

# STADT DAMME

Landkreis Vechta



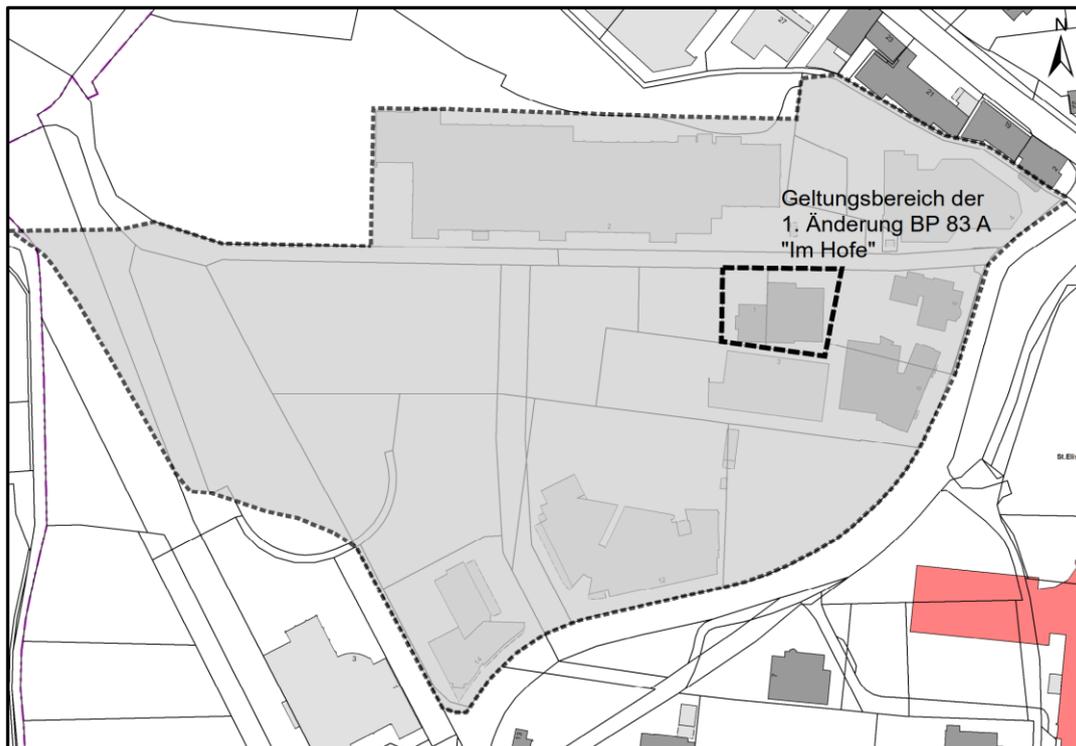
## Bebauungsplan Nr. 83a

„Im Hofe - Ost“

Mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Änderung

*Im Verfahren nach § 13a BauGB*



Begründung

Dezember 2022



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 5335 • 26043 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73  
info@nwp-ol.de • www.nwp-ol.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>0 Vorbemerkung</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	1
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung .....	1
<b>2 Kommunale Planungsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
2.1 Flächennutzungsplan .....	2
2.2 Bebauungspläne .....	2
2.3 Standort- und Einzelhandelskonzept .....	2
<b>3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>3</b>
4.1 Belange der Raumordnung, Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung .....	9
<b>5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>10</b>
5.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	10
5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	10
<b>6 Inhalte der Planung</b> .....	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
6.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
6.3 Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 a zum Urbanen Gebiet 4 .....	12
<b>7 Ergänzende Angaben</b> .....	<b>13</b>
7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten .....	13
7.2 Daten zum Verfahrensablauf .....	13

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen

## **Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **0 Vorbemerkung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 a wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Auf rechtlicher Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 83 a handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Damme und ist bereits baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Seiten bereits bebauter Bereiche an. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Der Änderungsbereich umfasst das im Bebauungsplan Nr. 83 a festgesetzte Urbane Gebiet MU 4. Anlass der Änderung ist die Anpassung der Festsetzungen an die nunmehr konkretisierten Entwicklungsvorstellungen der Grundstückseigentümer.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 101, 1. Änderung, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 a, 1. Änderung, umfasst die Flurstücke 23/13 und 23/14 der Flur 1, Gemarkung Damme, für die im Bebauungsplan Nr. 83 a das Urbane Gebiet 4 festgesetzt ist.

