



**Stadt Rotenburg (Wümme)  
-Stadtplanungsamt-**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 4B  
2. Änderung**

- Fachmarktzentrum Wümmepark, Waldweg 1-5 -

**(Ohne örtliche Bauvorschriften)**

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurfsbegründung zur Vorlage ..... - Stand: 14. Dezember 2015



## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen .....	1
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung .....	1
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung .....	2
1.4	Aufstellung im beschleunigten Verfahren .....	3
2	Gegenwärtige Situation im Plangebiet .....	3
3	Planerische Rahmenbedingungen .....	4
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg .....	5
4	Erläuterungen zu den Planinhalten .....	6
4.1	Verkehr .....	10
4.2	Immissionsschutz .....	10
4.3	Ver- und Entsorgung .....	11
5	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	11
5.1	Bodenordnung .....	11
5.2	Kosten und Finanzierung .....	11

## 1 Grundlagen

### 1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:  
(Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010.

### 1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Rotenburger Siedlungsgefüges und ist bereits bebaut. Die Erschließung erfolgt über den Waldweg, der aus westlicher Richtung direkt an die Harburger Straße (B 71) als eine der Haupteinfallstraßen Rotenburgs anbindet.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 22.518 m<sup>2</sup>.

Landkreis	Rotenburg (Wümme)
Stadt	Rotenburg (Wümme)
Gemarkung	Rotenburg
Flur	006
Lagebezeichnung	Waldweg 1,3,5
Flurstücke	440/21

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Stellplatzflächen am Hirtenweg,
- im Osten durch den Waldweg mit angrenzender gewerblicher Bebauung,
- im Süden durch die Verkehrsflächen der Harburger Straße und
- im Westen durch über den Finteler Weg erschlossenen Wohnbebauung.

### **1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung**

Anlass der Planung ist die Steuerung der weiteren Entwicklung des Fachmarktzentrums Wümmepark am Waldweg 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 m<sup>2</sup> einen gewichtigen Einzelhandelsstandort der Stadt Rotenburg (Wümme) dem angesichts seiner verkehrsgünstigen Lage und Magnetbetrieben wie Expert MegaLand, ALDI, Rossmann und Jawoll eine überregionale Bedeutung zukommt.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans 4B im Jahr 2008 wurden nach Vorlage eines detaillierten Nutzungskonzeptes in eng begrenztem Umfang auch zentrenrelevante Nutzungen zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 bis 1.4 beschränken dabei die zulässigen Arten von Betrieben mit einer Größe über 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche abschließend.

Trotz guter Gesamtauslastung des Wümmeparks gib es seit einiger Zeit Leerstände kleinerer Verkaufseinheiten mit Ladengrößen von 50 bis ca. 400 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen ca. 760 m<sup>2</sup> Ladenflächen mit maximal etwa 575 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche leer. Alle Bemühungen innerhalb des zulässigen Sortiments Nachfolgemietler zu finden blieben erfolglos.

Neben den bestehenden Nutzungen sind derzeit noch zulässig Bau-, Heimwerker- und Gartencenter- Fachmärkte, Fachmärkte für Autoteile oder KFZ-Handel mit jeweils angegliederten Werkstätten, Möbel- und Möbel-Mitnahmemärkte, Schank- und Speisewirtschaften oder eine Apotheke im Plangebiet zulässig.

Weitere Verkaufsflächen bis zu einer Gesamtfläche von 300 m<sup>2</sup> sind für kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe einschl. Ladenhandwerk zulässig, allerdings nur für kleine Verkaufseinheiten mit Verkaufsflächen unter 100 m<sup>2</sup>.

Schon angesichts des erforderlichen Flächenbedarfs aber auch bestehender Wettbewerbssituationen lassen sich die erstgenannten Nutzungen innerhalb der derzeit im Wümmepark zur Verfügung stehenden kleinteiligen Ladenflächen nicht realisieren.

Die derzeit nicht besetzten Läden verfügen zudem teilweise über Verkaufsflächen von mehr als 100 m<sup>2</sup>, so dass auch sonstige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe nicht zu etablieren sind.

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.

