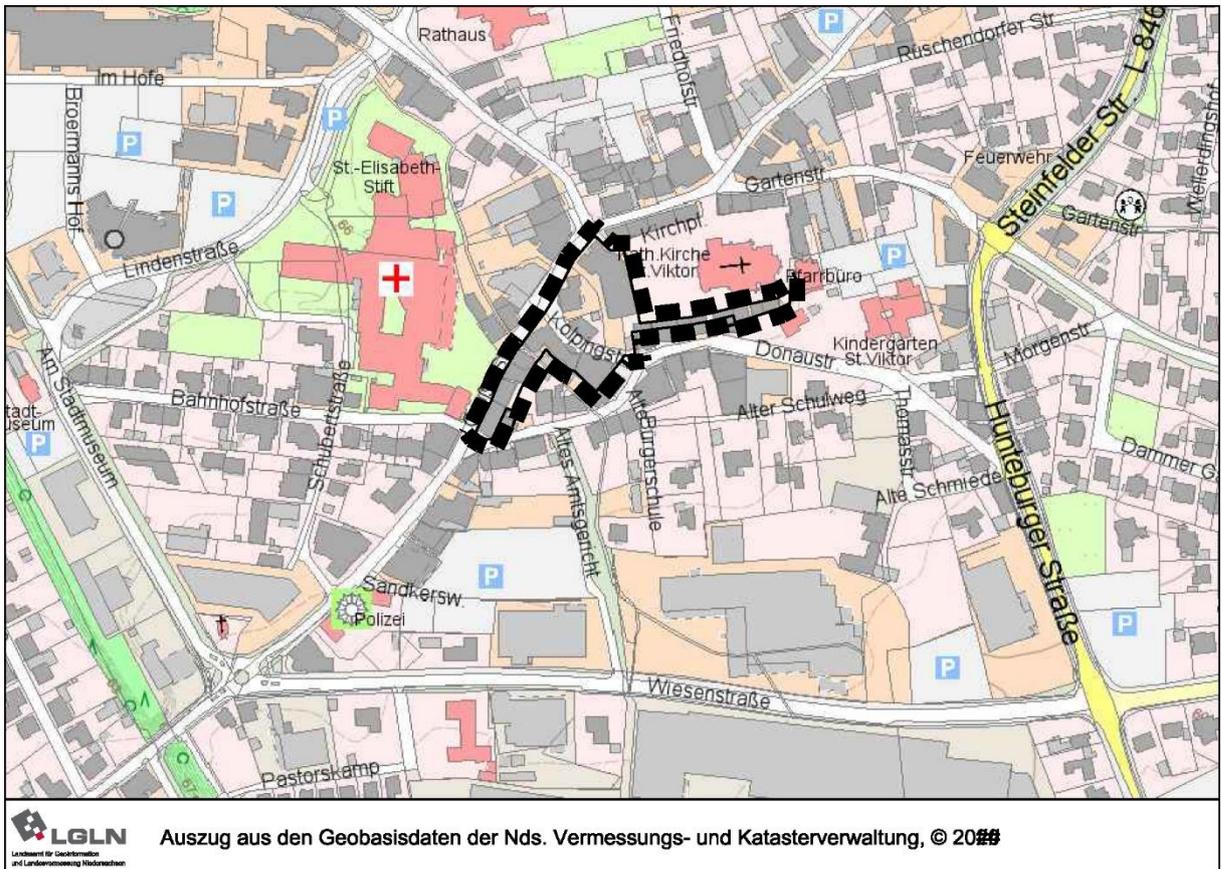


STADT DAMME

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 16.01.2024	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.....	6
	A.4.1 Raumordnung	6
	A.4.2 Flächennutzungsplan.....	6
	A.4.3 Stand Planungsrecht.....	7
	A.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Dammer Innenstadt	7
	A.4.5 Standort- und Zentrenkonzept 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

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) der Stadt Damme hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt selbst sowie für die umliegenden Grundzentren. Im 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 der Innenstadt von Damme 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 unterschiedlicher Ausprägung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen bestimmt. Bezogen auf das Plangebiet sind in der Seitenstraße Donaustraße teilweise auch in den Erdgeschossen Wohnungen zu finden.

