



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 17.12.2015

Beschlussvorlage Nr.: 0994/2011-2016

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	11.01.2016			
Verwaltungsausschuss	13.01.2016			

Bebauungsplan Nr. 4B - Fachmarktzentrum Wümmepark/Waldweg 1-5 - 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 4B – Fachmarktzentrum Wümmepark/Waldweg 1-5 – 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B – Fachmarktzentrum Wümmepark/Waldweg 1-5 – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



Begründung:

Anlass und Ziel der Planung ist die Steuerung der weiteren Entwicklung des Fachmarktzentrum Wümmepark unter Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung des sog. Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Rotenburg (Wümme).

Das Fachmarktzentrum Wümmepark bildet mit einer Verkaufsfläche von ca. 9.000 m² einen gewichtigen Einzelhandelsstandort der Stadt Rotenburg (Wümme) mit überregionaler Bedeutung. Trotz guter Gesamtauslastung gib es seit einiger Zeit Leerstände insbes. kleinerer Verkaufseinheiten mit Ladengrößen von 50 bis ca. 400 m² (insgesamt ca. 575 m² Verkaufsfläche).

Neben den bestehenden Nutzungen sind derzeit im Wümmepark noch zulässig: Bau-, Heimwerker- und Gartencenter- Fachmärkte, Fachmärkte für Autoteile oder KFZ-Handel mit jeweils angegliederter Werkstatt, Möbel- und Möbel-Mitnahmemärkte, Schank- und Speisewirtschaften oder eine Apotheke. Lediglich für kleine Verkaufseinheiten und Dienstleistungen mit Verkaufsflächen unter 100 m² sind derzeit bis zu einer Gesamt- Verkaufsflächen von 300 m² sonstige Warengruppen zulässig. Bemühungen innerhalb dieses zulässigen Sortiments Nachfolgemietler zu finden blieben angesichts des erforderlichen Flächenbedarfs aber auch bestehender Wettbewerbssituationen erfolglos.

Konkreter Planungsanlass ist nun der Ansiedlungswunsch eines Fachmarktes für internationale Lebensmittel und Spezialitäten der sich insbesondere durch sein Angebot an besonders zertifizierten Lebensmitteln für bestimmte Religionsgruppen, z.B. die nach muslimischem Glauben erlaubten Halal Lebensmittel oder die nach jüdischem Glauben für den Verzehr erlaubten koscheren Lebensmittel, auszeichnet.

Dieses Vorhaben ist nur durch eine Erweiterung der Sortimentsliste realisierbar, die durch dieses Verfahren in die Wege geleitet werden soll.

Gleichzeitig soll diese Änderung zum Anlass genommen werden, durch Anpassungen der Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen insbesondere die Vermietbarkeit der kleineren Ladengeschäfte mit Verkaufsflächen zwischen 50m² und 200m² zu erleichtern. Ferner sollen Dienstleistungsbetriebe zukünftig ohne Verkaufsflächenbegrenzung innerhalb der Fachmarktzentrum Wümmepark zulässig sein, da sie keine Einzelhandelsrelevanz haben.

Ausnahmsweise zulässig sein sollen zukünftig im Sondergebiet Fachmarktzentrum auch eindeutig nicht-zentrenrelevanten Warengruppen, die bislang nicht in der abschließenden Liste der zulässigen Betriebe erfasst sind oder sonstige Warengruppen, sofern negative Einflüsse auf die Entwicklung der Rotenburger Innenstadt ausgeschlossen werden können.

Die Änderungen betreffen lediglich die textlichen Festsetzungen unter Nr. 1 Zulässigkeit von Nutzungen in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B - Fachmarktzentrum Wümmepark, Waldweg 1-5 - mit Bekanntmachung vom 12.11.2008. Die sonstigen Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans Nr. 4B sind von der Änderung nicht betroffen und haben weiter Bestand.

Geregelt wird die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Nutzungen für den Einzelhandel im bestehenden Sondergebiet Fachmarktzentrum.

Ergänzt wird unter 1.1 zulässige Betriebe der Buchstabe p):

Betriebe:

höchstzulässige Verkaufsfläche je Betrieb:

p)	Fachmarkt für internationales Lebensmittel Import - Angebot (spezialisierter Anbieter für internationale überregionaler Lebensmittel-Zielgruppenbedarf)	300 m ² Spezialitäten,
----	---	-----------------------------------

Durch die Festsetzung soll die Ansiedlung eines Fachmarktes für internationale Lebensmittel und Spezialitäten mit u.a. einem überregionalen Angebot von Halal- und koscheren Lebensmitteln ermöglicht werden.