#### **1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Der Geltungsbereich umfasst ein Wohn- und Geschäftshaus an der Straße „Im Hofe“, das in den Obergeschossen Wohnnutzungen und im Erdgeschoss Einzelhandel mit Schuhen, Bekleidung und Lebensmitteln beinhaltet. In der Umgebung sind neben dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb familia weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gelegen.

## **2 Kommunale Planungsgrundlagen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

### **2.2 Bebauungspläne**

Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 83 a, der ein Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festsetzt. Dabei sind in die Wohnnutzungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig und die Einzelhandelsnutzungen sind beschränkt auf den Verkauf von Schuhen auf einer Verkaufsfläche von maximal 110 m<sup>2</sup> auf den Verkauf von Bekleidung auf einer Verkaufsfläche von max. 95 m<sup>2</sup> und auf den Verkauf von Lebensmitteln auf einer Verkaufsfläche von maximal 81 m<sup>2</sup>. Weitere Einzelhandelsortimente sind nicht zulässig. Von den nach § 6 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungstätten und Tankstellen ausgeschlossen worden.

Zulässig sind eine zweigeschossige Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine offene Bauweise. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen zum Immissionsschutz: Anforderungen an schützenswerte Wohnräume entsprechend Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Erfordernis von schallgedämpften, ggf. fensterunabhängigen Lüftungssystem für Schlafräumen und Schallabschirmung bei Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen, Balkone).

### **2.3 Standort- und Einzelhandelskonzept**

Für die Innenstadt Dammes einschließlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 a liegt ein Standort- und Einzelhandelskonzept 2021<sup>1</sup> vor, das vom Rat der Stadt Damme als städtebauliches Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden ist.

In diesem Konzept ist der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt worden und beinhaltet auch den Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente für Damme benannt worden.

## **3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die festgesetzten maximalen Verkaufsflächengrößen der zulässigen Einzelhandelsortimente entfallen. Dieses ist für eine flexiblere Nutzung des geplanten Gebäudes erforderlich. Darüber hinaus soll die überbaubare Grundstücksfläche auf das Bestandsgebäude unter Berücksichtigung der aktuellen Planung des Grundstückseigentümers angepasst werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Änderungsbereich werden durch diese Änderung nicht berührt und bleiben weiterhin unverändert bestehen.

Damit wird der Einzelhandel in diesem Urbanen Gebiet wie bisher beschränkt auf die Sortimente Lebensmittel, Schuhe und Bekleidung.

Die Stadt hat im Ursprungsbebauungsplan die Festsetzungen im Änderungsbereich sehr restriktiv an den hier vorhandenen Sortimenten und Verkaufsflächengrößen orientiert, da auf der einen Seite keine weitere konkretisierten Entwicklungsvorstellungen des Grundstückseigentümers vorlagen

---

<sup>1</sup> GMA (2021): Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Damme. Köln, Stand 24.06.2021

und auf der anderen Seite von Seiten der politischen Gremien ein Steuerungsbedürfnis in dem vergrößerten zentralen Versorgungsbereich gesehen wird.

Die Vorstellungen seitens des Grundstückseigentümers sind nunmehr konkretisiert worden.

Auf die Verkaufsflächenobergrenzen für die weiterhin unverändert begrenzten Sortimente kann verzichtet werden, da das ansonsten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (hier insbesondere GRZ) die auf dem Grundstück mögliche Verkaufsfläche auf ein weitgehend bestandsorientiertes Maß begrenzt.

Auf die Einschränkungen der Sortimente auf diejenigen, die derzeit vorhanden sind, soll jedoch nicht verzichtet werden, da von Seiten der Stadt ein Steuerungserfordernis gesehen wird. Mit der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches über die Grenzen des Zentrums im Bereich Mühlenstraße/Große Straße/Kolpingstraße/Donaustraße/Kirchplatz hinaus soll der bestehende Vollsortimenter auch bei einer Vergrößerung verträglich integriert werden, aber die Kleinteiligkeit der Versorgungsstrukturen im Zentrum nicht gefährdet werden. Es soll zu keinem Ungleichgewicht zwischen der Lage nordwestlich der Lindenstraße und der Innenstadt kommen. Dieses soll durch die bestandsorientierte Beschränkung der zulässigen Nutzungen und Sortimente in den einbezogenen Sondergebieten und Urbanen Gebieten erfolgen.