Auffallend ist der geringe Anteil an leerstehenden Gewerbeflächen in den Erdgeschossen, die durch leere Schaufenster einen negativen Eindruck im Stadtbild erwecken könnten. Auf solchen Flächen kann ein hoher Nutzungsdruck zur Ansiedlung von nicht gewollten Nutzungen lasten. So kann entlang der Große Straße beispielsweise das Wohnen im Erdgeschoss einer attraktiven Entwicklung des ZVB aus städtebaulicher Sicht entgegenstehen, da Flächen für z.B. für Einzelhandel 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 der Flächenverfügbarkeit je nach Bereich für Dienstleistung, Wohnen vorgeschlagen. Um diese Empfehlungen umzusetzen wurden mehrere Planverfahren eingeleitet und teilweise auch schon durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155/3 beabsichtigt die Stadt Damme für den derzeit unbeplanten Innenbereich im zentralen Abschnitt der Großen Straße und in der Kolpingstraße eine positive städtebauliche Entwicklung des bestehenden Nutzungsgefüges durch Steuerung der Nutzungen der Erdgeschosslagen des ZVB zu erreichen.

A.2 Verfahren

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155/3 erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Der Bebauungsplan im bisher unbeplanten 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. 155/3	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 zwei Bereichen werden in einem Plan festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist Teil einer Gruppe von Bebauungsplänen bzw. Planänderungen, die teilweise kurz vor der Beschlussfassung stehen (Bebauungspläne Nr. 155/1, 155/2, 155/5, 155/6) oder für die kein Aufstellungserfordernis besteht (Bebauungspläne Nr. 163, Nr. 153, Nr. 176, Nr. B83a) bzw. weitere Planinhalte zu überprüfen sind (Bebauungsplan Nr. 118) (Stand Januar 2024).

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Planverfahren und deren Lage im ZVB mit Abgrenzung der Bereiche A und B aus dem Standort und Zentrenkonzept.

