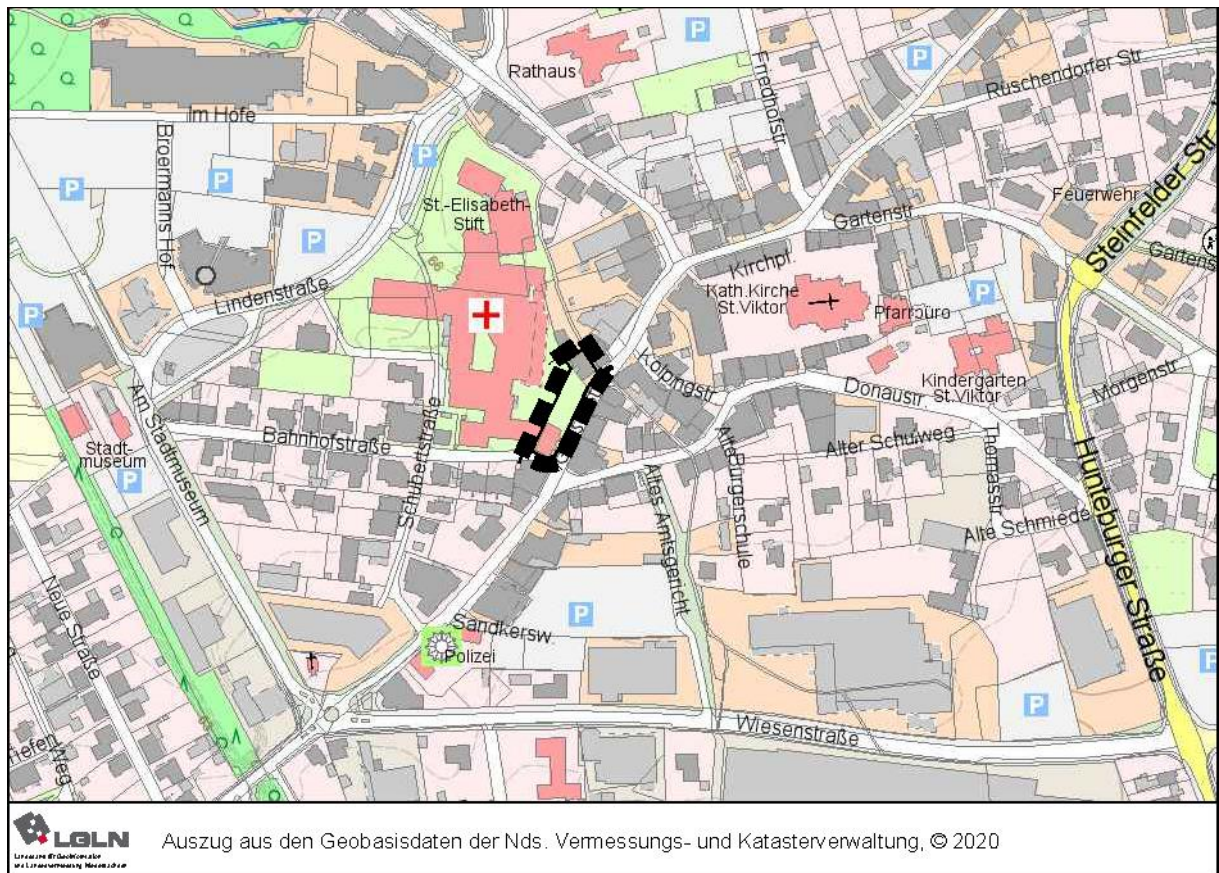


STADT DAMME

Bebauungsplan Nr. 163
„Krankenhaus“

1. Änderung

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.....	4
	A.4.1 Raumordnung	4
	A.4.2 Flächennutzungsplan.....	5
	A.4.3 Bebauungsplan	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
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 leerstehenden Gewerbeflächen in den Erdgeschossen, die durch leere Schaufenster einen negativen Eindruck im Stadtbild erwecken. 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 langfristig positiven Entwicklung der Innenstadt aus städtebaulicher Sicht entgegenstehen, da Flächen für gewerbliche Nutzungen entzogen werden.

