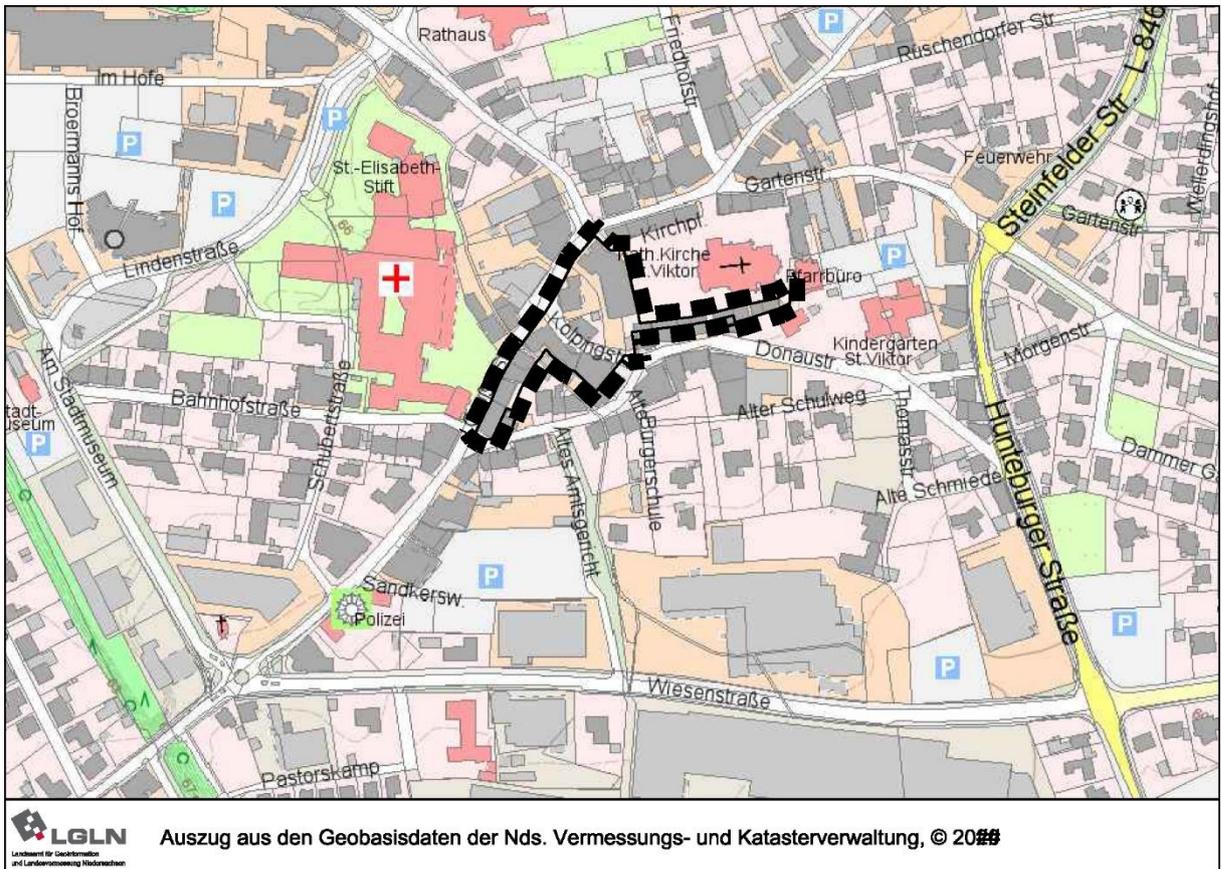


STADT DAMME

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 12.04.2022	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.....	4
	A.4.1 Raumordnung	4
	A.4.2 Flächennutzungsplan.....	5
	A.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Dammer Innenstadt	6
	A.4.4 Zentren- und Standortkonzept der Stadt Damme.....	8
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 zukünftigen 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 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. Auch 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 Zentren- und Standortkonzeptes empfohlen. Hierbei wurde dieser in zwei Bereiche gegliedert und Einschränkungen je nach Bereich für Dienstleistung, Wohnen und Gastronomie vorgeschlagen. Die zwei Bereiche finden sich auch in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder, sodass für jeden Bereich entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155/3 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. 155/3 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 Zentren- und Standortkonzept 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.

