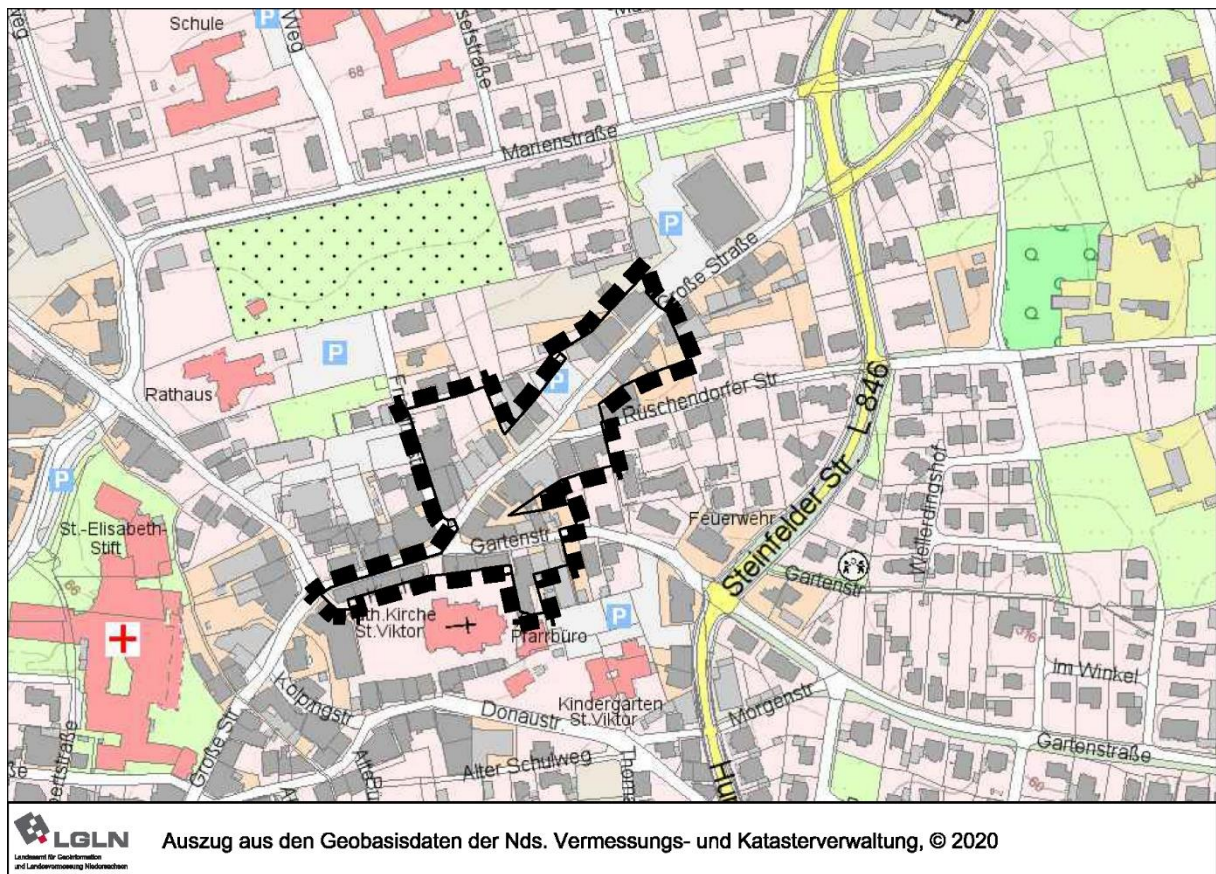


STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 155/1
„Große Straße/ ehemals Parkplatz Enneking“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------

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.....	5
	A.4.3 Stand Planungsrecht.....	6
	A.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Dammer Innenstadt	6
	A.4.5 Standort- und Zentrenkonzept der Stadt Damme.....	7
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
	B.1 Zulässigkeit von Nutzungen	9
	B.2 Zulässigkeit von Vorhaben	10
C	DATEN	11

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 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 an der Große Straße wird insbesondere durch eine typische Nutzungsmischung aus Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen bestimmt. In den innerstädtischen Randlagen, wie der nordöstliche Bereich der Große Straße und die Seitenstraßen Friedhofstraße und Gartenstraße, befinden sich teilweise auch in den Erdgeschossen Wohnungen.