In der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes wurde 2021 eine Feinsteuerung der Erdgeschossnutzungen für den ZVB empfohlen. Hierbei wurde dieses in zwei Bereiche gegliedert und lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandel und Gastronomie sowie, je nach Bereich, Dienstleistungen vorgeschlagen. Insbesondere Wohnnutzungen sollen damit in den Erdgeschossen ausgeschlossen werden.

Dazu werden in gleichzeitigen Verfahren sieben Bebauungspläne aufgestellt bzw. geändert, sodass entsprechende Festsetzungen zur Einschränkung der Art der baulichen Nutzung getroffen werden sollen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 beabsichtigt die Stadt Damme die weitere städtebauliche Entwicklung des bestehenden Nutzungsgefüges durch Steuerung der Nutzungen der Erdgeschosslagen des ZVB zu ermöglichen.

A.2 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118	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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118	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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118	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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 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 Zentrum der Stadt Damme an der Große Straße. In dem Plangebiet sind zwei Gebäude, in denen sich in den Erdgeschossen Ärzte oder andere Dienstleistungen befinden.

Das Plangebiet ist Teil der Fläche für gesundheitliche Einrichtungen, die dem Krankenhaus St. Elisabeth angehören. Dieses befindet sich direkt westlich angrenzend. Durch die Nähe zu der Klinik sind in direkter Umgebung weitere Ärzte, eine Tagespflege und ein Unternehmen für Hörakustik angesiedelt.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Große Straße als Haupteinkaufsstraße der Stadt Damme. Hier befinden sich in den oberen Geschossen zumeist Wohnnutzungen und vereinzelt Büros. In Richtung Norden sind vor allem gastronomische Angebote und Einzelhandelsunternehmen, wie Bekleidungsgeschäfte vorzufinden. Im Nordosten befindet sich außerdem die Kirche St. Viktor mit dem großen

Kirchplatz. Südlich sind an der Große Straße insbesondere verschiedene Dienstleistungsbetriebe, wie Friseure vorzufinden.

