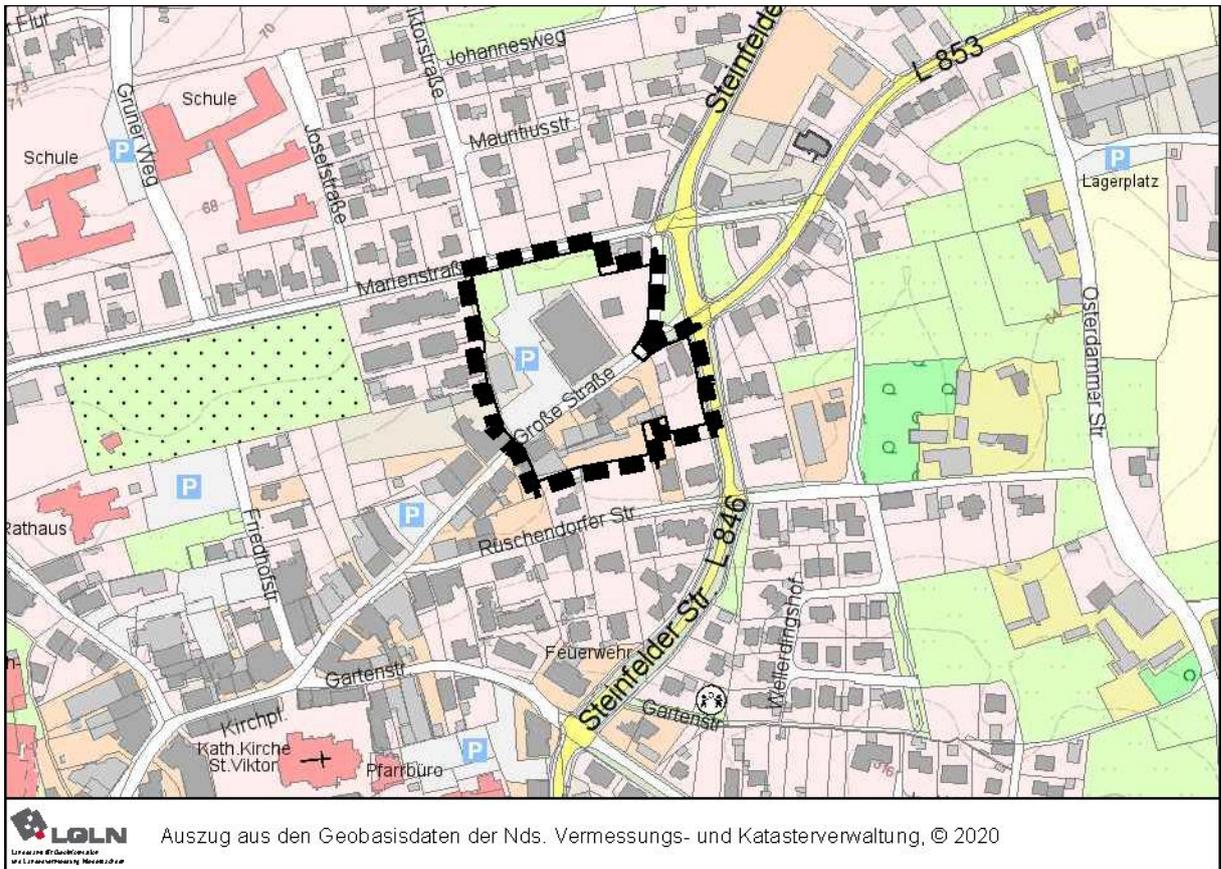


STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 155/2
„Große Straße / Combimarkt“

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**

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	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.

Auffallend ist der geringe Anteil an Wohnnutzungen in den Erdgeschossen in der noch innerstädtischen Lage an der Große Straße. Das Wohnen im Erdgeschoss im Bereich des Plangebietes kann einer attraktiven Entwicklung der Innenstadt aus städtebaulicher Sicht entgegenstehen, da Flächen für gewerbliche Nutzungen entzogen werden. Außerdem sollte hier als „Eingang“ der Innenstadt ein gewerblicher Eindruck entstehen, der die Besucher in den Kern der Innenstadt leitet.

Im Jahr 2021 wurde eine Feinsteuerung der Erdgeschossnutzungen für die Innenstadt der Stadt Damme in der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes empfohlen. Hierbei wurde die Innenstadt 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. 155/2 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. 155/2 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. 155/2	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. 155/2	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. 155/2	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 am nordöstlichen Rand der Innenstadt der Stadt Damme, westlich der Landesstraße L846 Steinfelder Straße.

