

Begründung:

Im Plangebiet befindet sich ein Verbrauchermarkt, dessen Standort im Jahr 2009 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 – Verdener Str. 11/13- ausgebaut und erweitert wurde, um mit einem leistungsfähigen Vollsortiment die Nahversorgung in den sich stetig entwickelnden westlichen Stadtteilen Rotenburgs zu gewährleisten bzw. zu verbessern.

Festgesetzt wurde ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.700 m²; zuzüglich weiterer Verkaufsflächen bis zu 100 m² für kleinflächige Einzelhandels- oder Handwerksbetriebe (Shops).

Der vorhandene EDEKA-Verbrauchermarkt bietet derzeit auf ca. 1.525 m² Verkaufsfläche ein Vollsortiment an. Er ist Teil des gut entwickelten Versorgungsbereiches zwischen Mühlenstraße, Verdener Straße und Brauerstraße, dient der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete und wird entsprechend frequentiert.

Konkreter Planungsanlass ist die Aufgabe der Wohnnutzung auf dem Flurstück 37/8 an der Verdener Straße 15. Das ca. 615 m² große Grundstück liegt außerhalb des Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ und ist Teil des südlich und östlich an das Plangebiet grenzenden rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Gebiet südlich der Verdener Straße zwischen Holle- und Brauerstraße“. Es befindet sich direkt im Kreuzungsbereich Verdener Straße und Hollestraße und ist im Osten und Westen von den Stellplatzflächen des Verbrauchermarktes umgeben. Diese „Insellage“ inmitten von Verkehrsflächen lässt eine wirtschaftliche Vermarktung des zudem älteren Gebäudebestands nicht zu. Der Gebäudebestand soll daher abgebrochen werden. Das derzeit als Mischgebiet ausgewiesene Grundstück soll anschließend in das Sondergebiet integriert werden, um insbesondere die beengte Stellplatzsituation des Verbrauchermarktes durch die Schaffung breiterer Stellplätze und Fahrgassen zu verbessern.

Da die zulässige Verkaufsfläche von max. 1.700 m² am Standort noch nicht ausgeschöpft ist, wird perspektivisch zudem erneut eine kleinteilige Erweiterung angestrebt. Dadurch würde die derzeit zulässige Grundfläche im Sondergebiet überschritten. Im Übrigen sind die geplanten Anpassungen im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erfasst, der aufgrund der vorhabenbezogene Planung Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplans ist.

Die geplanten Maßnahmen sind somit mit den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans derzeit nicht vereinbar.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren und damit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Ein solcher Plan umfasst Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Da die genannten Voraussetzungen für das Planvorhaben vorliegen, wird das beschleunigte Verfahren angewendet.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung

