

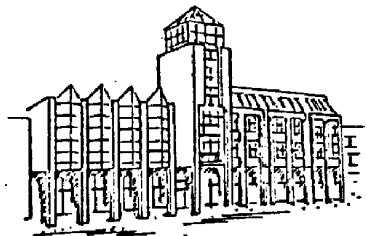


**Stadt Rotenburg (Wümme)**  
**-Stadtplanungsamt-**

**Bebauungsplan Nr. 113**  
**- Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 –**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

**Begründung**





## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Grundlagen</b>                                                              | <b>3</b>  |
| 1.1      | Allgemeine Grundlagen der Planung                                              | 3         |
| 1.2      | Geltungsbereich und Größe des Plangebietes                                     | 3         |
| 1.3      | Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung                              | 4         |
| 1.4      | Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung                                | 5         |
| 1.5      | Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren | 5         |
| <b>2</b> | <b>Planerische Rahmenbedingungen</b>                                           | <b>6</b>  |
| 2.1      | Ziele der Raumordnung und Landesplanung                                        | 6         |
| 2.2      | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                                        | 7         |
| <b>3</b> | <b>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b>                                    | <b>7</b>  |
| 3.1      | Örtliche Lage, Verkehrserschließung                                            | 7         |
| 3.1      | Bestehende Nutzungen und umgebende Bebauung                                    | 7         |
| 3.2      | Bestehendes Planungsrecht                                                      | 7         |
| <b>4</b> | <b>Erläuterungen zu den Planinhalten</b>                                       | <b>8</b>  |
| 4.1      | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise                                    | 8         |
| 4.2      | Ortsbild                                                                       | 9         |
| 4.1      | Verkehr                                                                        | 10        |
| 4.2      | Grünordnung                                                                    | 10        |
| 4.3      | Ver- und Entsorgung                                                            | 11        |
| 4.4      | Immissionsschutz                                                               | 11        |
| <b>5</b> | <b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>                                            | <b>12</b> |
| 5.1      | Bodenordnung                                                                   | 12        |
| 5.2      | Kosten und Finanzierung                                                        | 12        |
| <b>6</b> | <b>Flächenangaben</b>                                                          | <b>12</b> |



# **1 Grundlagen**

## **1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung**

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) zuletzt geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012, zuletzt berücksichtigte Änderung: § 4 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert (§ 133 aufgehoben) durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226).

(Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.)

## **1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten Rotenburgs innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges und hat eine Gesamtgröße von ca. 7.400 m².

Landkreis: Rotenburg (Wümme)  
Gemeinde: Rotenburg (Wümme), Stadt  
Gemarkung: Rotenburg  
Flur: 25  
Flurstücke 35/34, 35/38, 37/7, 37/8, 38/4, 38/5.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Verdener Straße mit Wohn- und Mischbebauung, die als
- im Osten durch die angrenzende Mischbebauung Richtung Brauerstraße,
- im Süden durch den Wegeparzelle Wacholderweg mit angrenzender Mischbebauung,
- im Westen durch die Hollestraße mit angrenzender Wohnbebauung.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

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 Vollsortimenter 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 m<sup>2</sup>; zuzüglich weiterer Verkaufsflächen bis zu 100 m<sup>2</sup> für kleinflächige Einzelhandels- oder Handwerksbetriebe (Shops).

Der vorhandene EDEKA-Verbrauchermarkt bietet derzeit auf ca. 1.525 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Der zentrale Versorgungsbereich für den Südwesten Rotenburgs, das sog. „Mühlenende“ hat sich in den vergangenen Jahren gut entwickelt. Hier gibt es Bäckereien als kleinere Handwerksbetriebe, ein gutes gastronomisches Angebot, eine Apotheke, Fachärzte, eine Filiale der Sparkasse, einen Kiosk, einen Fachmarkt für Bürobedarf, Friseurgeschäfte, einen Textildiscounter, Kosmetiker und weiteres.

Das Nahversorgungsangebot wird bestimmt durch die Discounter Aldi, Lidl und Penny, einen Bio-Supermarkt und den EDEKA- Verbrauchermarkt als einzigen Vollsortimenter im Süden Rotenburgs.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes vorzuhalten, auch weiterhin eine gute Nahversorgung im Südwesten Rotenburgs zu gewährleisten und vielseitige Einkaufsmöglichkeiten zu schaffen bzw. zu erhalten. Hierunter fällt auch die Sicherung eines leistungsfähigen Vollsortimenters an seinem etablierten Standort.

Die Erweiterung des Sondergebietes wird dabei als sinnvolle Nachnutzung für das Grundstück Verdener Straße 15 angesehen.

