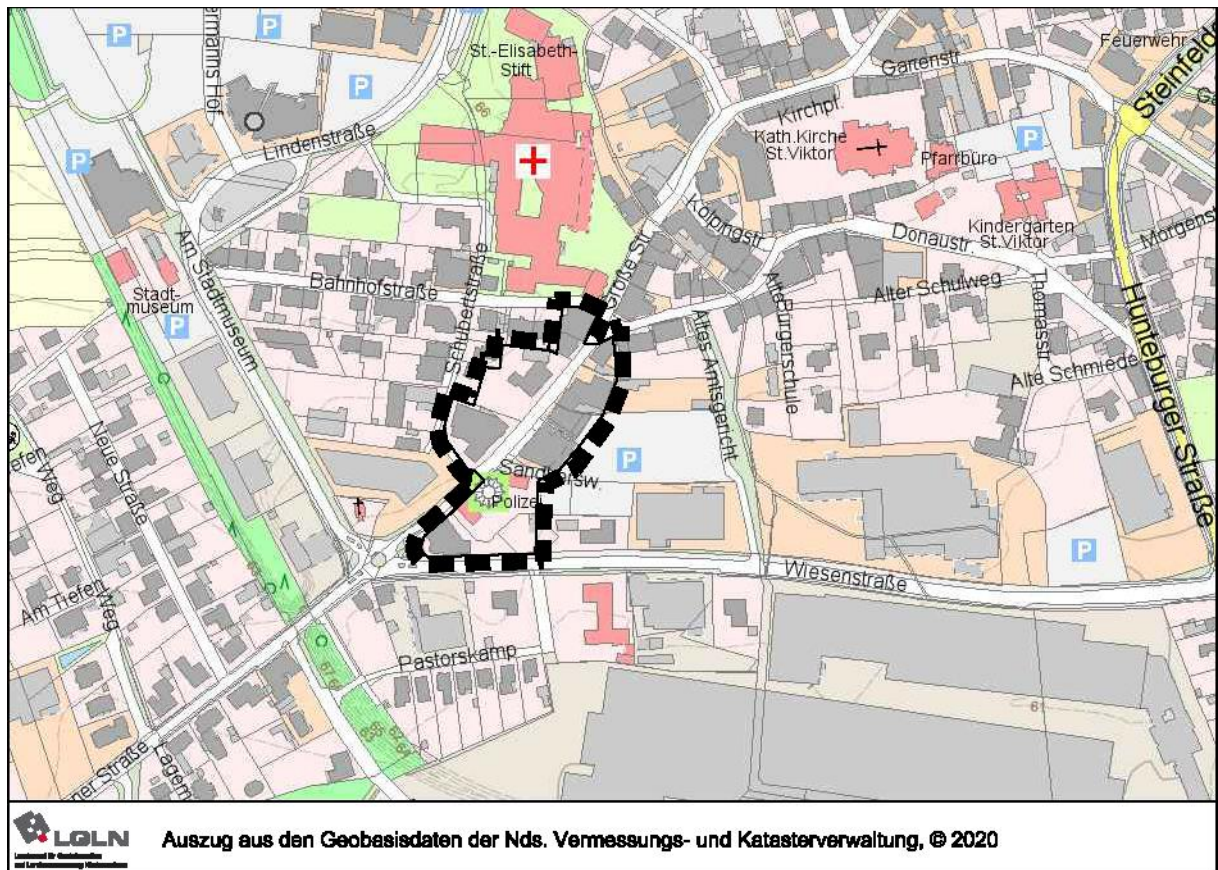


Bebauungsplan Nr. 155/6
„Große Straße / Parkplatz Altes Amtsgericht“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Elhnenstraße 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.....	3
	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	9
C	DATEN	10

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 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 in dem weiter nordwestlichen Bereich des ZVB ist der geringe Anteil in den Erdgeschossen. Auf leerstehenden Gewerbeflächen kann ein hoher Nutzungsdruck zur Ansiedlung von nicht gewollten Nutzungen lasten und durch die leeren Schaufenster kann ein negativer Eindruck im Stadtbild entstehen. So kann entlang der Große Straße beispielsweise das Wohnen im Erdgeschoss 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 verschiedene Bebauungspläne aufgestellt, so dass für jeden Bereich entsprechende Festsetzungen zur Einschränkung zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. 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. 155/6 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. 155/6 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 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. 155/6	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. 155/6	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. 155/6	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 südwestlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Damme schließt insbesondere die Flächen an der Große Straße ein. Es bildet den südlichen „Eingang“ in die Innenstadt und wird hier von der Wiesenstraße begrenzt. Südöstlich des Plangebietes befindet sich zurzeit ein Lebensmitteleinzelhandel und südöstlich ist ein Elektrofachgeschäft vorzufinden. Im Norden

wird das Plangebiet von der Bahnhofstraße und der Donaustraße und im Osten durch die Straße Altes Amtsgericht begrenzt.