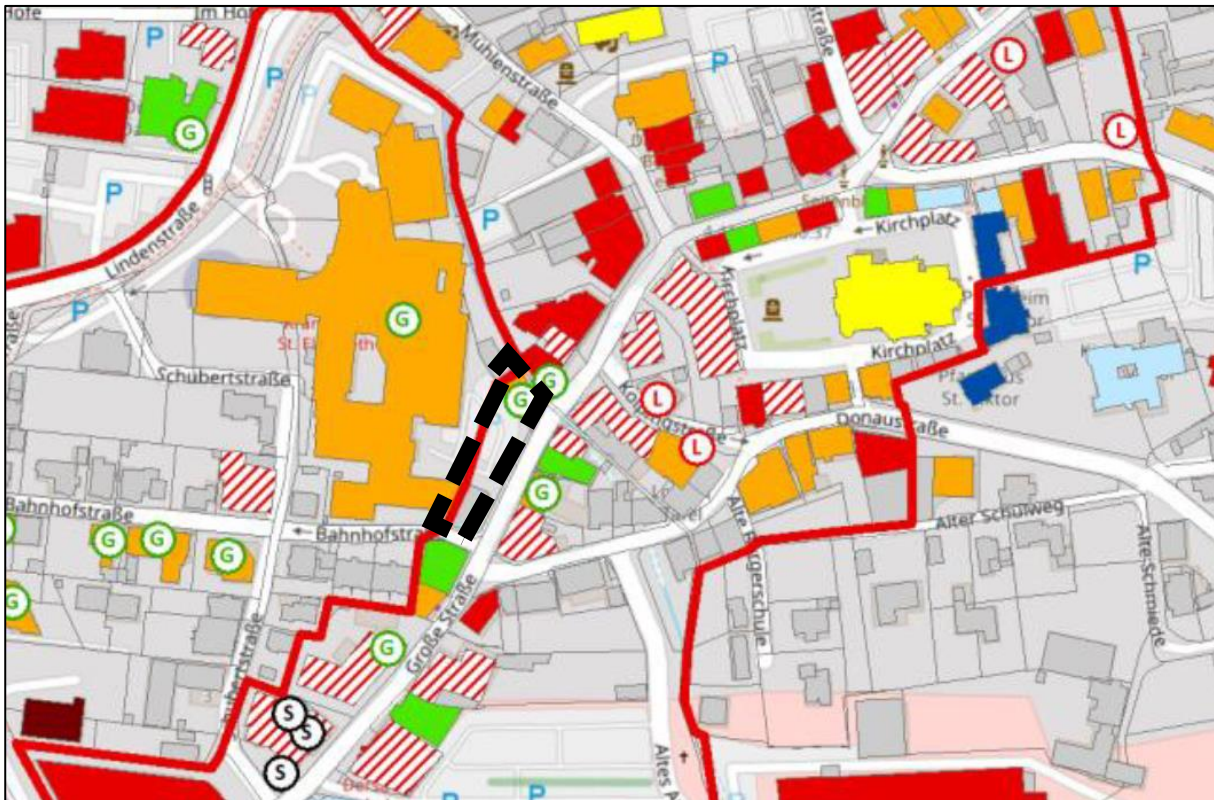


Abb.: Bestandsaufnahme des Plangebietes Aug. 2020, Kartengrundlage: LGLN 2020, ohne Maßstab

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 die vorliegende 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 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 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Diese Darstellung wird westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend fortgesetzt. Auf diesen Flächen befindet sich derzeit das Krankenhaus St. Elisabeth. In Richtung Norden, Osten und Süden werden gemischte Bauflächen dargestellt.

Da in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 lediglich die Feinsteuerung der Erdgeschossnutzungen geregelt wird und eine Nutzung für den Gemeinbedarf weiterhin Ziel der Planung sind, kann diese aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Damme in seinen Darstellungen entwickelt werden.

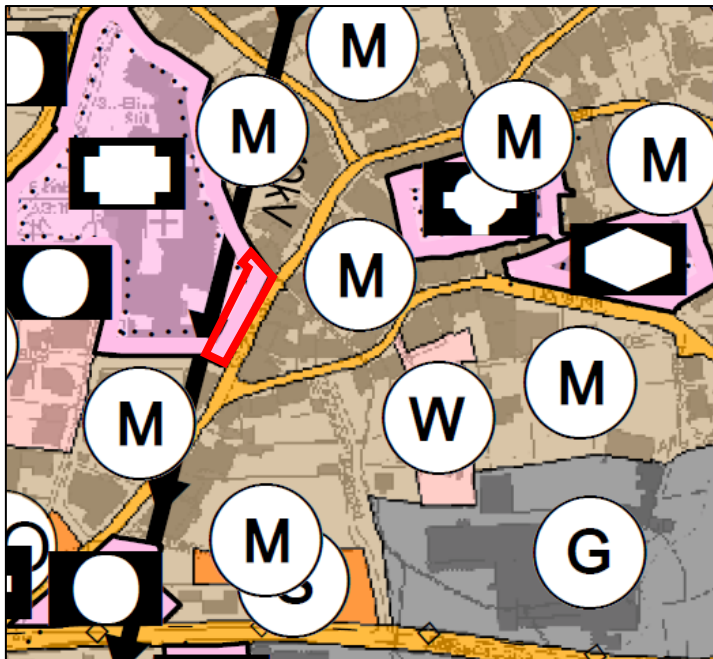


Abb.: Ausschnitt FNP der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

A.4.3 Bebauungsplan

Im Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 163 seit 2014 rechtskräftig. Dieser setzt Flächen für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen sowie mit der Schubertstraße eine Straßenverkehrsfläche fest.

Die Gemeinbedarfsflächen unterscheiden sich hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe und der Bauweise. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in dem nordwestlichen Bereich 87,0 m und auf den übrigen Flächen 76,0 m. Für die südwestliche Fläche ist eine offene Bauweise festgesetzt und auf den übrigen Flächen wird eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50,0 m festgesetzt. Außerdem werden je nach Lage die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 festgesetzt. PKW-Stellplatzanlagen sind je nach Stellplatzanzahl mit Laubbäumen zu bepflanzen.