Die Textliche Festsetzung Nr. 1. 2 lautet im Bestand:

1.2 Zusätzlich zu den unter 1.1 a) – n) genannten Betriebsarten sind weitere Verkaufsflächen bis zu einer Gesamtfläche von 300 m² zulässig für kleinere Einzelhandels- und sonstige Dienstleistungsbetriebe einschl. Ladenhandwerk mit maximal 100 m² Verkaufsfläche je Einheit. In der Shop-Zone im Vorkassenbereich zu 1.1 a) sind bis zu 3 Einheiten mit maximal 50 qm Verkaufsfläche/ Einheit zulässig.

Sie wird wie folgt geändert:

1.2 Zusätzlich zu den unter 1.1 a) – p) genannten Betriebsarten sind weitere Verkaufsflächen bis zu einer Gesamtfläche von 300 m² für kleinere Einzelhandelsbetriebe einschl. Ladenhandwerk sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe zulässig. In der Shop-Zone im Vorkassenbereich zu 1.1 a) sind bis zu 3 Einheiten mit maximal 50 qm Verkaufsfläche/ Einheit zulässig.

Der unter 1.1. Buchstabe p) angefügte Betrieb wird redaktionell ergänzt. Die Beschränkung weiterer Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe einschließlich Ladenhandwerk auf maximal 100 m² Verkaufsfläche je Einheit entfällt. Bei Bestand der Obergrenze von 300 m² in der Summe erhält der Betreiber dadurch einen größeren Spielraum hinsichtlich der Belegung von Ladenlokalen. Für Dienstleistungen entfällt die Verkaufsflächenbegrenzung da für sie keine Einzelhandelsrelevanz besteht.

Die Textliche Festsetzung Nr. 1. 2 lautet im Bestand:

1.4 Betriebe im Sinne von 1.1. a),b),d) und j)-n) sind jeweils nur einmal im Sondergebiet zulässig.

Sie wird wie folgt geändert:

1.4 Betriebe im Sinne von 1.1. a),b),d) und j)-p) sind jeweils nur einmal im Sondergebiet zulässig.

Hier wird lediglich zur Klarstellung in der Aufzählung der unter 1.1. Buchstabe p) angefügte Betrieb ergänzt, denn auch dieser soll nur einmal im Sondergebiet untergebracht werden dürfen.

Ergänzt wird die textliche Festsetzung 1.5:

1.5 Ausnahmsweise zulässig sind im Sondergebiet Fachmarktzentrum nicht-zentrenrelevante Warengruppen gem. des jeweils aktuell vorliegenden Einzelhandelskonzeptes. Weitere Warengruppen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rotenburg (Wümme) zu erwarten sind.

Derzeit sind die zulässigen Arten von Betrieben mit einer Größe über 100 m² Verkaufsfläche abschließend definiert. Mit der Änderung der Festsetzung 1.2 liegt die Obergrenze bei maximal 300m² in der Summe der Verkaufsfläche und somit nicht wesentlich höher. Bei Freiwerden größere Ladenflächen können derzeit nur die aufgezeigten Arten von Betrieben realisiert werden.

Angesichts der derzeit sehr positiven Einzelhandelsentwicklung in Rotenburg ist nicht auszuschließen, dass die Liste der nicht-zentrenrelevanten Warengruppen zukünftig erweitert wird. Für diesen Fall soll hier vorgesorgt werden, damit hieraus kurzfristig kein neues Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans entsteht. Der Standort Wümmepark ist grundsätzlich für nicht-zentrenrelevante Warengruppen geeignet.

Gleiches gilt, sofern durch eine ergänzend vorgesehene Warengruppe keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rotenburg (Wümme) zu erwarten sind. Dies ist ggf. über ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen. Diese Regelung erfolgt bewusst als Ausnahme- und somit Einzelfallregelung und erfordert somit in jedem Fall eine Stellungnahme und schließlich auch Zustimmung der Stadt Rotenburg (Wümme), so dass ungewollte Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden können.

Durch die dargelegten Änderungen der Festsetzungen sollen dem Wümmepark in einem gewissen Rahmen Entwicklungsspielräume eröffnet werden, ohne die Grundzüge der Planung zu verletzen.

Ziel und Inhalt der Planung sind Entwicklungsmaßnahmen der Innenentwicklung innerhalb eines bereits bebauten Bereichs. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen, und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht zu schaffen.

Andreas Weber

Anlagen:

- Satzung
- Begründung