Dieses Steuerungserfordernis besteht unverändert, so dass in dem Änderungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin bestandsorientiert nur Lebensmittel, Bekleidung und Schuhe als Sortimente zugelassen werden. Bei der Bestandsorientierung der Nutzungsfestsetzung wird auch die rechtlich erforderliche Beschränkung auf bestimmte Anlagentypen, die allgemein typisierend marktüblich oder örtlich marktüblich sind, gewahrt. Unter dieser Voraussetzung sieht die Stadt auch keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche.

#### 4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
X siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
	Durch das Entfallen ausschließlich der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die klein-

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	teilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen bleibt unberührt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche sind soziale und kulturelle Bedürfnisse nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
X siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
X siehe Kapitel 4.1	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.

<b>Betroffenheit</b>	<b>Keine Betroffenheit, weil ...</b>
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.

<b>Betroffenheit</b>	<b>Keine Betroffenheit, weil ...</b>
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
X siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen durch die Planänderung nicht.
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
	Durch das Entfallen der Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die unverändert zulässigen Einzelhandelssortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel und durch die kleinteilige Anpassung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	der überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Betroffenheit dieser Belange zu erkennen.

Weitere Belange sind nicht betroffen.

#### **4.1 Belange der Raumordnung, Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung**

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen zeichnerischen Aussagen. Es werden in der beschreibenden Darstellung aber Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels aufgestellt, die direkt ohne weitere Festlegungen durch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta für die Bauleitplanung wirken.

Der Änderungsbereich liegt im zentralen Versorgungsbereich. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 a ist die Vereinbarkeit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 a zugelassenen Einzelhandelsgroßprojekte mit dem Kongruenzgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot nachgewiesen.<sup>2</sup> Dabei waren die angrenzenden Urbanen Gebiete mit ihren kleinteiligen Grundstücken, Gebäuden und bestehenden Einzelhandelseinheiten nicht explizit näher zu betrachten, da weder von der Stadt noch von den Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange mit der bestandsorientierten Festsetzung zulässiger Sortimente und Verkaufsflächengrößen eine Agglomeration zu befürchten war.

Mit der 1. Änderung sollen im Urbanen Gebiet die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die – wie bisher - zulässigen innenstadtrelevanten Sortimente Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel entfallen. Somit kann es zu einer Verschiebung der Verkaufsflächen zwischen den Sortimenten kommen. Für die Größe der Einzelhandelsfläche wirkt jedoch der Baugebietstyp Urbanes Gebiet, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nicht zulässig sind, begrenzend.

Auch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die im Wesentlichen das Bestandsgebäude umreißt und nur eine kleinteilige Erweiterung vorsieht, begrenzt die maximale Grundfläche (einschließlich Umfassungswände, Treppenhäuser, Nebenräume, ...) auf 531 m<sup>2</sup> und damit die im Urbanen Gebiet 4 mögliche Verkaufsfläche auf die Dimension der heute vorhandenen Gesamtverkaufsfläche von ca. 290 m<sup>2</sup>. Die Stadt Damme geht davon aus, dass die über die bisher zulässige Verkaufsfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> hinaus zusätzlich in sehr geringem Umfang mögliche Verkaufsfläche nicht die Entstehung einer Agglomeration mit den Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel befürchten lassen, und auf Grund der sehr geringen zusätzlich möglichen Verkaufsflächen im Segment der innenstadtrelevanten Sortimente weiterhin eine Verträglichkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bestehen bleibt.

<sup>2</sup> GMA (2021): Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Damme. Köln, Stand 24.06.2021 und GMA (2021): Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von Familia und Ansiedlung eines Fachmarktes in Damme, Köln, 29.09.2021

## 5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Damme führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### 5.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### 5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind die folgenden Planungsaspekte in den Stellungnahmen zur Sprache gekommen:

Der **Landkreis Vechta** hält eine Festlegung der Verkaufsflächen je Sortiment auf Grund der Lage im zentralen Versorgungsbereich für nicht erforderlich und sieht keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche auf Grund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung. Darüber hinaus vermisst der Landkreis die städtebauliche Begründung für die getroffenen Festsetzungen.

