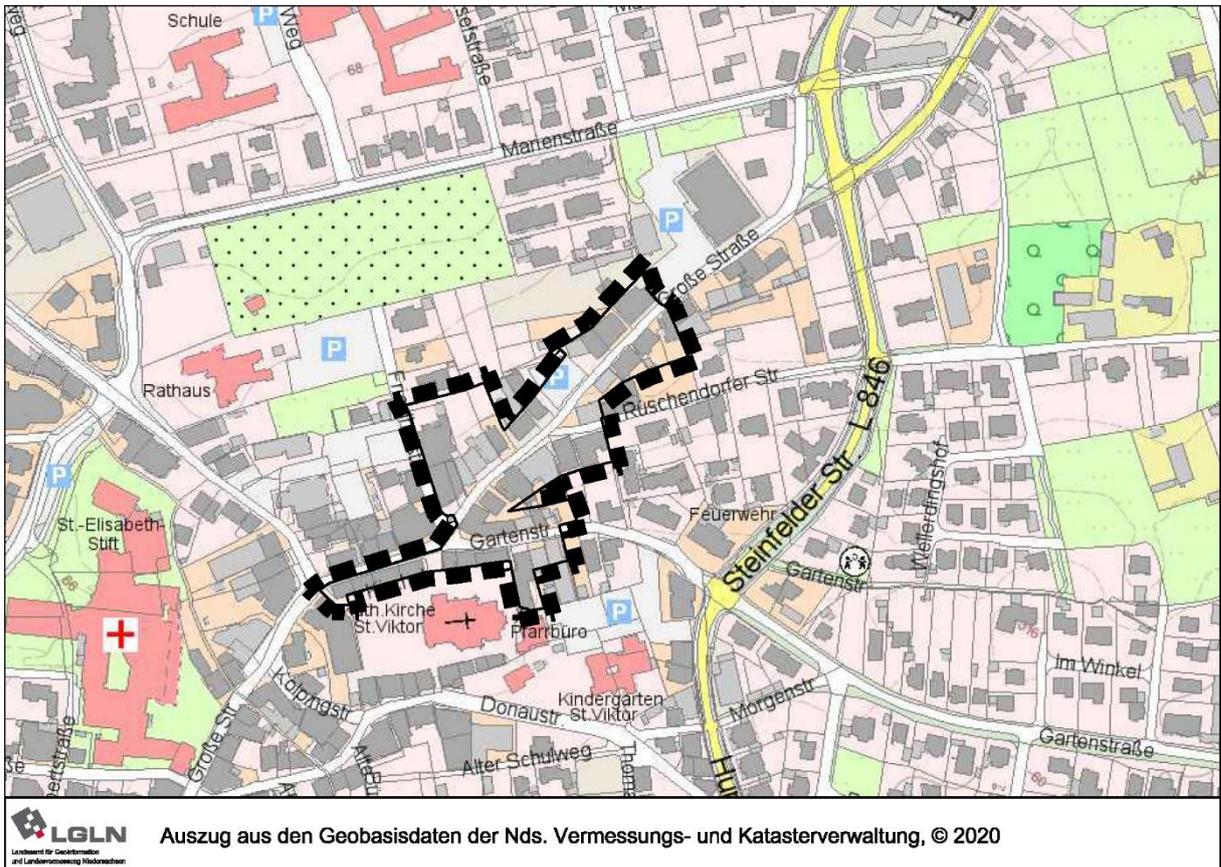


STADT DAMME

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

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau
Ehnrnstraße 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**

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 Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Dammer Innenstadt	6
	A.4.4 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.

Die derzeitige Nutzungsstruktur in dem Geltungsbereich sollte möglichst erhalten bleiben. Um aus städtebaulicher Sicht eine attraktiven Entwicklung zu erhalten, sollte beispielsweise das Wohnen im Erdgeschoss nicht weiter in den Innenstadtkern vordringen. Es sollten ausschließlich 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 sieben Bebauungspläne aufgestellt bzw. geändert, so dass für jeden Bereich entsprechende Festsetzungen zur Einschränkung Art der baulichen Nutzung getroffen werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155/1 beabsichtigt die Stadt Damme für den derzeit unbeplanten 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. 155/1 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.