Die durch das Plangebiet verlaufende Große Straße gilt als eine der Haupteinkaufsstraßen der Stadt. Beim Straßenausbau wurde auf hochwertige Materialien und Gestaltung Wert gelegt. Durch die Lage am Innenstadtrand sind in dem östlichen Bereich bereits Gebäude vorzufinden, die ausschließlich dem Wohnen dienen. Weitere Wohngebiete befinden sich insbesondere nördlich des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes nördlich der Große Straße befinden sich die Kornbrennerei Enneking und der Lebensmitteleinzelhandel Combi (einschließlich Parkplatz). In dem Gebäude des Combi sind in dem oberen Geschoss außerdem Wohnnutzungen und eine Spielhalle vorhanden.

Südlich der Große Straße befinden sich in den Erdgeschossen unter anderem ein Schuh- und Sportgeschäft, ein Copyshop, ein Nagelstudio und ein Restaurant. In den oberen Geschossen sind Wohnnutzungen vorzufinden. Die Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in den Erdgeschossen und Wohnnutzung in den oberen Geschossen setzt sich westlich des Plangebietes entlang der Große Straße fort.

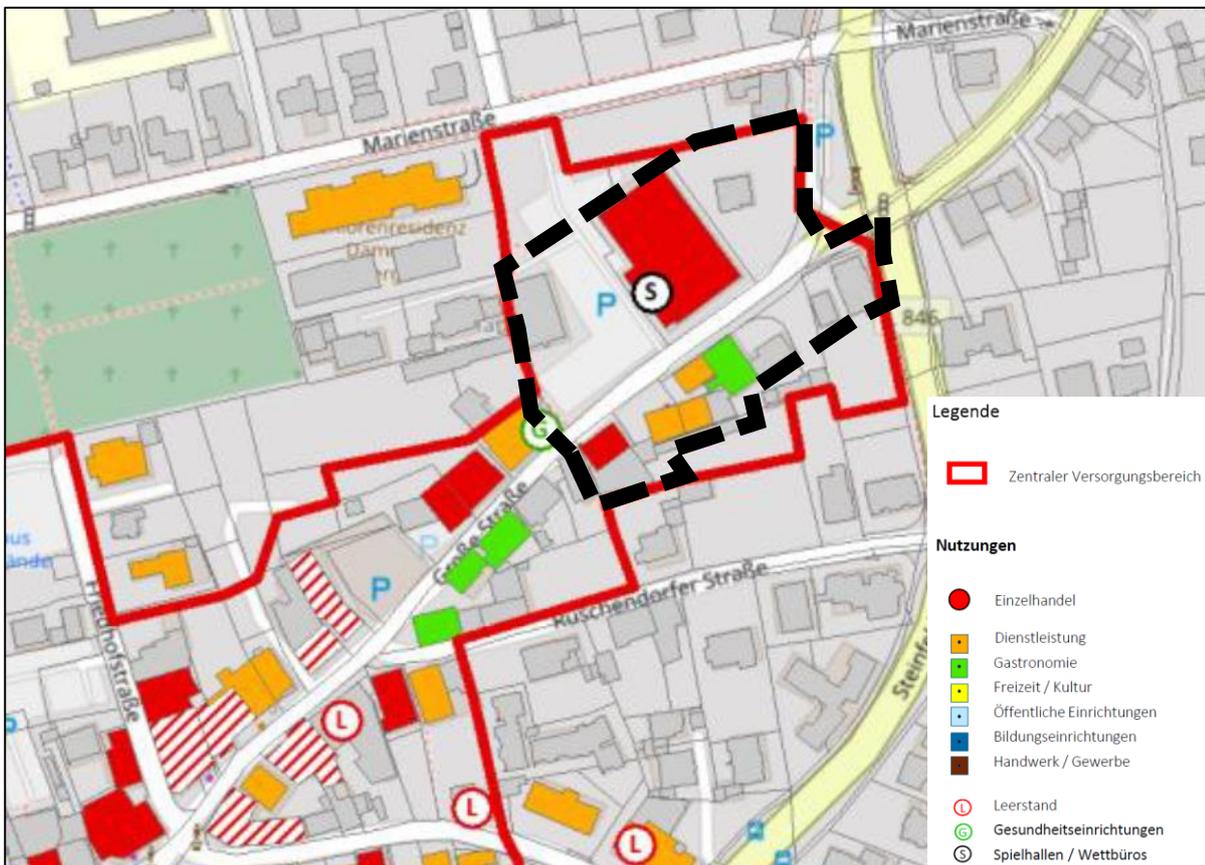


Abb.: Ausschnitt Bestandsaufnahme aus der Fortschreibung Standort- und Zentrenkonzept mit Plangebiet (schwarz), ohne Maßstab