Um aus städtebaulicher Sicht eine attraktiven Entwicklung zu erhalten, sollte beispielsweise das Wohnen im Erdgeschoss nicht weiter in den Innenstadtkern vordringen. Es sollten in den Erdgeschossen insbesondere solche Nutzungen zugelassen werden, die für eine Belebung der Innenstadt sorgen.

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

Dazu werden in gleichzeitigen Verfahren verschiedene Bebauungspläne aufgestellt, so dass für jeden Bereich entsprechende Festsetzungen zur Einschränkung zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden sollen. Für den Bebauungsplan Nr. 118, der einen zentralen Teil der Innenstadt umfasst, sind weitere Entwicklungsperspektiven zu beachten, so dass für diesen Plan ein abgekoppeltes Verfahren geprüft wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155/1 beabsichtigt die Stadt Damme für den derzeit unbeplanten Innenbereich die positive städtebauliche Entwicklung des 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. 155/1 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. 155/1	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. 155/1	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. 155/1	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 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 nordöstlichen Zentrum der Stadt Damme nördlich der katholischen Kirche St. Viktor. Es schließt einen Teil der Große Straße ein und wird im Westen und Süden von der Friedhofstraße und der Gartenstraße begrenzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof und nordöstlich die Kornbrennerei Enneking sowie der Parkplatz des Nahrungsmiteleinzelhandels Combi. Weiter in Richtung Norden und Osten sind vor allem Wohnnutzungen vorzufinden. Im Westen und Süden schließen innerstädtische Nutzungen an, die

in den Erdgeschossen insbesondere aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie bestehen. Außerdem sind im Bereich der Kirche weitere kirchliche Nutzungen, wie das Pfarrbüro oder die Küsterei vorhanden.