Da bereits die in geringem Umfang vorliegenden Teilleerstände eine negative Außenwirkung für das Fachmarktzentrum erzeugen, soll diese Änderung zudem zum Anlass genommen werden, durch Anpassungen der Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen insbesondere die Vermietbarkeit der kleineren Ladengeschäfte mit Verkaufsflächen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> zu erleichtern.

Ferner sollen Dienstleistungsbetriebe zukünftig ohne Verkaufsflächenbegrenzung innerhalb der Fachmarktzentrams Wümmepark zulässig sein.

Ausnahmsweise zulässig sein sollen zukünftig sind im Sondergebiet Fachmarktzentrum auch eindeutig nicht-zentrenrelevanten Warengruppen, die bislang nicht in der abschließenden Liste der zulässigen Betriebe erfasst sind.

Damit negative Einflüsse auf die Entwicklung der Rotenburger Innenstadt ausgeschlossen werden können, ist im Zuge dieser Änderung zu prüfen, welche ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen durch die vorgesehene Änderung der Sortimentsfestsetzungen zu erwarten sind und ob diese in gesamtstädtischen Kontext städtebaulich vertretbar sind.

#### **1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren**

Eine Ausweisung von Baugebieten auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt nicht. Die Erstellung einer Planzeichnung ist aufgrund des Regelungsumfangs nicht erforderlich.

Es handelt sich um einen Textbebauungsplan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungen für den Einzelhandel im bestehenden Sondergebiet Fachmarktzentrum regelt.

Ziel und Inhalt der Planung sind Maßnahmen der Innenentwicklung. Es wird keine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, bestehen.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen, und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. 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 nicht zu schaffen.

## **2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Der Wümmepark in Rotenburg wurde zu Beginn der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts in Abstimmung mit der Stadt Rotenburg geplant, um den Einzelhandelsstandort Rotenburg und damit auch die Attraktivität und Anziehungskraft der Stadt zu stärken.

Nach der Betriebsaufgabe eines Baumarktes als Hauptmieter wurde im Jahr 2008 die zulässige Sortimentsliste des Bebauungsplanes Nr. 4B überarbeitet, um die flächenmäßig ganz erheblichen Leerstände zu beheben und die Attraktivität des Standortes wieder zu stärken. Neben der Ergänzung weiterer nicht innenstadtrelevanter Sortimente wurden auch Sortimente mit Nahversorgungsfunktion zugelassen und auch das Angebot innenstadttypischer Sortimente wurde in begrenztem Umfang ermöglicht.

Zum Schutz der Innenstadt bzw. dem festgelegten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rotenburg orientieren sich die textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.4 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B dabei sehr eng an dem seinerzeit für den Wümmepark vorgelegten Entwicklungskonzept und regeln die zulässigen Einzelhandelsbranchen abschließend, so dass dem Betreiber hier keine Handlungsspielräume für andere Nutzungen gegeben sind.

Am Standort entwickelt hat sich mittlerweile ein Fachmarktzentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> die sich in 13 Verkaufsstätten untergliedert.

Derzeit stehen 4 Ladeneinheiten mit einer Verkaufsfläche von ca. 575 m<sup>2</sup> (ca. 275m<sup>2</sup>, 180 m<sup>2</sup>, 80 m<sup>2</sup> und 40m<sup>2</sup>) leer und können trotz erheblicher Bemühungen der Betreiber nicht neu besetzt werden.

Insbesondere längere Ladenleerstände können dazu führen, dass der Standort Wümmepark an Attraktivität verliert. Da der Standort auch eine überregionale Bedeutung hat sind Auswirkungen auf das Einkaufsimage Rotenburgs nicht auszuschließen. Eine zeitnahe Neubesetzung der Leerstände ist somit auch im Sinne des Allgemeinwohls wünschenswert und wird als unverzichtbar für eine dauerhafte Standortsicherung angesehen.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2012) des Landes Niedersachsen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Rotenburg befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Entwurf ist bereits erarbeitet aber noch nicht veröffentlicht, so dass das RRÖP 2005 des Landkreises Rotenburg heranzuziehen ist.

Rotenburg hat als Mittelzentrum die Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und ist zudem Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Mittelzentren versorgen die Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen, Angeboten des gehobenen Bedarfs und des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Diese Angebote sind zu sichern und ggf. bedarfsgerecht anzupassen.