Insgesamt ist das Plangebiet Teil der belebten Einkaufsstraße Große Straße, die durch das breitgefächerte Angebot und entsprechende Straßenraumgestaltung eine bedeutende Aufenthaltsqualität für die Bewohner aber auch Gäste der Stadt bietet. Zum anderen ist hier zentral gelegener Wohnraum vorhanden und insbesondere die umliegenden Wohngebiete können von der Lage des Lebensmitteleinzelhandels profitieren.

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 Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155/2 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. Von Südwesten nach Nordosten führt die Straßenverkehrsfläche der Große Straße. Auf den umliegenden Flächen des Plangebietes sind vor allem Darstellungen von gemischten Bauflächen vorzufinden. Nördlich der Planung werden Wohnbauflächen dargestellt.

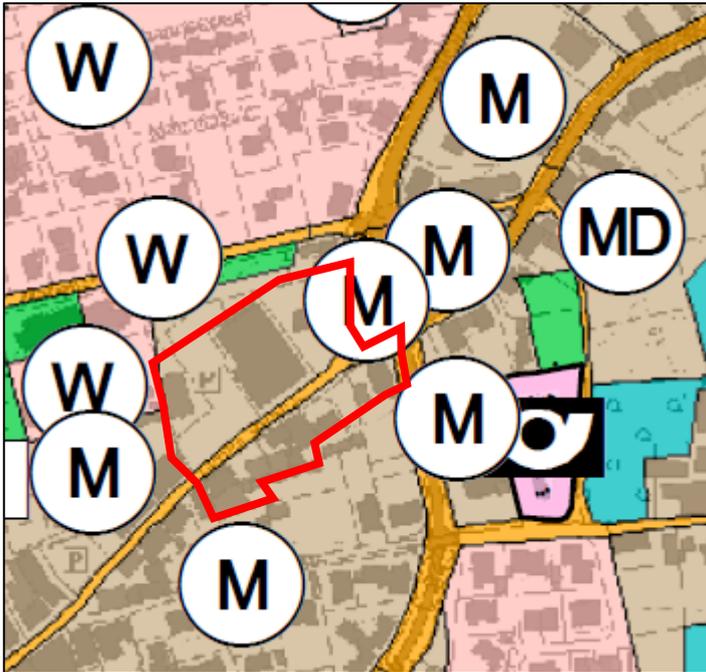


Abb.: Ausschnitt FNP der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

Da in dem Bebauungsplan Nr. 155/2 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.

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 vorzuhalten. Hierbei wird auf die funktionale Prägung der Umgebung verwiesen, die in den Erdgeschossen entlang der Große Straße – und damit im Bereich des vorliegenden Plangebietes – vorwiegend aus Einzelhandelsnutzungen besteht (ISEK – Innenstadt Damme 2019, S. 27 f. und 60 f.).