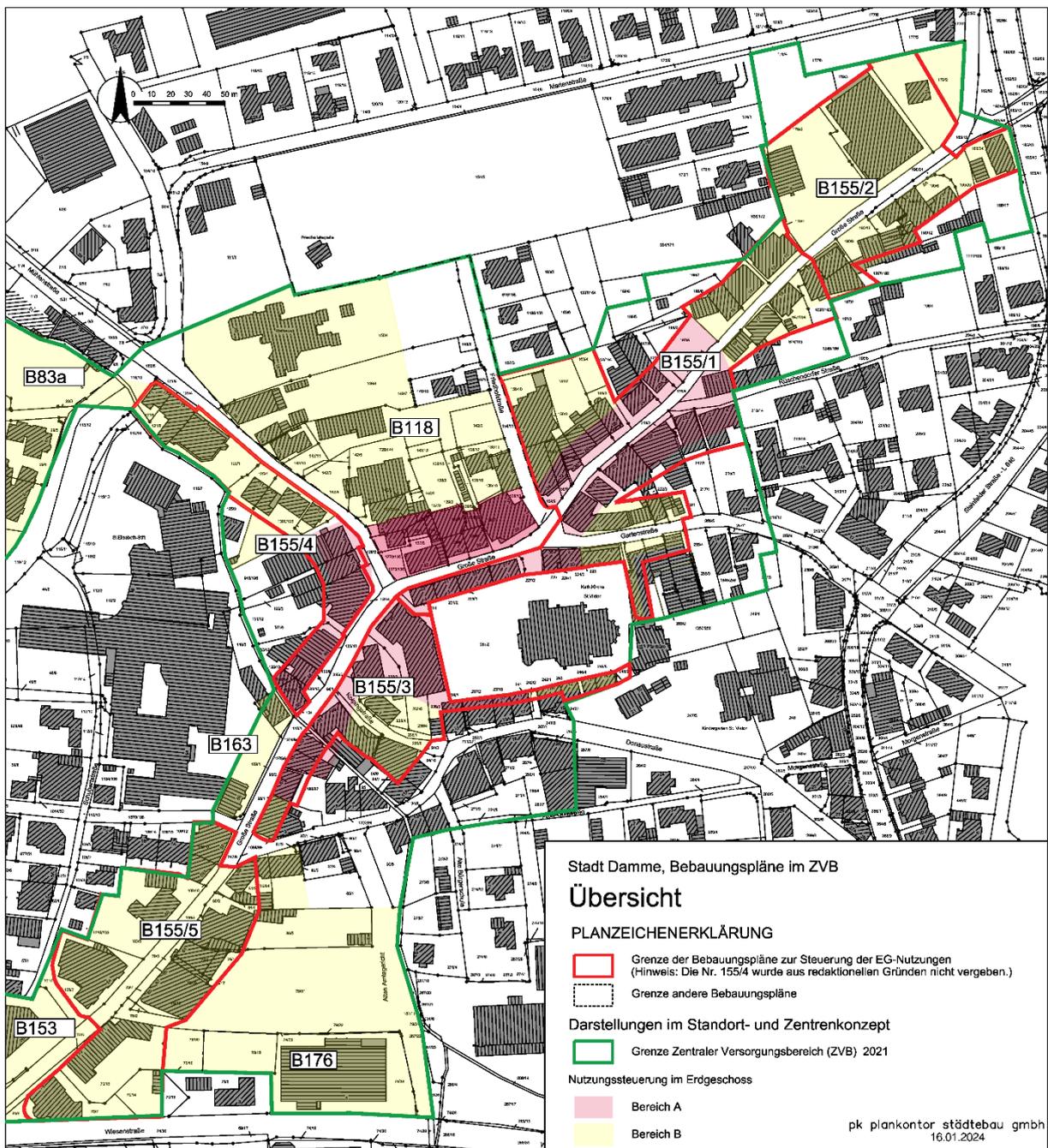


Abb.: Übersicht Bauleitplanung im ZVB

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 teilweise 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. In den Gebäuden südlich an den Kirchplatz angrenzend und diesem zugewandt, sind ebenfalls Dienstleistungen und Einzelhandel vorzufinden.

Durch die Nähe zu der Klinik sind in direkter Umgebung zum Plangebiet zusätzlich Ärzte, eine Tagespflege und ein Unternehmen für Hörakustik angesiedelt. Die Gebäude in dem gesamten Plangebiet sind zwei- oder dreigeschossig. In den oberen Geschossen, insbesondere in der Große Straße, befinden sich 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. In der Donaustraße sind vor allem Wohnnutzungen vorhanden, die nur vereinzelt Teil des Geltungsbereiches sind. 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.