Die Große Straße ist einer der Haupteinkaufsstraßen der Stadt Damme. Innerhalb des Plangebietes sind hier unter anderem ein Modehaus, zwei Friseure und ein Optiker vorzufinden. Darüber hinaus sind zwei Gastronomien sowie Gesundheitseinrichtungen vorhanden. Im südlichen Bereich liegt die Polizeistation und gegenüber befinden sich einige Spielhallen. Im Osten und Nordosten des Plangebietes an der Donaustraße sowie am Sandkersweg ist ein Parkplatz vorzufinden, der insbesondere dem angrenzenden Lebensmitteleinzelhandel dient. Außerdem sind einige Wohnnutzungen vorhanden.

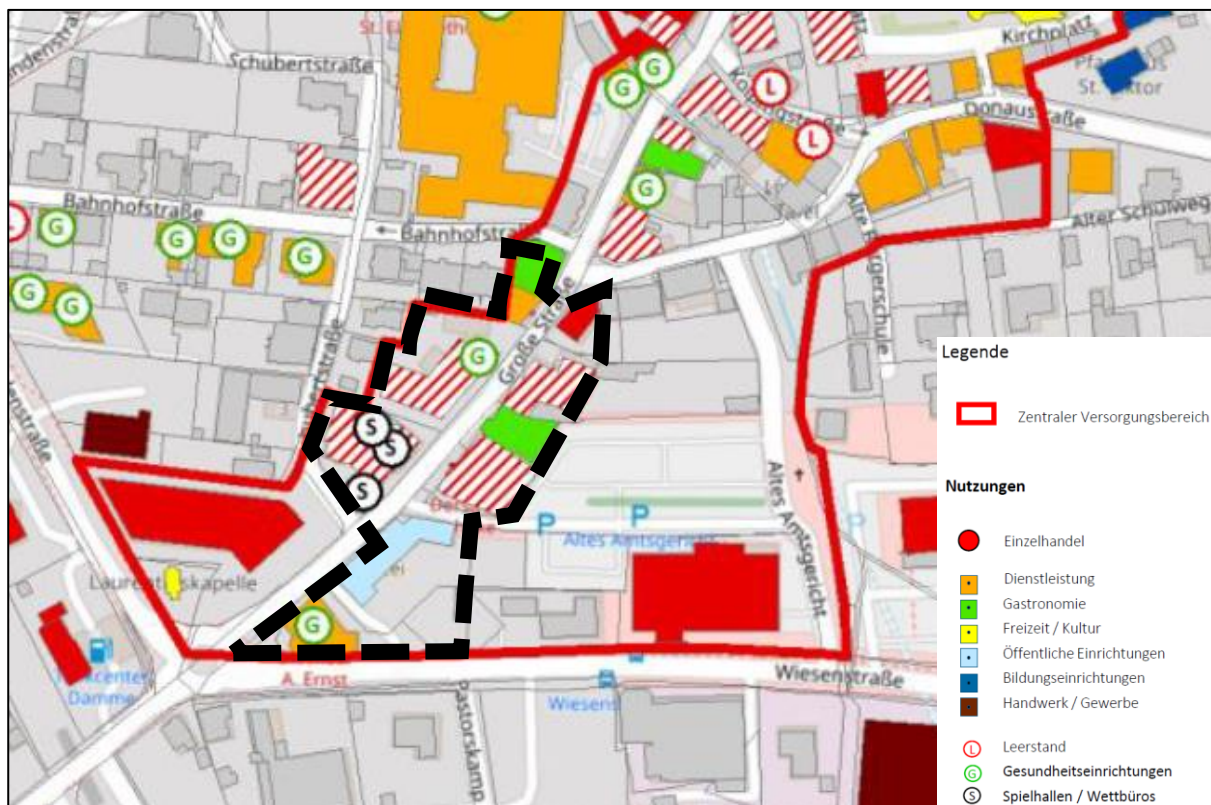


Abb.: Ausschnitt Bestandsplan aus der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzepts mit Plangebiet (schwarz), ohne Maßstab

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 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 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 der vorliegende Bebauungsplan Nr. 155/6 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 hauptsächlich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Süden befindet sich eine Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen. Durch das Plangebiet verläuft die Große Straße, dargestellt als Straßenverkehrsfläche. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich vielerlei Nutzungen, unter anderem gemischte Bauflächen im Norden sowie Sondergebietsflächen und Flächen für gewerbliche Nutzungen im Süden.

Da in dem Bebauungsplan Nr. 155/6 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.