Die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans angestrebte Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Fachmarktzentrums entspricht den grundsätzlichen Zielen der Raumordnung sofern ausgeglichene Versorgungsstrukturen und insbesondere der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Rotenburg (Wümme) nicht beeinträchtigt werden.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dar.

Der Bebauungsplan ist somit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg

Für die Stadt Rotenburg (Wümme) liegt ein Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> aus dem Jahr 2010 vor, in dem festgestellt wurde, dass die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Rotenburg (Wümme) unter dem Ausstattungsniveau vergleichbarer Mittelzentren liegt. Insbesondere die Verkaufsflächen mit Gütern des nicht-zentrenrelevanten Angebots, z.B. Baumärkte und Möbelhäuser, sind hierbei gering ausgeprägt (vgl. S. 15. des Gutachtens). Dies liegt ursächlich auch darin begründet, dass die Stadt Rotenburg (Wümme) und ihre Einzugsbereiche im Wettbewerb mit den überregional bedeutsamen Einzelhandelszentren Dodenhof in Posthausen und Weserpark in Bremen stehen, die diese Bedarfe ebenfalls abdecken. Unter Wettbewerbsgesichtspunkten ist eine Ausweitung dieser Angebotsfläche auch im Wümmepark derzeit nicht zu erwarten.

Demgegenüber stehen ein vergleichsweise hoher Anteil an Nahversorgungsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich in dem weiterhin Kaufkraftzuflüsse zu beobachten sind. Die Stadt übernimmt hier ergänzende Versorgungsfunktionen für angrenzende Nahbereiche und gerade im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird auch weiterhin ein leicht überdurchschnittliches Wachstum prognostiziert (vgl. S. 65). In der Gesamtbetrachtung befindet sich zudem mit knapp 30% der Verkaufsflächen und knapp 60% der Betriebe ein vergleichsweise hoher Anteil an Verkaufsflächen im Innenstadtbereich (vgl. S. 16 des Gutachtens).

Das Fachmarktzentrum Wümmepark wird im Gutachten angesichts der Größe der Verkaufsflächen als bedeutender Sonderstandort im Rahmen des Zentrenkonzeptes erwähnt, der durch seine verkehrsorientierte Lage auch eine überregionale Bedeutung hat. Angesichts des in der Gesamtbetrachtung nur begrenzten Ansiedlungspotenzials innerhalb der Stadt Rotenburg (Wümme) wird deutlich darauf hingewiesen, dass keine Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort Wümmepark erfolgen soll und dass sich die zulässigen Verkaufsflächen auf die festgeschriebenen Branchen und Güter zu beschränken haben.

Explizit hingewiesen wird auf das vorhandene Ergänzungspotenzial bei den nicht innenstadtrelevanten Gütern (vgl. s. 99) des Gutachtens).

Gemäß der 2008 individuell auf die Rotenburger Situation abgestimmten sog. Rotenburger Liste (vgl. S. 105) wurden als nicht-zentrenrelevant lediglich die die folgenden Warengruppen eingestuft:

- Teppiche und Bodenbeläge
- Tiere, Tiernahrung, Zoobedarf,
- Bau- und Gartenmarktbetriebe,
- Möbel.

---

<sup>1</sup> BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Hamburg (2009): Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg Wümme) - beschlossen am 27.05.2010

In den übergeordneten Entwicklungsleitlinien ist neben der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs auch der Ausbau des wohnortnahen Versorgungsangebotes besonders hervorgehoben.

Zusammenfassend ist festzustellen:

Mit der Planung werden keine zusätzlichen Verkaufsflächen am Standort Wümmepark entwickelt.

Die vorgesehenen kleinteiligen Umstrukturierungen innerhalb der Sortimentsliste haben voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder sonstige bestehenden Nahversorgungsbereiche der Stadt Rotenburg (Wümme). Es handelt sich hierbei um Verschiebungen innerhalb bereits vorgesehener Sortimente bei denen die festgesetzte Obergrenze der Verkaufsflächen in der Summe nicht geändert wird.

Auch eine weitere Öffnung für Dienstleistungsbetriebe wird als unkritisch gesehen, da bezüglich dieser Nutzungen keine unmittelbare Einzelhandelsrelevanz erkennbar ist.