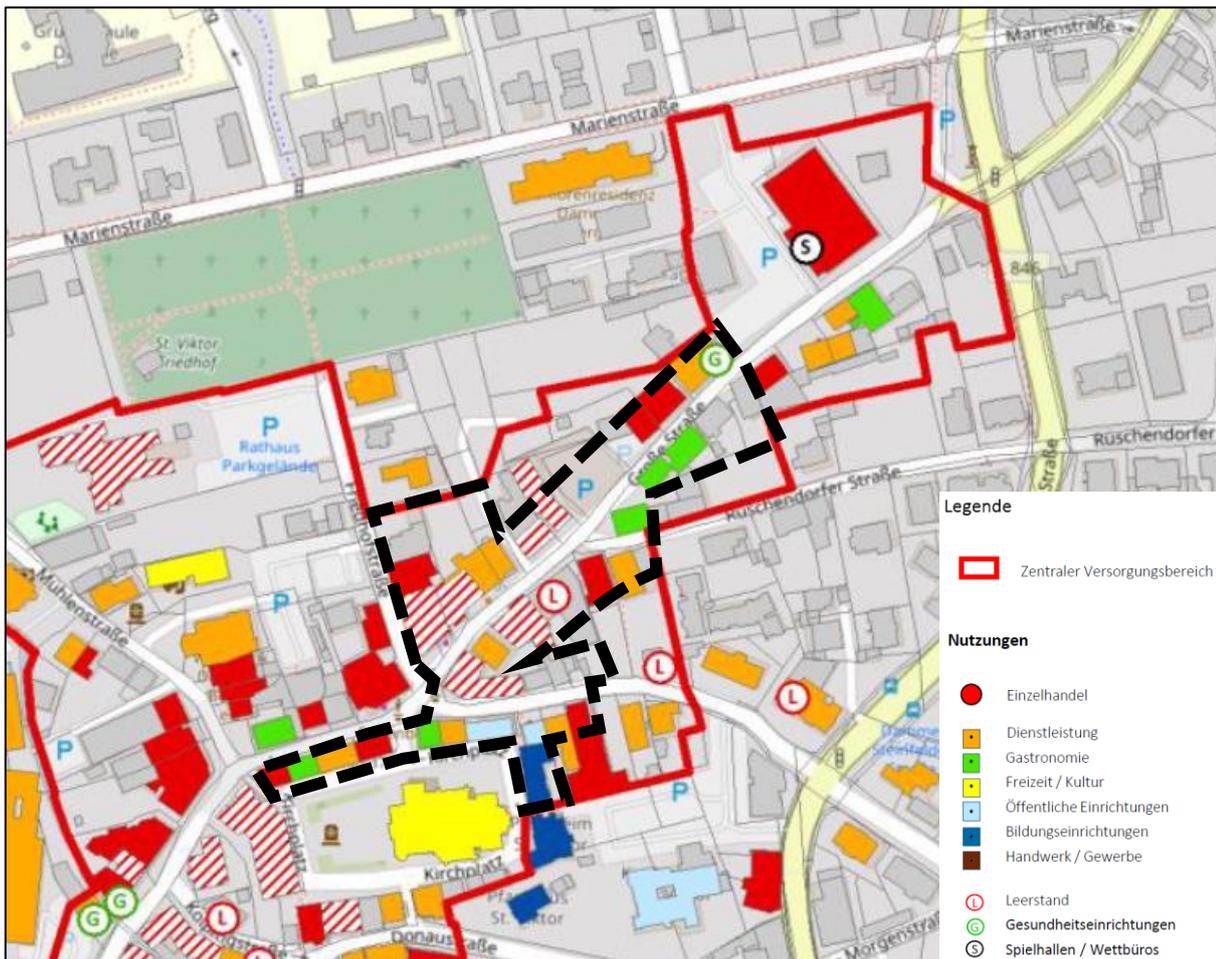


Abb.: Ausschnitt Bestandsaufnahme aus der Fortschreibung Standort- und Zentrenkonzept mit Plangebiet (schwarz), ohne Maßstab

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 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 raumbestimmenden 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 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.

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.

