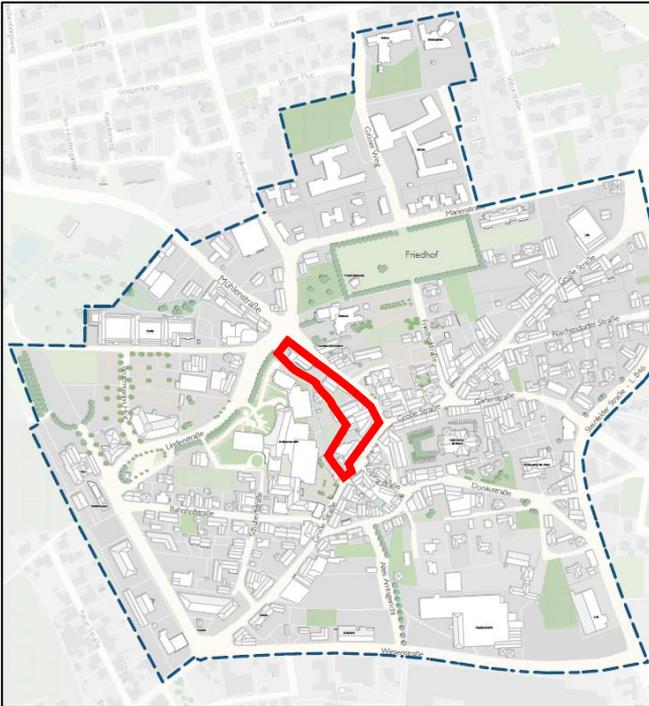


Abb.: Ausschnitt FNP der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

### 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 ISEK der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab**

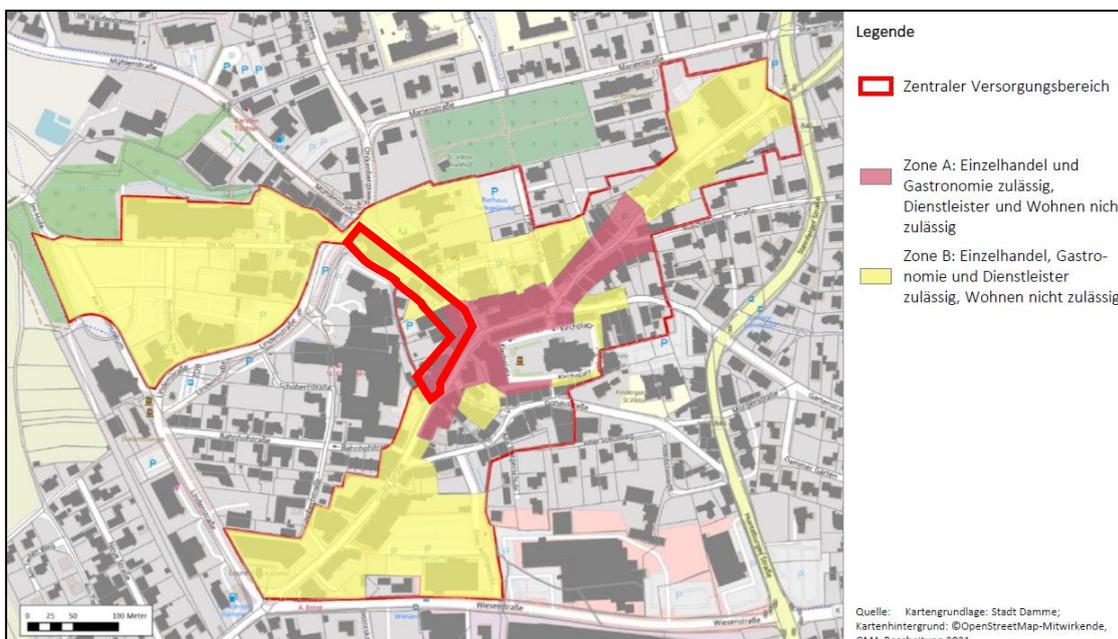
Das Zentrum der Stadt Damme ist nach dem ISEK durch den bestehenden Einzelhandelsbesatz gut aufgestellt. Der Bestand an überwiegend inhabergeführten Betrieben an der Große Straße und die umliegenden Fachmarktstandorte müssen allerdings besser aufeinander abgestimmt werden und die Wettbewerbssituation 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 vorbehalten. Hierbei wird auf die funktionale Prägung der Umgebung verwiesen, die in den Erdgeschossen entlang der Große Straße 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. 155/5 mit den Mitteln des Planungsrechtes umgesetzt.

#### A.4.4 Standort- und Zentrenkonzept der Stadt Damme

Die Stadt Damme hat erstmals 2006 ein Standort- und Zentrenkonzept beschlossen. Zuvor wurde bereits im Jahr 2003 ein Markt- und Standortgutachten erstellt. Als Fortschreibung und Ergänzung dieses Konzeptes wurde 2010 ein Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme sowie ein Gutachten zur Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Damme vom Rat beschlossen. Das Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt formulierte erstmals Grundsätze zur Feinsteuerung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches für die Erdgeschosslagen. Die Gutachten von 2010 wurden durch das „Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes“ von 2016 abgelöst, welches wiederum durch „Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Damme“ aus 2021 fortgeschrieben wurde. In diesem aktuellen Gutachten wird die Feinsteuerung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen im zentralen Versorgungsbereich nochmals modifiziert.

Dazu wird die zentrale Versorgungsfläche in zwei Bereiche (A und B) gegliedert. Das vorliegende Plangebiet befindet sich etwa in der Mitte des ZVB.



**Abb.: Vorschlag zur Nutzungssteuerung im Erdgeschoss, Quelle: Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes 2016**

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Teil des Standort- und Zentrenkonzeptes, wobei der südwestliche Bereich zwar innerhalb des ZVB liegt, allerdings keiner Nutzungssteuerung im Erdgeschoss zugeordnet ist. Entlang der Große Straße bis zur Ecke Mühlenstraße im Südosten wird der A vorgeschlagen, in dem in den Erdgeschossen Einzelhandel und Gastronomie zulässig sein sollten. Dienstleister und Wohnen im Erdgeschoss sollten nicht zulässig sein. Im Norden entlang der Mühlenstraße ist der Bereich B vorgesehen, in dem im Gegensatz zu Bereich A auch Dienstleister allgemein zulässig sein sollten.

In dem Bebauungsplan Nr. 155/5 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 Standort- und Zentrenkonzeptes 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.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Zulässigkeit von Erdgeschossnutzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB gesteuert. In dem Standort- und Zentrenkonzept 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.

Der Bereich A umfasst den südlichen Teil des Bebauungsplanes und schließt die Fläche entlang der Große Straße sowie zwei vordere Teile der Gebäude an der Mühlenstraße ein. Da dieser Bereich vor allem durch Einzelhandel und Gastronomie geprägt wird, wird festgesetzt, dass lediglich diese Nutzungen zulässig sind. Insbesondere Dienstleistungen und Wohnnutzungen werden dadurch ausgeschlossen.

Der Bereich B wird für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes entlang der Mühlenstraße festgesetzt. Im Gegensatz zu dem Bereich an der Große Straße/ Ecke Mühlenstraße sind hier neben Einzelhandelsbetrieben und Gastronomie auch viele Dienstleistungsbetriebe vorzufinden. Daher sind in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie verschiedene Dienstleistungen zulässig. 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 zwei Bereiche eine Feinsteuerung der Erdgeschossnutzungen erreicht, die 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. 155/5 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.

## C DATEN

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 155/5 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. 155/5 in der Sitzung am ..... beschlossen.

Damme, den .....

.....

Bürgermeister