Die Ansiedlung eines Fachmarktes für internationale Lebensmittel und Spezialitäten ist hingegen zunächst nicht mit den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

Nahrungs- und Genussmittel werden hier eindeutig als zentrenrelevant eingestuft und sind, da die zulässigen Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel am Standort bereits durch den vorhandenen Geschäftsbesatz ausgeschöpft sind, nicht ohne weiteres zulässig.

Da es sich um ein sehr spezialisiertes Angebot mit einem deutlich überregionalen Einzugsbereich handelt, wurde vorab der für die Erstellung des Einzelhandelsgutachens für die Stadt Rotenburg (Wümme) verantwortliche Fachgutachter der BBE RETAIL EXPERTS um Stellungnahme gebeten. Nach erster Vorabschätzung kann davon ausgegangen werden, dass das vorgesehene Sortiment den Standort Wümmepark sinnvoll ergänzt und das auch diesbezüglich keine erheblichen Nachteile für den zentralen Versorgungsbereich oder sonstige bestehenden Nahversorgungsbereiche der Stadt Rotenburg entstehen.

Eine schriftliche Stellungnahme hierzu wird ergänzt.

#### **4 Erläuterungen zu den Planinhalten**

Das Fachmarktzentrum Wümmepark bildet mit einer Verkaufsfläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> einen gewichtigen Einzelhandelsstandort der Stadt Rotenburg (Wümme) dem angesichts seiner verkehrsgünstigen Lage und Magnetbetrieben wie Expert MegaLand, ALDI, Rossmann und Jawoll eine überregionale Bedeutung zukommt.

Die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans 4B im Jahr 2008 getroffenen textlichen Festsetzung Nr. 1.1 bis 1.4 sollen im Zuge dieser Änderung erneut an aktuelle Entwicklungserfordernisse angepasst werden.

Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, der die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungen für den Einzelhandel im bestehenden Sondergebiet Fachmarktzentrum regelt.

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 übrigen Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplans Nr. 4B - Fachmarktzentrum Wümmepark, Waldweg 1-5 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.6.2007 stehen dieser Satzung nicht entgegen und bleiben unverändert weiter bestehen. Es erfolgt keine Ausweisung zusätzlicher Baugebiete gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Folgenden werden jeweils das bestehende Planrecht und der Änderungsvorschlag gegenübergestellt und detailliert erläutert.

Die Textliche Festsetzung Nr. 1. 1 lautet im Bestand wie folgt:

- 1.1 *Das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ dient vorrangig der Unterbringung von Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO*

Zulässig sind folgende Betriebe:

<u>Betriebe:</u>	<u>höchstzulässige Verkaufsfläche je Betrieb:</u>
a) SB-Super- bzw. Discountmarkt einschl. Konzessionsfläche	1.250 m <sup>2</sup>
b) Getränkefachmarkt ohne ergänzende Nahrungs- und Genussmittel-Sortimente	650 m <sup>2</sup>
c) Bau-, Heimwerker- und Gartencenter- Fachmarkt	7.000 m <sup>2</sup>
d) Schuhfachmarkt	400 m <sup>2</sup>
e) Fachmarkt für Autoteile (angegliederte Werkstatt: keine Flächenbegrenzung)	ohne Begrenzung
f) Möbel- und Möbel-Mitnahmemarkt	5.000 m <sup>2</sup>
g) Elektronik-Discount-Fachmarkt	1.500 m <sup>2</sup>
h) Kfz-Handel mit Werkstätten	ohne Begrenzung
i) Schank- und Speisewirtschaften	ohne Begrenzung
j) Fachmarkt für Bekleidung	700 m <sup>2</sup>
k) Fachmarkt für Tiernahrung und -zubehör	600 m <sup>2</sup>
l) Drogerie-Fachmarkt	500 m <sup>2</sup>
m) Sonderposten-Fachmarkt	2.675 m <sup>2</sup>
n) Apotheke	200 m <sup>2</sup>
o) Spielhalle	Grundfläche nach SpielVO = 800 m <sup>2</sup>

*Bei Betrieben im Sinne von 1.1 f) ist das Einzelsortiment Elektro-Erzeugnisse nur zulässig für den Bereich „Einbaugeräte“.*

Ergänzt wird unter 1.1 zulässige Betriebe der Buchstabe p):

<u>Betriebe:</u>	<u>höchstzulässige Verkaufsfläche je Betrieb:</u>
p) Fachmarkt für internationales Lebensmittel Import - Angebot (spezialisierte Anbieter für internationale Spezialitäten, überregionaler Lebensmittel-Zielgruppenbedarf)	300 m <sup>2</sup>

Erläuterung:

Im Wümmepark stehen neben dem vorhandenen ALDI als Discountmarkt Verkaufsflächen mit einer Größe von ca. 275 m<sup>2</sup> seit geraumer Zeit leer und können aus der vorliegenden Liste der zulässigen Handelsbetriebe derzeit nicht neu besetzt werden.