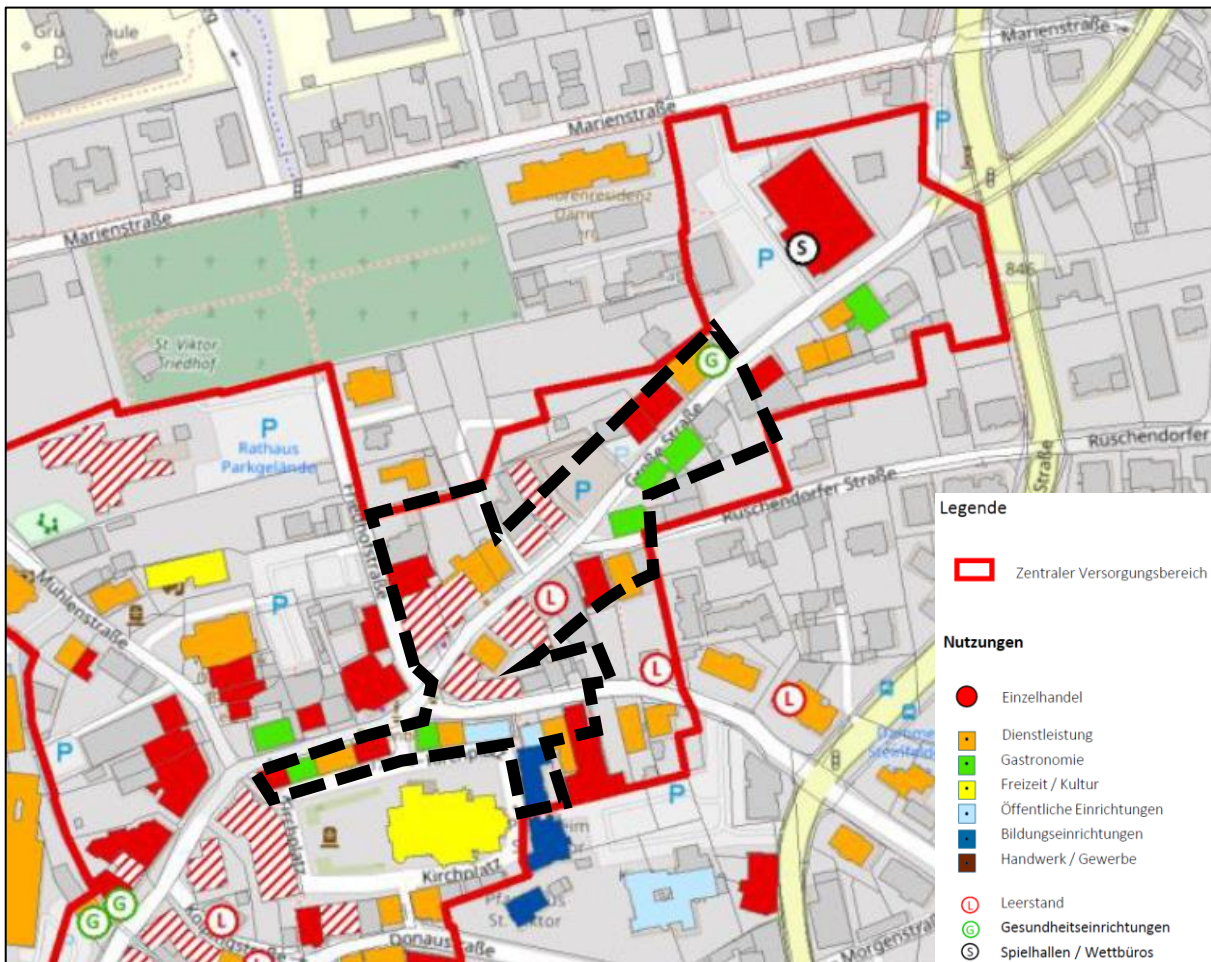


Abb.: Ausschnitt Bestandsaufnahme aus der Fortschreibung Standort- und Zentrenkonzept mit Plangebiet (schwarz), ohne Maßstab

Die Große Straße ist eine der Haupteinkaufsstraßen der Stadt Damme. Beim Straßenausbau wurde auf hochwertige Materialien und Gestaltung Wert gelegt. In dem Plangebiet sind hier unter anderem ein Hotel, eine Gaststätte, ein Einzelhandelsbetrieb mit Sportwaren, ein SkF Laden sowie verschiedene Dienstleistungen, wie Friseure, ein Fotostudio und ein Optiker vorzufinden. Diese Nutzungen befinden sich zumeist in den Erdgeschossen. In den oberen Geschossen sind vorwiegend Wohnnutzungen vorzufinden. Im nördlichen Bereich der Große Straße westlich von drei Gastronomiebetrieben befindet sich eine unbebaute Fläche, die als Parkplatz genutzt wird.

Insgesamt ist das Plangebiet Teil der belebten Einkaufsstraße Große Straße und bietet mit einem breitgefächerten Angebot eine bedeutende Aufenthaltsqualität.

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.

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 siedlungsnähe 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 Bebauungsplan Nr. 155/1 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 und durch das Plangebiet verläuft von Südwesten bis Nordosten eine Darstellung für eine Straßenverkehrsfläche. Im Norden befindet sich zusätzlich eine Darstellung für Spielanlagen, die allerdings im Bestand nicht vorhanden ist. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend werden neben gemischten Bauflächen nördlich eine Fläche für Friedhof sowie eine Wohnbaufläche und nordwestlich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen dargestellt.