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 sind ebenfalls Dienstleistungen und Einzelhandel vorzufinden. Diese befinden sich allerdings überwiegend in den nördlichen Teilen der Gebäude und sind dem Kirchplatz zugewandt.

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 Kopingstraße hinein, wobei im weiteren Verlauf der Straße in den Erdgeschossen Leerstand zu beobachten ist (siehe vorstehende Abb.). 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.

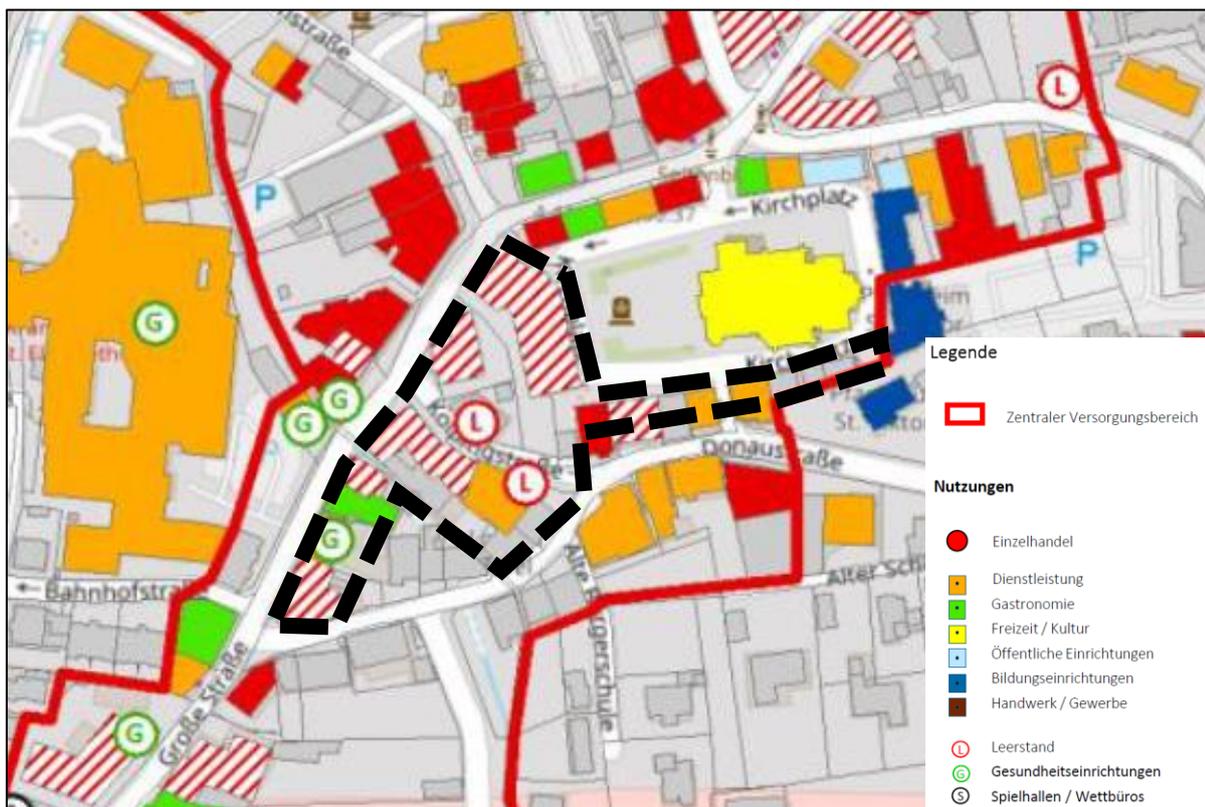


Abb.: Ausschnitt Bestandsplan aus der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzepts mit Plangebiet (schwarz), ohne Maßstab

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. Der Landkreis Vechta besitzt

noch kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Dieses befindet sich gegenwärtig in Prüfstellung. Daher ist lediglich das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 zu beachten.

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.

Durch die vorliegende Planung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, um die innerstädtischen städtebaulichen Strukturen zu bewahren. Da im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155/3 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

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.