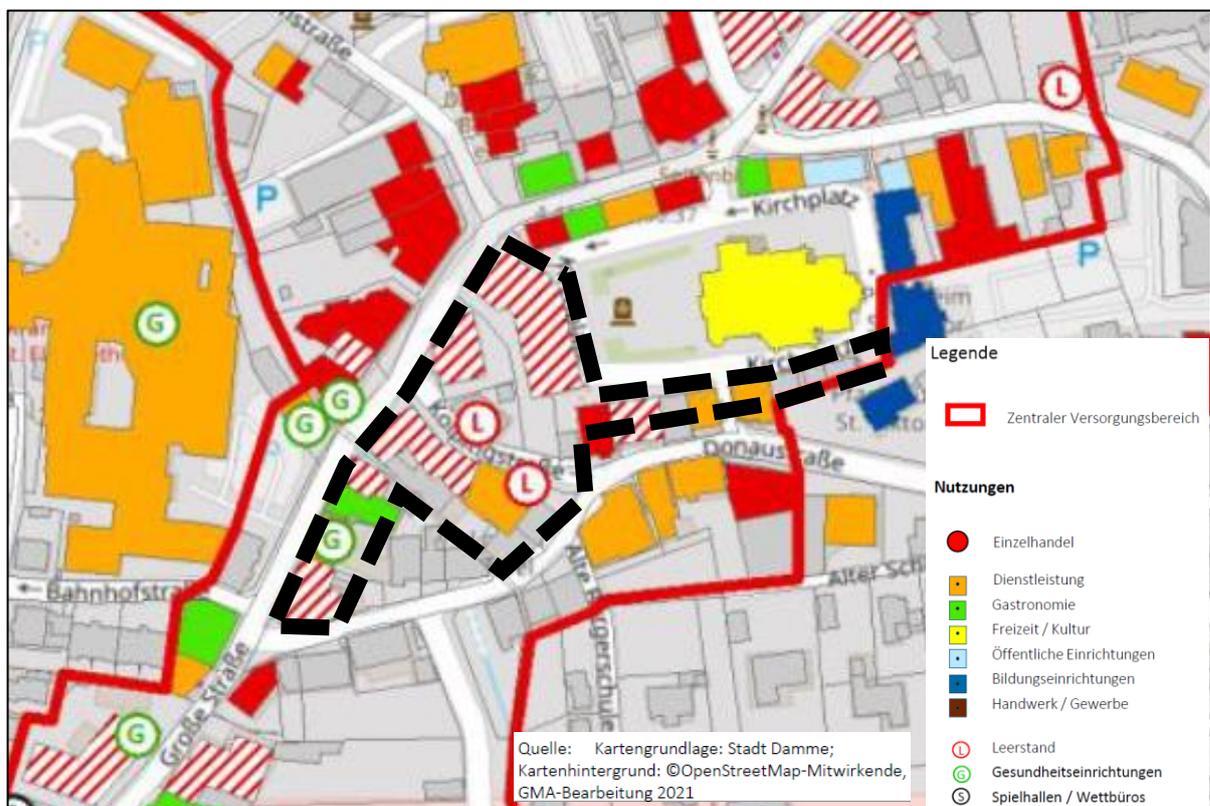


Abb.: Ausschnitt Bestandsplan aus der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzepts mit Plangebiet (schwarz), ohne Maßstab

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden 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.

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert werden, steht der vorliegende Bebauungsplan Nr. 155/3 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

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.

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 sowie die Straßenverkehrsfläche in den Grundzügen weiterhin Ziel der Planung sind, kann diese aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Damme in seinen Darstellungen entwickelt werden.