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 vorwiegend aus Einzelhandelsnutzungen besteht (ISEK – Innenstadt Damme 2019, S. 27 f. und 60 f.).

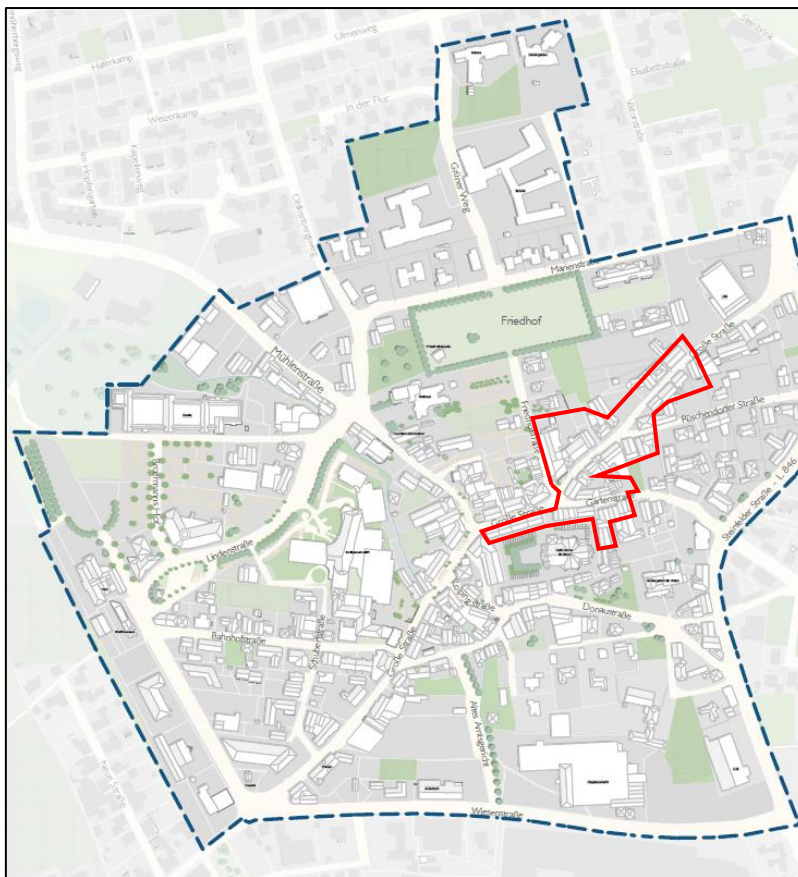


Abb.: Ausschnitt ISEK der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

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. 155/1 mit den Mitteln des Planrechtes umgesetzt.

A.4.5 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 (ZVB) 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 zentralen Versorgungsbereiches.