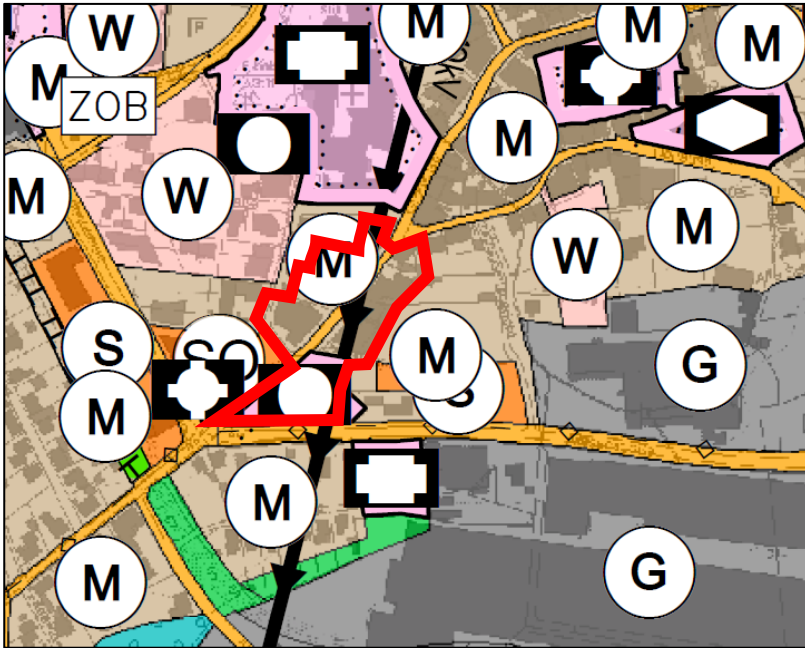


Abb.: Ausschnitt FNP der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

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 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.).

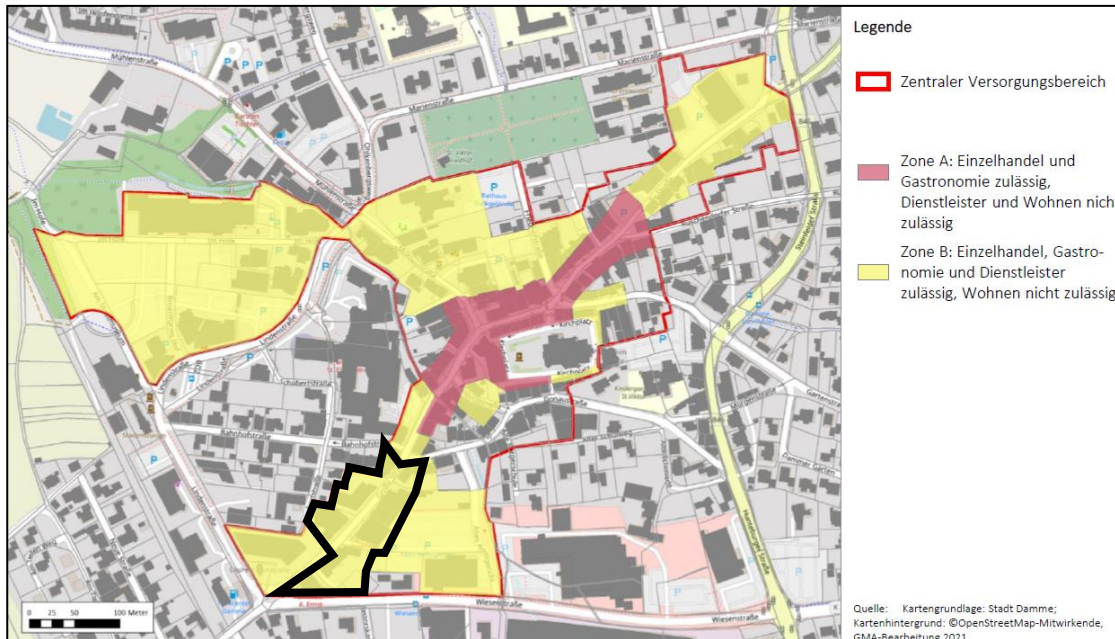


Abb.: Vorschlag zur Nutzungssteuerung im Erdgeschoss, Quelle: Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes 2021

Der gesamte Geltungsbereich beinhaltet Empfehlungen für den Bereich B. In dem Bereich B sollten im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleister zulässig sein. Wohnnutzungen sollten ausgeschlossen werden.

In dem Bebauungsplan Nr. 155/6 werden die Empfehlungen der Fortschreibung von 2021 angewendet, sodass die zulässigen Erdgeschossnutzungen entsprechend des Bereiches B geregelt werden. Angrenzende „gelbe“ Flächen werden nicht überplant, da hier entweder bereits Bebauungspläne gelten (Nr. 153 und Nr. 176) oder weil es sich um eine größere Parkplatzfläche im Eigentum der Stadt handelt. Bei Nutzungsänderungen auf dieser Fläche ist davon auszugehen, dass ohnehin ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

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 in 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. In dem vorliegenden Plangebiet wird ausschließlich der Bereich B festgesetzt. In diesem Bereich sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie verschiedene Dienstleistungen zulässig. Der unbestimmte Begriff „Dienstleister“ wird 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.

Im Gegensatz zu dem weiter nördlichen Bereich der Große Straße sind hier neben Einzelhandelsbetrieben und Gastronomie auch viele Dienstleistungsbetriebe vorzufinden. Das Gebiet bildet einen wichtigen Eingang in die Stadt, dessen gewerblicher Eindruck erhalten werden soll. Wohnnutzungen in den Erdgeschossen würden hier einer weiteren positiven Entwicklung des ZVB entgegenwirken und werden daher ausgeschlossen.

Insgesamt wird mit der Festsetzung 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. 155/6 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. 155/6 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. 155/6 in der Sitzung am 24.09.2024 beschlossen.

Damme, den

.....

Bürgermeister