*Die Stadt hält die Festlegung der Verkaufsflächen je Sortiment ebenfalls nicht für erforderlich, die Beschränkung Sortimente dagegen aus den folgenden Gründen für notwendig.*

*Die Stadt hat im Ursprungsbebauungsplan die Festsetzungen im Änderungsbereich sehr restriktiv an den hier vorhandenen Sortimenten und Verkaufsflächengrößen orientiert, da auf der einen Seite keine weitere konkretisierten Entwicklungsvorstellungen des Grundstückseigentümers vorlagen und auf der anderen Seite von Seiten der politischen Gremien ein Steuerungsbedürfnis in dem vergrößerten zentralen Versorgungsbereich gesehen wird.*

*Die Vorstellungen seitens des Grundstückseigentümers sind nunmehr konkretisiert worden.*

*Auf die Verkaufsflächenobergrenzen für die weiterhin unverändert begrenzten Sortimente kann verzichtet werden, da das ansonsten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (hier insbesondere GRZ) die auf dem Grundstück mögliche Verkaufsfläche auf ein weitgehend bestandsorientiertes Maß begrenzt.*

*Auf die Einschränkungen der Sortimente auf diejenigen, die derzeit vorhanden sind, soll jedoch nicht verzichtet werden, da von Seiten der Stadt ein Steuerungsbedürfnis gesehen wird. Mit der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches über die Grenzen des Zentrums im Bereich Mühlenstraße/Große Straße/Kolpingstraße/Donaustraße/Kirchplatz hinaus soll der bestehende Vollsortimenter auch bei einer Vergrößerung verträglich integriert werden, aber die Kleinteiligkeit der Versorgungsstrukturen im Zentrum nicht gefährdet werden. Es soll zu keinem Ungleichgewicht zwischen der Lage nordwestlich der Lindenstraße und der Innenstadt kommen. Dieses soll durch die bestandsorientierte Beschränkung der zulässigen Nutzungen und Sortimente in den einbezogenen Sondergebieten und Urbanen Gebieten erfolgen.*

*Dieses Steuerungsbedürfnis besteht unverändert, so dass in dem Änderungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin bestandsorientiert nur Lebensmittel, Bekleidung und*

*Schuhe als Sortimente zugelassen werden. Bei der Bestandsorientierung der Nutzungsfestsetzung wird auch die rechtlich erforderliche Beschränkung auf bestimmte Anlagentypen, die allgemein typisierend marktüblich oder örtlich marktüblich sind, gewahrt. Unter dieser Voraussetzung sieht die Stadt auch keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche.*

*Diese Begründung wird in der Begründung des Bebauungsplanes in Kap. 3 ergänzt.*

Der **Landkreis Vechta** bewertet die Oberflächenentwässerung im Plangebiet als kritisch; bei der hohen Versiegelung ist eine Überlastung der Vorfluter zu befürchten. Hier wären Planungen zur Entlastung und Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwasser anzustreben.

*Die Anforderungen an die Oberflächenentwässerung sollen nach der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch Versickerung und/oder Rückhaltung vor Ort berücksichtigt werden. Diese Anforderungen und dieses Vorgehen gilt auch bei diesem Teilbereich des Plangebietes B-Plan 83 a, da hier durch die vorgesehenen Änderungen zum Zuschnitt der überbaubaren Fläche und zur Größe der Verkaufsfläche keine Veränderungen in der Gesamtversiegelung im Geltungsbereich der 1. Änderung erzeugt werden.*

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gibt Hinweise auf Informationsmöglichkeiten zum Boden und Untergrund, die zur Kenntnis genommen werden.

Die **Oldenburgische Industrie- und Handelskammer** hält eine Beschränkung auf drei innenstadtrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich für nicht städtebaulich begründet und empfiehlt, auf die Beschränkung der Sortimente zu verzichten.

*Die Stadt hat im Ursprungsbebauungsplan die Festsetzungen im Änderungsbereich sehr restriktiv an den hier vorhandenen Sortimenten und Verkaufsflächengrößen orientiert, da auf der einen Seite keine weitere konkretisierten Entwicklungsvorstellungen des Grundstückseigentümers vorlagen und auf der anderen Seite von Seiten der politischen Gremien ein Steuerungsbedürfnis in dem vergrößerten zentralen Versorgungsbereich gesehen wird.*

*Die Vorstellungen seitens des Grundstückseigentümers sind nunmehr konkretisiert worden.*