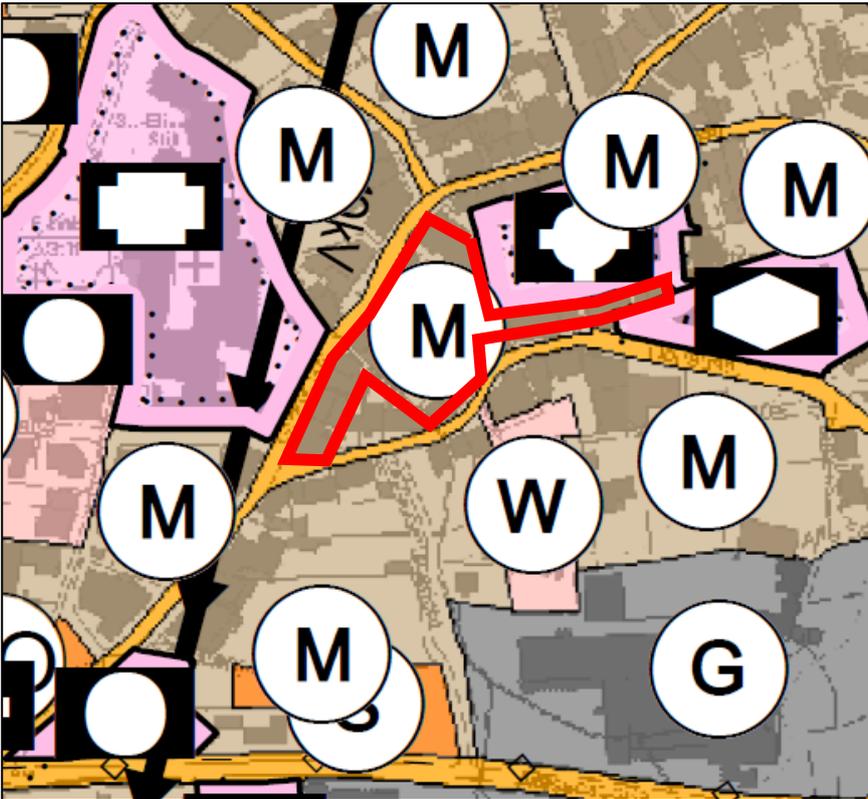


Abb.: Ausschnitt FNP der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

A.4.3 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.

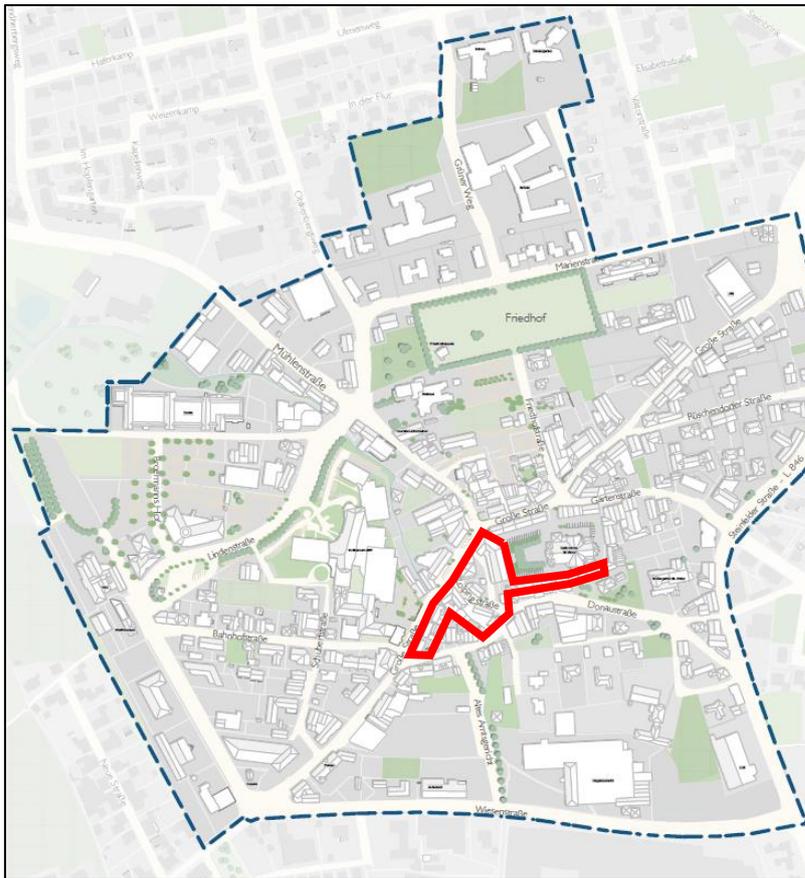


Abb.: Ausschnitt ISEK der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

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.).