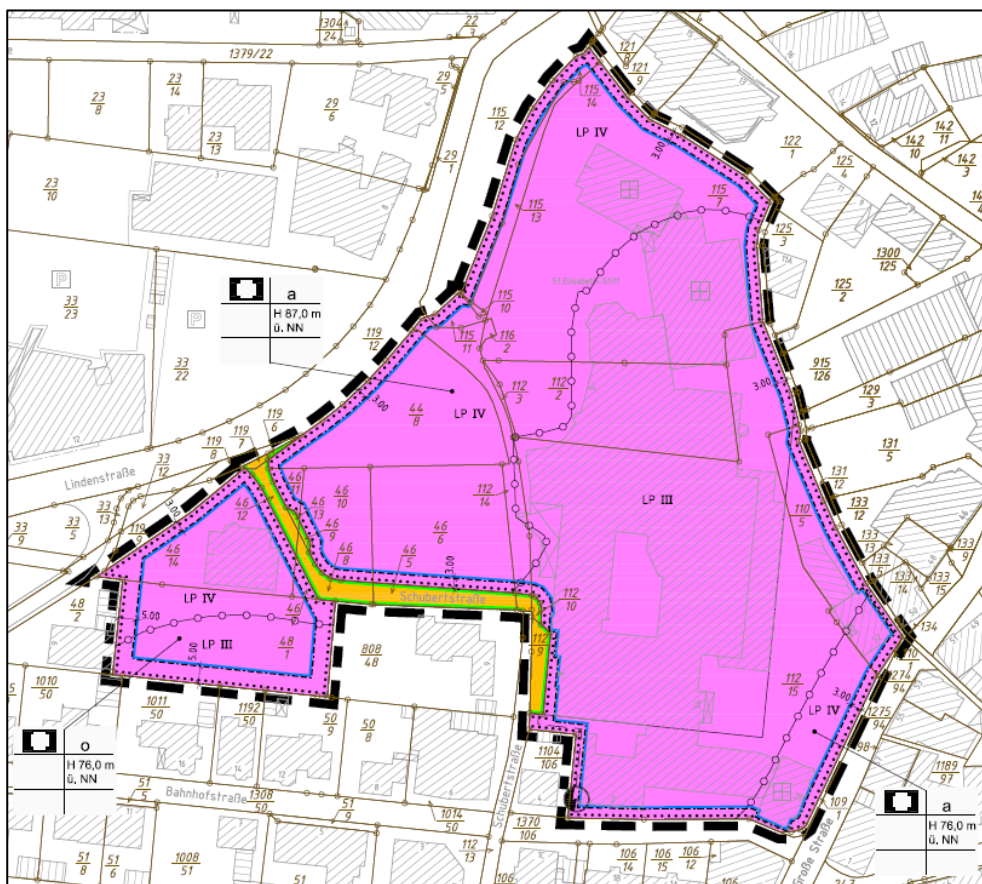


Abb.: Bebauungsplan Nr. 163 der Stadt Damme, ohne Maßstab

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.