*Auf die Verkaufsflächenobergrenzen für die weiterhin unverändert begrenzten Sortimente kann verzichtet werden, da das ansonsten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (hier insbesondere GRZ) die auf dem Grundstück mögliche Verkaufsfläche auf ein weitgehend bestandsorientiertes Maß begrenzt.*

*Auf die Einschränkungen der Sortimente auf diejenigen, die derzeit vorhanden sind, soll jedoch nicht verzichtet werden, da von Seiten der Stadt ein Steuerungserfordernis gesehen wird. Mit der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches über die Grenzen des Zentrums im Bereich Mühlenstraße/Große Straße/Kolpingstraße/Donaustraße/Kirchplatz hinaus soll der bestehende Vollsortimenter auch bei einer Vergrößerung verträglich integriert werden, aber die Kleinteiligkeit der Versorgungsstrukturen im Zentrum nicht gefährdet werden. Es soll zu keinem Ungleichgewicht zwischen der Lage nordwestlich der Lindenstraße und der Innenstadt kommen. Dieses soll durch die bestandsorientierte Beschränkung der zulässigen Nutzungen und Sortimente in den einbezogenen Sondergebieten und Urbanen Gebieten erfolgen.*

*Dieses Steuerungserfordernis besteht unverändert, so dass in dem Änderungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin bestandsorientiert nur Lebensmittel, Bekleidung und Schuhe als Sortimente zugelassen werden. Bei der Bestandsorientierung der Nutzungsfestsetzung*

wird auch die rechtlich erforderliche Beschränkung auf bestimmte Anlagentypen, die allgemein typisierend marktüblich oder örtlich marktüblich sind, gewahrt. Unter dieser Voraussetzung sieht die Stadt auch keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche.

Diese Begründung wird in der Begründung des Bebauungsplanes in Kap. 3 ergänzt. Eine Änderung der Festsetzung erfolgt nicht.

Die Leitungsträger **EWE Netz, OOWV und Westnetz** haben auf Leitungen und Schutzanforderungen hingewiesen.

Die Planzeichnung wird eine im nördlichen Änderungsbereich verlaufende Wasserleitung der OOWV nachrichtlich ergänzt. Die Hinweise auf der Planzeichnung werden um den Hinweis auf Leitungen und ihr Schutzanforderungen ergänzt.

Die **Deutsche Telekom** weist auf eine Richtfunktrasse hin.

Bei der festgesetzten Zweigeschossigkeit sind keine so große Gebäude zulässig, als dass ein Konflikt mit der Richtfunkstrecke zu befürchten wäre.,

Die Firma **Ericson** hat in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände, insofern die Baumaßnahme nicht vor dem 31.12.23 fertiggestellt werden soll.

Die Hinweise auf der Planzeichnung werden um diesen Hinweis ergänzt.

## **6 Inhalte der Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem Änderungsbereich, der unverändert als Urbanes Gebiet 4 festgesetzt ist, sind unverändert Einzelhandelsbetriebe nur mit den Hauptsortimenten Schuhe, Bekleidung und Lebensmittel zulässig. Die Stadt sieht ein Steuerungserfordernis im zentralen Versorgungsbereich, s. Kap. 3. Eine maximale Verkaufsfläche wird mit Blick auf die Begrenzungen des Maß der baulichen Nutzung nicht mehr für erforderlich und nicht mehr festgesetzt. Alle übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden von dieser Änderung nicht berührt und bleiben weiterhin unverändert bestehen.

### **6.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

In der Planzeichnung zum Änderungsbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptgebäude mit Baugrenzen definiert. Diese wird dem Bestandsgebäude angepasst, um auch das Maß der Einzelhandelsnutzungen auf den Bestand zu begrenzen.

### **6.3 Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 a zum Urbanen Gebiet 4**

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 a im Änderungsbereich werden durch diese Änderung nicht berührt und bleiben weiterhin unverändert bestehen.

Die örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan Nr. 83 a bleiben ebenfalls unberührt, sie betreffen den Änderungsbereich aber auch nicht.

## 7 Ergänzende Angaben

### 7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Änderungsbereich weist insgesamt eine Größe von 1.069 m<sup>2</sup> auf.

### 7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung: 27.09.2022

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 4.11.2022 – 5.12.2022

Satzungsbeschluss durch den Rat 20.12.2022

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 83 a, 1. Änderung, beigefügt.

Damme, den

---

Der Bürgermeister