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. 155/3 mit den Mitteln des Planungsrechtes umgesetzt.

A.4.4 Zentren- und Standortkonzept der Stadt Damme

Das Zentren- und Standortkonzept der Stadt Damme wurde 2010 veröffentlicht. 2021 wurde von dem Rat der Stadt Damme die Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes beschlossen. Die Fortschreibung empfiehlt eine Feinsteuerung von Erdgeschossnutzungen im innerstädtischen Bereich. Dazu wird die zentrale Versorgungsfläche in zwei Bereiche (A und B) gegliedert. Das vorliegende Plangebiet befindet sich etwa in der Mitte des ZVB.

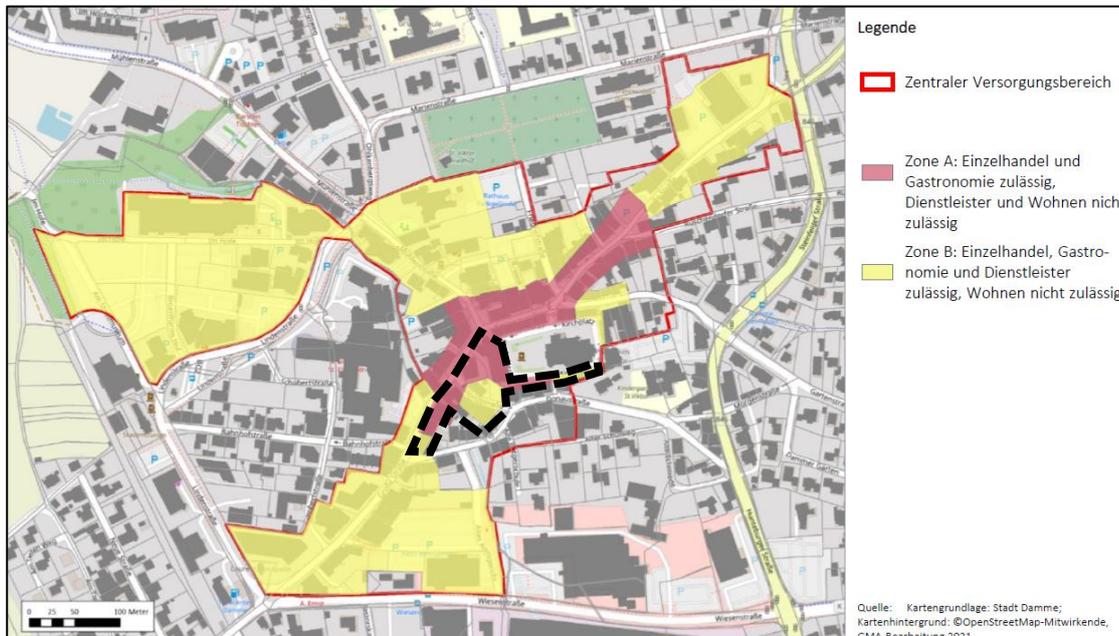


Abb.: Vorschlag zur Nutzungssteuerung im Erdgeschoss, Quelle: Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes 2021

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des Bereiches A, in dem im Erdgeschoss Einzelhandel und Gastronomie zulässig sein sollten. Dienstleister und Wohnnutzungen sollten hier ausgeschlossen werden. Für einen Teil der Gebäude 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, denn diese Flächen sollten insbesondere dem Einzelhandel dienen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Zulässigkeit von Erdgeschossnutzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB gesteuert. In dem Zentren- und Standortkonzept 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 schließt die Fläche entlang der Große Straße sowie der Seitenstraße Kolpingstraße ein. Lediglich Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind hier zulässig. Der Bereich B wird für ein Gebäude auf der südlichen Ecke des Plangebietes (Donaustraße 3) sowie für rückwärtige Bereiche der Große Straße, die über die Donaustraße zu erreichen sind. Außerdem wird ein Teil der östlichen Bebauung im Bereich des Kirchplatzes als Bereich B festgesetzt. Hier sind neben Einzelhandelsbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften auch verschiedene Dienstleister zulässig. 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 gewerblichen Eindruck des ZVB stören. 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 zum einen 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. 155/3 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 in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Möglichkeit, dass sich das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht positiv mit der gewünschten Nutzungsmischung entwickelt, wird dadurch nicht eingeschränkt.

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