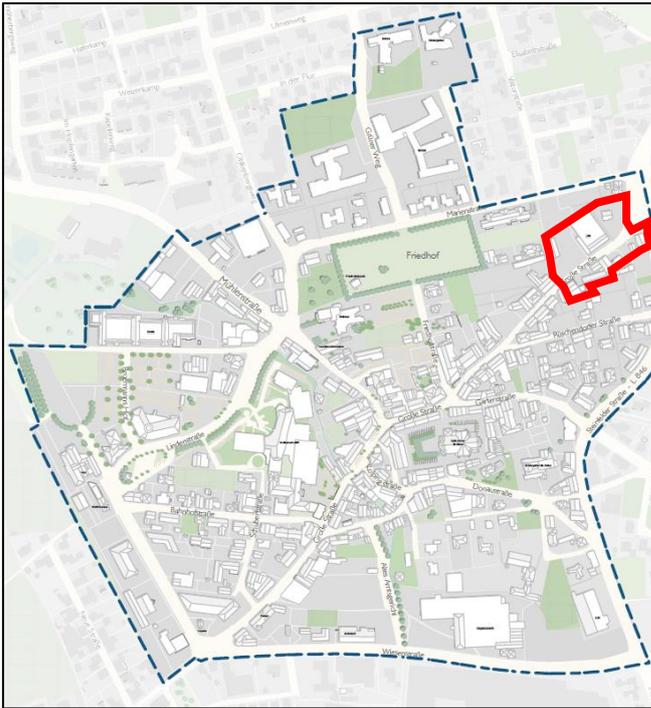


Abb.: Ausschnitt ISEK der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

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. 155/2 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 drei Bereiche (A und B) gegliedert. Das vorliegende Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches.

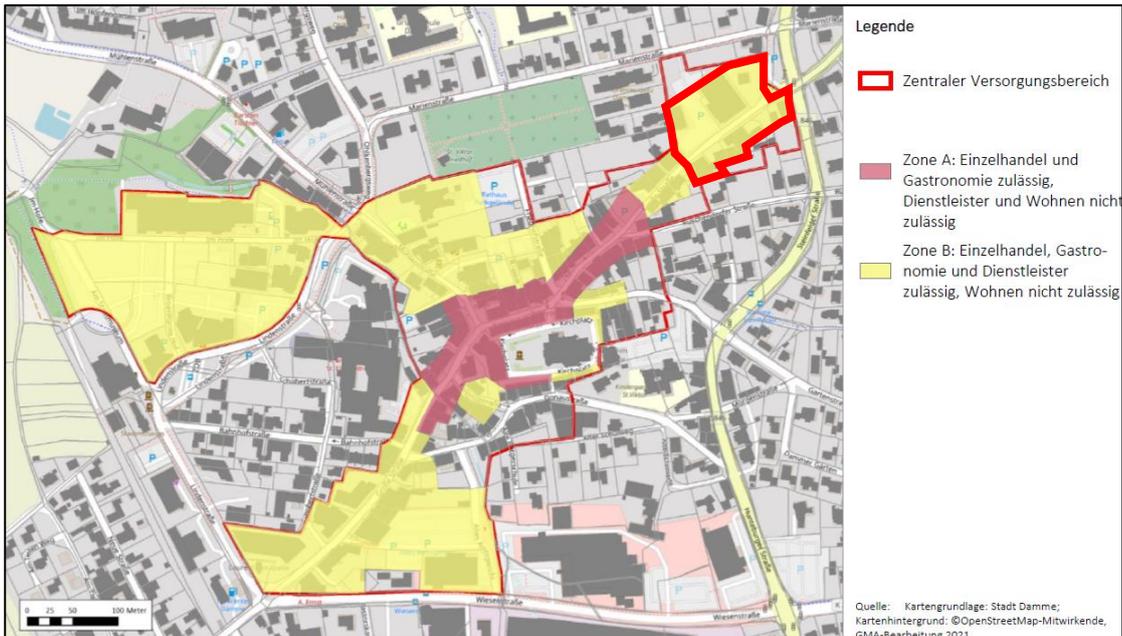


Abb.: Vorschlag zur Nutzungssteuerung im Erdgeschoss, Quelle: Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes 2021

In dem Bebauungsplan Nr. 155/2 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. § 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 die Zulässigkeit der Nutzungen entsprechend geregelt wird.

Der Bereich B wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und verschiedene Dienstleister zugelassen werden. 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.

Im Vergleich zu der südwestlichen Große Straße im Bereich der Kirche sind in dem Plangebiet zentrumsnahe Nutzungen, wie zum Beispiel Bekleidungsgeschäfte, weniger stark vertreten. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel Combi befinden sich in dem Plangebiet in den Erdgeschossen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Am östlichen Rand sind auch Wohnnutzungen vorzufinden. Für eine weitere positive Entwicklung des ZVB ist es von hoher Bedeutung in dem Teil des ZVB mindestens Dienstleister zuzulassen. Im Hinblick auf den weiteren Verlauf der Große Straße soll der gewerbliche Eindruck erhalten werden und auch im östlichen Bereich der Große Straße gestärkt werden, sodass das Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen wird.

Insgesamt wird mit der Einteilung des Plangebietes in den Bereich B des Standort- und Zentrenkonzeptes 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. 155/2 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. 155/2 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. 155/2 in der Sitzung am beschlossen.

Damme, den

.....

Bürgermeister