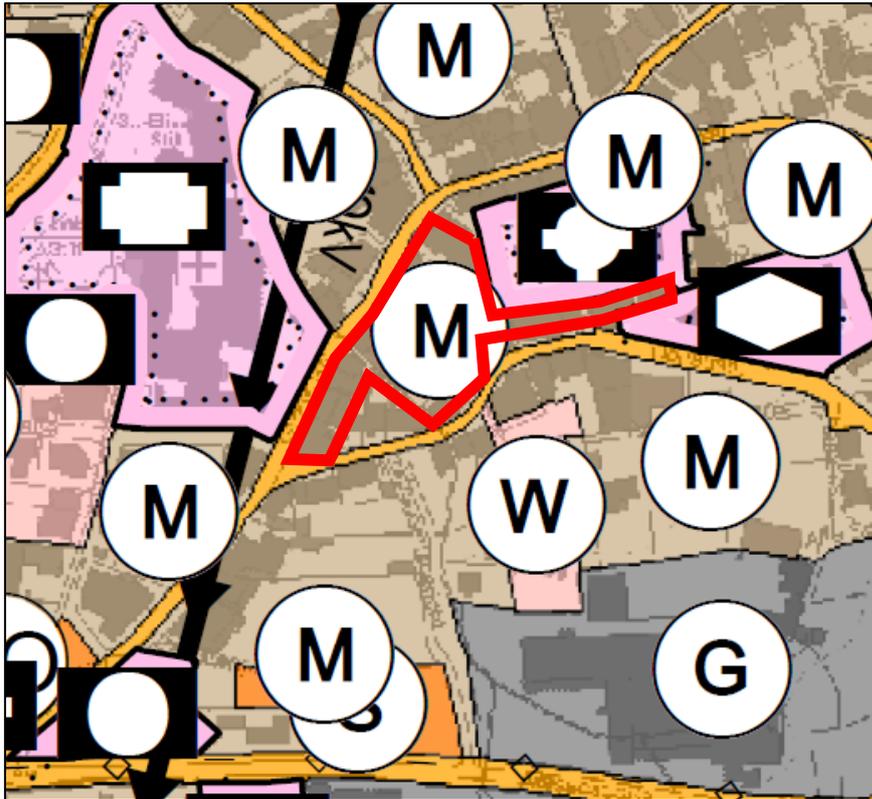


Abb.: Ausschnitt FNP der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

A.4.3 Stand Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Damme erfasst. Es handelt sich um Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB.

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.

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

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.

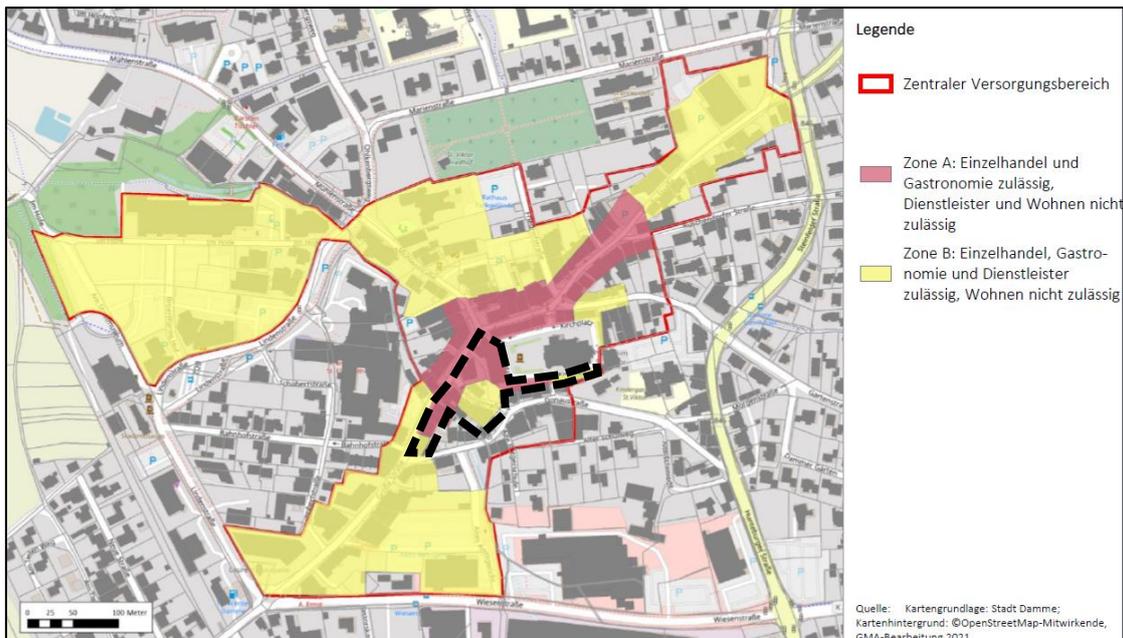


Abb.: Vorschlag zur Nutzungssteuerung im Erdgeschoss, Quelle: Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes 2021

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des zentralen Bereiches A, in dem im Erdgeschoss Einzelhandel und Gastronomie zulässig sein sollten. Dienstleister und Wohnnutzungen sollten hier ausgeschlossen werden. Für einen Teil des Gebietes wird der Bereich B vorgeschlagen, in dem im Gegensatz zu Bereich A auch Dienstleister zulässig sein sollten.

In dem Bebauungsplan Nr. 155/3 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.

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 beiden Bereiche sind auch in dem vorliegenden Plangebiet vorzufinden, sodass der Bebauungsplan entsprechend gegliedert wird.

Der Bereich A schließt die Fläche entlang der Große Straße sowie die östliche und südliche Bebauung am Kirchplatz ein, in dem zukünftig lediglich Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.