Bei der vorliegenden Größenordnung der Verkaufsfläche verbleibt neben den bereits bestehenden Nutzungen innerhalb des Wümmeparks lediglich die Unterbringung eines Bau-, Heimwerker- oder Gartencenter- Fachmarktes, eines Fachmarktes für Autoteile oder KFZ-Handel mit jeweils angegliederten Werkstätten, eines Möbel- und Möbel-Mitnahmemarktes oder einer Schank- und Speisewirtschaft als Nachnutzungsalternative.

Da, mit Ausnahme der Schank und Speisewirtschaft, die zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche deutlich zu klein ist sowie aufgrund bestehender Konkurrenzen (z.B. Weserpark, Dodenhof sowie gegenüberliegende Automeile) war es den Betreibern bislang nicht möglich, diese Flächen adäquat neu zu vermieten.

Nun möchte sich auf diesen Ladenflächen ein Fachmarkt für internationale Lebensmittel und Spezialitäten ansiedeln. Es wird sich im Wesentlichen um Länderspezialitäten aus Polen, Rumänien, dem Adria- und dem Russland handeln. Die Bandbreite geht von Tiefkühlprodukten, Geschenkideen, Trockensortimenten wie Keksen, Cerealien, Pralinen über Spirituosen, Teigtaschen, Erfrischungsgetränke, Kaviar, Sauerkonserven, Salate, Wurstwaren, Milcherzeugnisse, Fleischspezialitäten und Gewürze.

Eine Besonderheit stellt das Angebot an besonders zertifizierten Lebensmitteln für bestimmte Religionsgruppen dar, z.B. Halal Lebensmittel, die nach muslimischem Glauben erlaubt sind oder koschere Lebensmittel, die nach jüdischem Glauben für den Verzehr erlaubt sind. Vergleichbare Angebote gibt es derzeit nur in den Ballungsräumen Bremen oder Hamburg, so dass es sich um ein deutlich überregionales Angebot handelt, für das auch weite Wege in Kauf genommen werden. Der Bedarf ist, mit steigender Tendenz, gegeben. Der Standort ist auf Grund der guten verkehrlichen Anbindung und der Parkplatzsituation besonders gut für die Etablierung eines solchen Geschäfts geeignet. Die unter der 1.1. Buchstabe p) ergänzte textliche Festsetzung ist durch die Bezeichnung internationales Lebensmittel Import-Angebot mit der Zusatzerläuterung, dass hier internationale Spezialitäten mit einem insbesondere überregionalen Zielgruppenbedarf vorzusehen sind, hinlänglich erläutert und eng auf den speziellen Anbieter eingegrenzt.

Auch die Verkaufsflächenbegrenzung von 300 m<sup>2</sup> orientiert sich am tatsächlich zur Verfügung stehenden Ladenbestand, so dass dem Vorhaben durchaus enge Grenzen gesetzt werden.

Eine negative Beeinträchtigung auf den zentralen Versorgungsbereich oder sonstige bestehenden Nahversorgungsbereiche der Stadt Rotenburg (Wümme) ist daher nicht zu erwarten.

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 m<sup>2</sup> zulässig für kleinere Einzelhandels- und sonstige Dienstleistungsbetriebe einschl. Ladenhandwerk mit maximal 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Erläuterung:

Hier wird zunächst in der Aufzählung der unter 1.1. Buchstabe p) angefügte Betrieb ergänzt. Die Beschränkung weiterer Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe einschließlich Ladenhandwerk auf maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einheit soll zukünftig entfallen. Die Obergrenze von 300 m<sup>2</sup> in der Summe bleibt bestehen. So erhält der Betreiber einen deutlich größeren Spielraum hinsichtlich der Belegung von Ladenlokalen, ohne dass die Gesamtgröße der zulässigen Verkaufsflächen verändert bzw. erhöht wird. Sonstige Dienstleistungen sollen hingegen zukünftig ohne Verkaufsflächenbegrenzung innerhalb des Fachmarktzentruns Wümmepark zulässig sein. Zulässig wären demnach auch eine Sozialstation, Krankengymnasten, Physio-Praxen, Tanzstudios o.ä. für die in der Vergangenheit bereits Anfragen vorlagen und die bisher ebenfalls auf Flächen bis 100 m<sup>2</sup> begrenzt waren. Diese Öffnung für Dienstleistungsbetriebe wird als unkritisch gesehen, da hier keine Einzelhandelsrelevanz vorliegt und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht erkennbar sind.

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.

Erläuterung:

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.

Erläuterung:

Derzeit sind die zulässigen Arten von Betrieben mit einer Größe über 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche abschließend definiert. Mit der Änderung der Festsetzung 1.2 liegt die Obergrenze bei maximal 300m<sup>2</sup> in der Summe der Verkaufsfläche und somit nicht wesentlich höher. Bei Freiwerden größere Ladenflächen können derzeit nur die aufgezeigten Arten von Betrieben realisiert werden.

Anfragen kamen jedoch in der Vergangenheit z.B. auch für einen Fahrradladen, der derzeit in der sog. Rotenburger Liste eindeutig der zentrenrelevanten Warengruppe zugeordnet ist. Diese Liste bildet die damaligen Einzelhandelserfordernisse in Rotenburg ab. Angesichts der aktuellen positiven Entwicklungen hinsichtlich der Einzelhandelsstrukturen in der Rotenburger Innenstadt ist nicht auszuschließen, dass die Liste der nicht-zentrenrelevanten Warengruppen zukünftig erweitert wird. Für diesen Fall soll hier vorgesorgt werden, damit hieraus kurzfristig kein erneutes Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans entsteht. Der Standort Wümmepark ist grundsätzlich für nicht-zentrenrelevante Warengruppen geeignet.

Eine weitere Einzelfallregelung soll vorgesehen werden, 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 soll deutlich machen, dass hier eine allgemeine Öffnungsklausel nicht gewünscht und auch nicht angebracht ist.

Unter § 31 (1) BauGB heißt es: *„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.“*

Im Folgenden heißt es unter § 31 (2) BauGB unter anderem weiter: *„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden ....., die Abweichung städtebaulich vertretbar und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“*

Die Erteilung einer solchen Ausnahmeregelung erfordert eine sorgfältige Prüfung und Darlegung der städtebaulichen Vertretbarkeit und bedarf zudem immer einer positiven Stellungnahme der Stadt Rotenburg (Wümme).

Durch die dargelegten Änderungen der Festsetzungen sollen dem Wümmepark in einem gewissen Rahmen Entwicklungsspielräume eröffnet werden, die sich jedoch weiterhin eng an den bisherigen Festsetzungen orientieren.

Die Änderungen lassen sich innerhalb des Gebäudebestands realisieren. Eine Erweiterung des Gebäudebestands oder eine erhebliche Veränderung innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ist nicht vorgesehen.

#### **4.1 Verkehr**

An der verkehrlichen Situation ergeben sich keine Veränderungen. Sowohl die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz als auch die Organisation des fließenden und ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück bleibt grundsätzlich unverändert. Somit ergeben sich auch in lärmtechnischer Hinsicht keine Veränderungen.

#### **4.2 Immissionsschutz**

Es ergeben sich keine neuen Sachverhalte in Bezug auf den Immissionsschutz.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Es ergeben sich aufgrund der Änderung des Bebauungsplans keine neuen Sachverhalte.

Auswirkungen auf öffentliche Versorgungsleitungen sind nicht zu erwarten.

### **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

#### **5.1 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **5.2 Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten trägt die Fachmarktzentrum Gebr. Dittmann GbR, Eduard-Grunow-Straße 21, 28203 Bremen. Für die Stadt Rotenburg (Wümme) fallen keine weiteren Kosten an.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Rotenburg (Wümme) vom Büro

M O R GbR Architekten Stadtplaner Ingenieure ausgearbeitet.

Rotenburg (Wümme), den

2016

Der Bürgermeister

L.S.