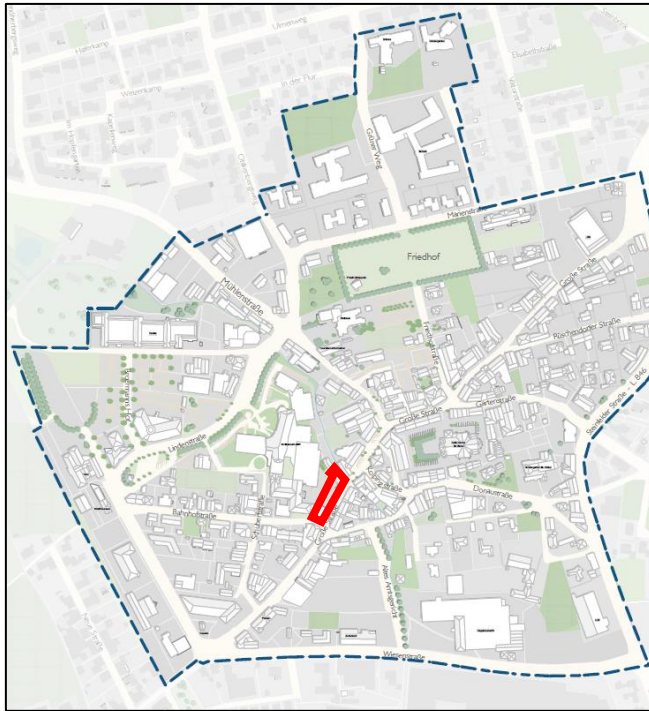


Abb.: Ausschnitt ISEK der Stadt Damme mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

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 zusammengebracht 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.).

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 mit den Mitteln des Planungsrechtes 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 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.

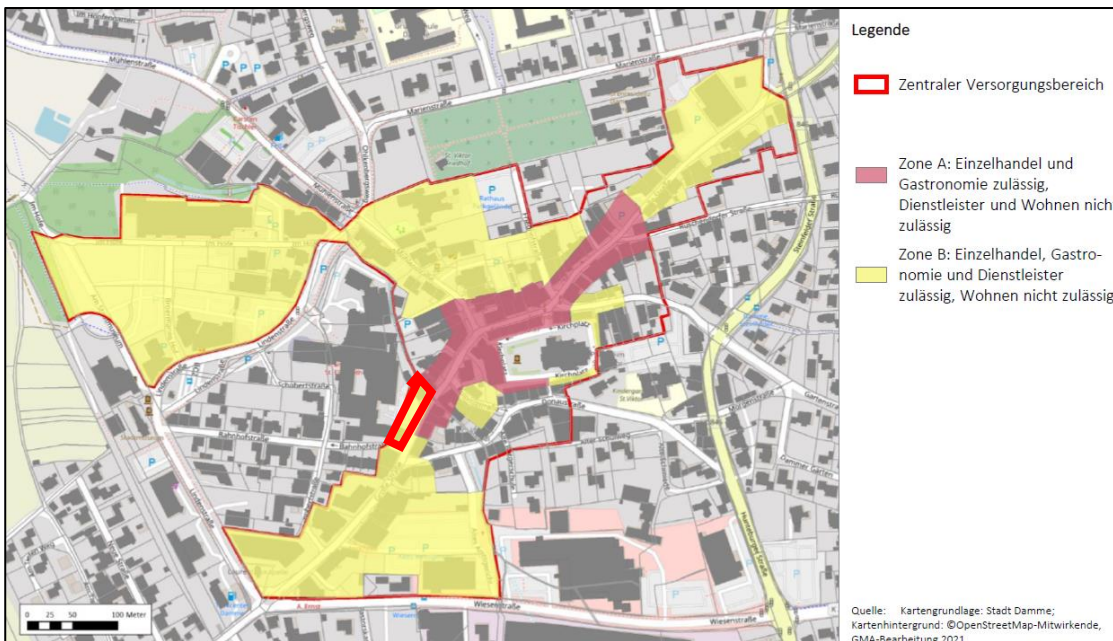


Abb.: Vorschlag zur Nutzungssteuerung im Erdgeschoss, Quelle: Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes 2021

Für den ZVB der Stadt Damme wird eine Feinsteuerung von Erdgeschossnutzungen empfohlen. Dazu wird die zentrale Versorgungsfläche in zwei Bereiche (A und B) gegliedert. Das vorliegende Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 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 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.

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. 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.

Die Gebäude im Plangebiet sind noch Teil des westlich angrenzenden Krankenhauskomplexes. Im Gegensatz zu den Einzelhandelsbetrieben und Gastronomie weiter nördlichen Bereich der Große Straße sind hier in den Erdgeschossen Dienstleistungsbetriebe vorzufinden. Einschließlich der Betrachtung der weiteren Große Straße sollte hier der gewerbliche Eindruck gewahrt werden. 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 des ZVB beiträgt.

C DATEN

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegen.

Damme, den

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Damme zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 in der Sitzung am beschlossen.

Damme, den

.....

Bürgermeister