Der Bereich B wird für ein Gebäude an der südlichen Ecke des Plangebietes festgelegt, das hier dem Bereich B im weiteren südlichen Verlauf der Großen Straße zugeordnet wurde (siehe Bebauungsplan Nr. 155/5). Dies gilt auch für die Bauzeile direkt südlich des Domes, der Bereich B setzt sich hier östlich der Kirche im Bebauungsplan Nr. 155/1 fort. Daneben gehören die Flächen beidseitig der Kolpingstraße zum Bereich B. Diese kleine, aber wichtige Verbindungsstraße wurde durch Maßnahmen im öffentlichen Raum aufgewertet. Hier sind in den Erdgeschossen neben Einzelhandelsbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften auch verschiedene Dienstleister zulässig. Der unbestimmten Begriff „Dienstleister“, der in dem Standort- und Zentrenkonzept verwendet wird, wird für den Bebauungsplan in die Rechtsbegriffe der BauNVO überführt. 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. Eine steigende Anzahl an Wohnnutzungen in den Erdgeschossen kann den belebten, gewerblich geprägten Eindruck des ZVB mindern. Die Nutzungsmischung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sollte erhalten bleiben bzw. in Zukunft entwickelt werden.

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.

Die Gefahr eine einseitig gewerblichen Entwicklung der Innenstadt, die nicht mehr bewohnt ist, ist nicht zu befürchten, denn eine Nutzungsmischung ist im Plangebiet weiterhin möglich. Die folgende Tabelle zeigt beispielhaft links den Katalog des § 6 zu Mischgebieten und rechts die Begründung der vorliegenden Planung. Zu bedenken ist hier, dass die Regelungen nur die Erdgeschosse betreffen. Eine städte-

bauliche Nutzungsmischung wird aber insgesamt auch durch die Nutzungsmöglichkeiten (hier insbesondere auch Wohnen) in den Obergeschossen herbeigeführt. Gerade durch den Bestand (z.B. ohne Wohnen und Vergnügungsstätten in den Erdgeschossen) ist in der Innenstadt von Damme ein attraktives und vitales Zentrum zur Versorgung der Bevölkerung mit Handel und Dienstleistungen vorhanden, das gesichert werden soll.

Art der Nutzung im Mischgebiet	Begründung zur Planung
Wohngebäude	Ziel der Planung ist der Ausschluss im EG, in den OG zulässig
Geschäfts- und Bürogebäude	sind in den Bereichen B und in den Obergeschossen zulässig
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften	sind überall zulässig
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	sind in den Bereichen B und in den Obergeschossen zulässig
sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören	sind in den Bereichen B und in den Obergeschossen zulässig
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	sind in den Bereichen B und in den Obergeschossen zulässig
Tankstellen	ausgeschlossen, da in der Innenstadt unpassend
Vergnügungsstätten	ausgeschlossen, „trading down Effekt“ soll verhindert werden, andere Bereiche im Stadtgebiet stehen zur Verfügung

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen, die zwar im Erdgeschoss teilweise eingeschränkt werden, sind aber dennoch dazu geeignet vorhandene Gebäude weiterhin nutzen und erhalten zu können. Der beabsichtigten Nutzungsgliederung und damit Sicherung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt wird hier stärkeres Gewicht beigemessen und dies wird letztlich auch den Eigentümern zugutekommen. Der Ausschluss von Wohnnutzung und dies nur in den Erdgeschossen stellt keine unverhältnismäßige Nutzungseinschränkung dar, da vielfältige andere Nutzungen im Bestand möglich sind. Bei einer möglichen Wohnnutzung würde der mehr private Nutzungscharakter überwiegen und den geschäftigen Charakter beeinträchtigen. Dem damit verbundenen städtebaulichen Ziel einer Stärkung der Dammer Innenstadt wird ein höheres Gewicht eingeräumt, als dem privaten Belang der uneingeschränkten bzw. nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung.

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, die überbaut werden darf, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

C DATEN

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 155/3 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