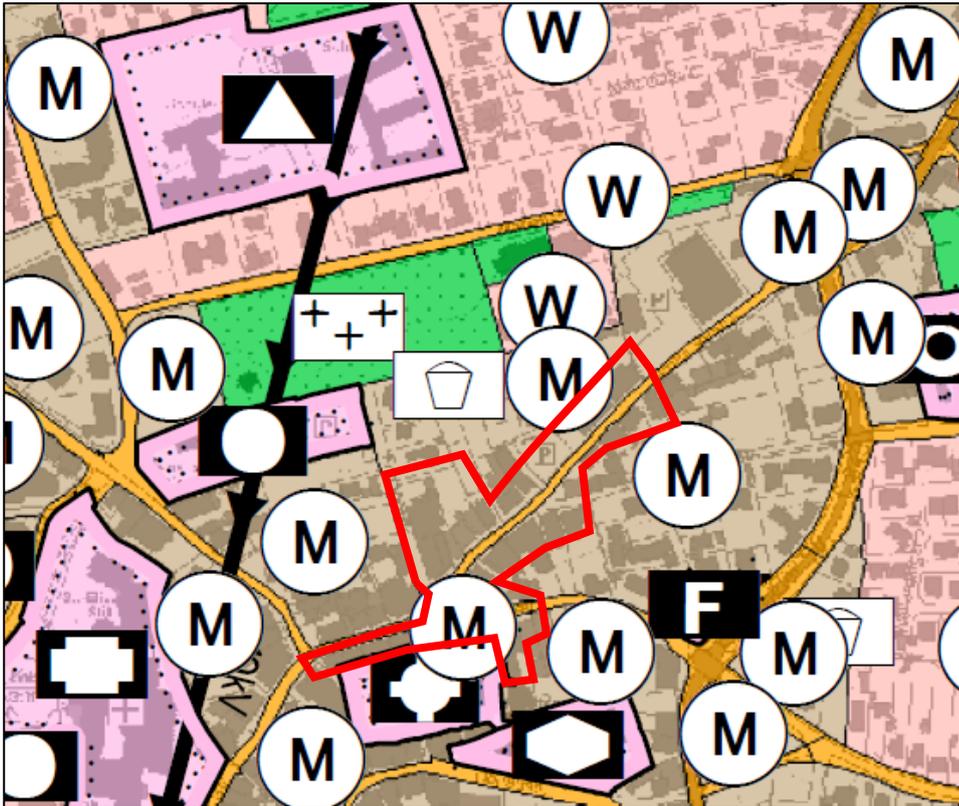


Abb.: Ausschnitt FNP der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

Da in dem Bebauungsplan Nr. 155/1 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.

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.

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

bereiches 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.

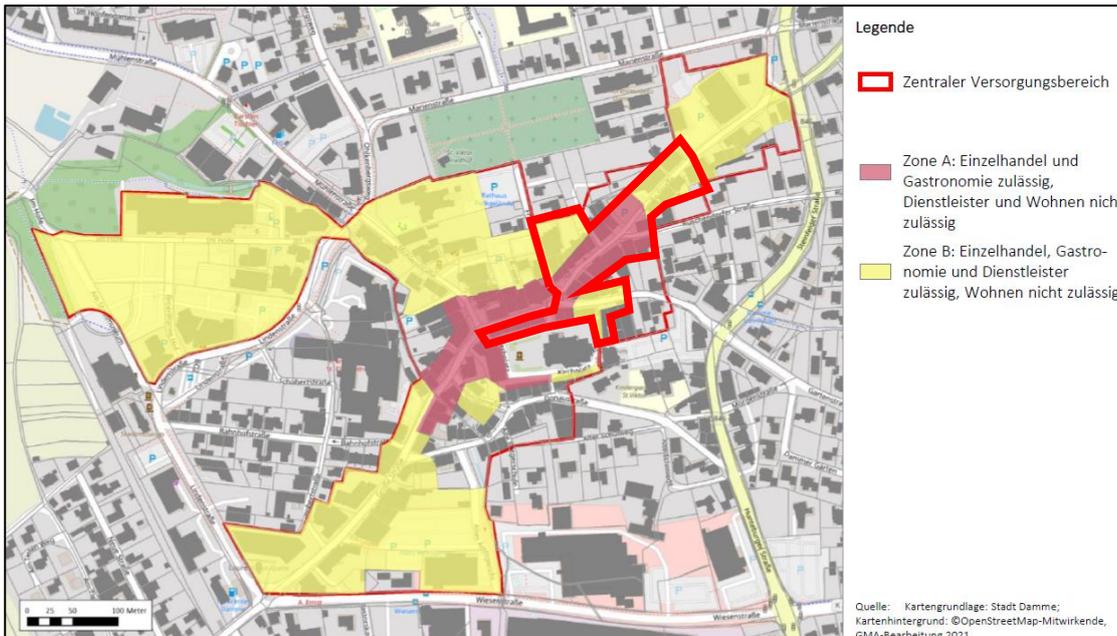


Abb.: Vorschlag zur Nutzungssteuerung im Erdgeschoss, Quelle: Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes 2021

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 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. §1 Abs. 1 BauNVO 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 überwiegenden Bereich an der Große Straße und den nördlichen Teil des Kirchplatzes sowie drei Gebäude an der Rüschenborfer Straße. Hier wird festgesetzt, dass lediglich Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Die Nutzung für Dienstleistungen und Wohnnutzungen wird dadurch ausgeschlossen.

Der Bereich B wird für den östlichen Bereich der Große Straße sowie für ein Gebäude der Friedhofstraße festgesetzt. In diesem Bereich sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie verschiedene Dienstleistungen zulässig. Unter Dienstleistungen 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.

Das Plangebiet stellt einen Übergang des innerstädtischen Kernes zum Innenstadtrand dar. In den Bereichen A des Plangebiet befinden sich überwiegend Einzelhandelsbetriebe und gastronomische Einrichtungen. Im Nordosten der Große Straße sind in den Erdgeschossen bereits Dienstleistungen (Sonnenstudio, Grund- und Krankenpflege) sowie Wohnnutzungen vorhanden. 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, so dass das Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen wird.

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 in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

C DATEN

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 155/1 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. 155/1 in der Sitzung am beschlossen.

Damme, den

.....

Bürgermeister