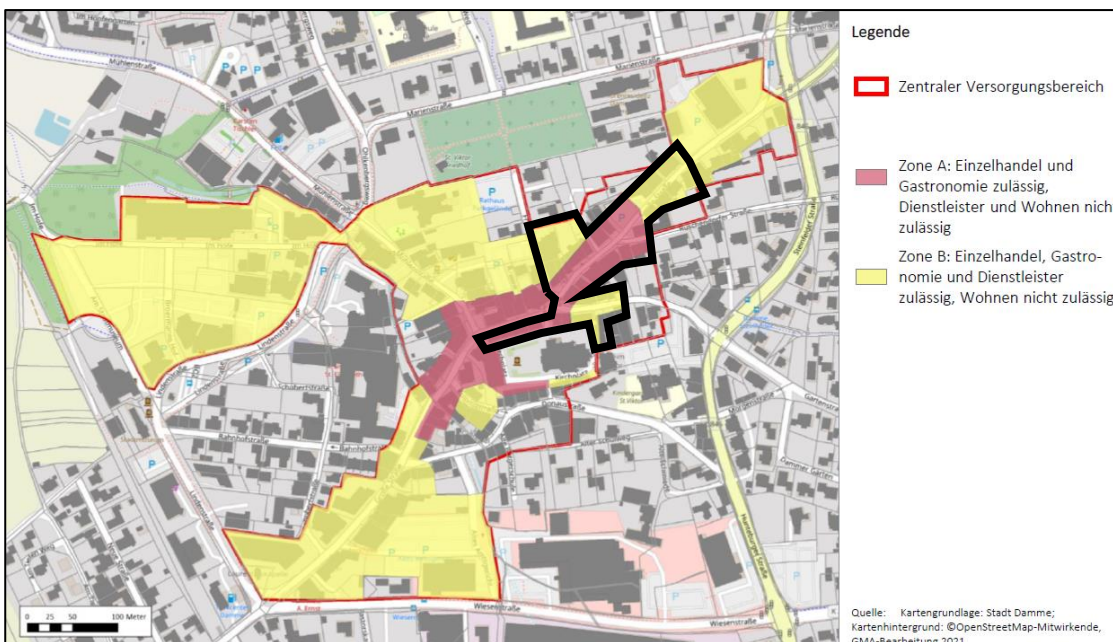


Abb.: Vorschlag zur Nutzungssteuerung im Erdgeschoss, Quelle: Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes 2021

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten des Standort- und Zentrenkonzeptes, wobei einige Bereiche zwar innerhalb des ZVB liegen, allerdings keiner Nutzungssteuerung im Erdgeschoss zugeordnet sind. Für den überwiegenden Bereich an der Große Straße wird der Bereich A vorgeschlagen, in dem in den Erdgeschossen Einzelhandel und Gastronomie zulässig sein sollten. Dienstleister und Wohnen im Erdgeschoss sollten nicht zulässig sein. Für den nördlichen Teil der Große Straße sowie kleine Bereiche westlich und östlich der Straße ist der Bereich B vorgesehen, in dem im Gegensatz zu Bereich A auch Dienstleister zulässig sein sollten. Das Wohnen sollte auch hier ausgeschlossen werden.

In dem Bebauungsplan Nr. 155/1 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 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 an anderen Stellen im Stadtgebiet 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 umfasst den überwiegenden Bereich an der Große Straße und den nördlichen Teil des Kirchplatzes sowie drei Gebäude an der Rüschorfer Straße. Hier befinden sich überwiegend Einzelhandelsbetriebe und gastronomische Einrichtungen. Es wird festgesetzt, dass in den Erdgeschossen lediglich Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Die Nutzung insbesondere für Wohnnutzungen, wird dadurch ausgeschlossen. Die gewerbliche Nutzung wird eingeschränkt.

Im Nordosten der Große Straße sind in den Erdgeschossen stellenweise Dienstleistungen (Sonnenstudio, Grund- und Krankenpflege) sowie Wohnnutzungen vorhanden. Als Bereich B wird für den östlichen Bereich der Große Straße sowie für ein Gebäude der Friedhofstraße festgesetzt. In diesem Bereich sind in den Erdgeschossen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie verschiedene andere Nutzungen, die unter die Bezeichnung „Dienstleistungen“ des Standort- und Zentrenkonzept fallen, zulässig. Der unbestimmte Begriff „Dienstleister“ wird in die Rechtsbegriffe der BauNVO überführt. Unter Dienstleister werden also 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.

In diesem Übergang zum innerstädtischen Rand kommt der Nutzung mindestens von Dienstleistungen im Erdgeschoss eine hohe Bedeutung für eine weitere positive Entwicklung des ZVB zu. Besonders im Hinblick auf den weiteren Verlauf der Große Straße soll der gewerbliche Eindruck erhalten 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.

B.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155/1 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 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 155/1 in der Zeit vom 23.08.2022 bis zum 26.09.2022 im Internet veröffentlicht.

Damme, den

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 155/1 in der Sitzung am 24.09.2024 beschlossen.

Damme, den

.....

Bürgermeister