Im Zuge der Planänderung soll der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 - Verdener Str. 11/13“ - in einen sog. Angebotsbebauungsplan überführt werden.

Sowohl vorgezogene Bebauungspläne als auch sog. Angebotsbebauungspläne sind Bebauungspläne im Sinne des §30 BauGB. Sie unterscheiden sich hinsichtlich des Aufstellungsverfahrens und ihres Rechtscharakters grundsätzlich nicht.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen Baurechte für ein konkretes, von einem bestimmten Investor angestrebtes Projekt geschaffen werden, dass innerhalb einer bestimmte Frist zu realisieren ist. Im Zuge der vorhabenbezogenen Planung waren besondere Erschließungserfordernisse, wie die Errichtung einer Linksabbiegehilfe von der Verdener Straße, relevant und über einen Durchführungsvertrag zu regeln.

Mit der bisher erfolgten Umsetzung des Vorhabens sind die vertraglichen Verpflichtungen des Vorhabenträgers erfüllt. Da es sich vorliegend zudem um ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ mit entsprechend differenzierten, konkreten Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung handelt, wird nunmehr keine städtebauliche Notwendigkeit mehr für eine vorhabenbezogene Planung gesehen.

#### **1.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Plangebiet ist derzeit ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> zulässig. Da sich gegenüber dem Bestand dieser Zulässigkeitsrahmen nicht verändert ist zunächst anzunehmen, dass keine Umweltverträglichkeits-Prüfung (UVP) erforderlich ist.

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Nummer 18.8 in Verbindung mit Nummer 18.6.2 ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> Grundfläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, sofern hinsichtlich des jeweiligen Prüfwertes (also hinsichtlich der zul. Grundfläche) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Dieser Umstand liegt aufgrund der geplanten Erhöhung der Grundfläche um rund 300 m<sup>2</sup> vor, so dass gesondert zu prüfen ist, ob eine UVP für den Verbrauchermarkt erforderlich ist. Diese „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ hatte zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Sie liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

#### **1.5 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren**

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.

Vorliegend sollen durch die Erweiterung des Sondergebietes und die moderate Erhöhung der zulässigen Grundfläche die Weiterentwicklung eines Verbrauchermarktes an seinem etablierten Standort ermöglicht werden. Der Bebauungsplan dient somit der städtebaulichen Innenentwicklung.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7.400 m<sup>2</sup>. Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit deutlich unterhalb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Zudem ist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits als Bestand zu werten.

Im Umfeld des Bebauungsplans gibt es keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung aufgestellt werden und hinsichtlich der zulässigen Grundflächen zu berücksichtigen wären. Etwaige Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird außerdem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet (vgl. Anlage 1), die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben.

## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Rotenburg ist sowohl im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als auch im vorliegenden aber noch nicht als Satzung beschlossenen Entwurf des RROP 2015 als Mittelzentrum eingestuft, hat als solches die Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten", „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.

Für die Stadt Rotenburg (Wümme) liegt ein Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> aus dem Jahr 2010 vor, das für den EDEKA-neukauf Wettbewerbsdefizite aufgrund der seinerzeit vergleichsweise geringen Verkaufsfläche darlegte.

Im Gutachten wird festgestellt, dass eine Verkaufsflächenerweiterung auf eine marktgerechte Größenordnung von 1.700 m<sup>2</sup> die Attraktivität des südlichen Wohngebiets- bzw. Stadtteilzentrums Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße steigert und vertretbar ist.

Der Standort des EDEKA-Verbrauchermarktes ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 –Verdener Straße 11/13- bereits gemäß §11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ ausgewiesen. Durch diese Planung ergeben sich hinsichtlich der Art der Nutzung und der zulässigen Verkaufsfläche keine Änderungen, so dass keine Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur zu erwarten sind.

Die Planung steht somit nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird genügt.

---

<sup>1</sup> BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Hamburg (2009): Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg Wümme) - beschlossen am 27.05.2010, (vgl. Kap. 2.4.2/ S. 92)

## **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im überwiegenden Teil des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dar.

Lediglich das Flurstück im Kreuzungsbereich Verdener Straße und Hollestraße ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes fortgeführt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB handelt, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

### **3.1 Örtliche Lage, Verkehrserschließung**

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Rotenburger Mühlendamms im Südwesten Rotenburgs und ist über der Verdener Straße (B215) direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen für Kunden und Besucher ist ausschließlich über die Verdener Straße zulässig. Bei der Erweiterung des Verbrauchermarktes im Jahr 2010 wurde eine Linksabbiegehilfe eingebaut, um das Einbiegen von der Verdener Straße auf das Marktgrundstück zu erleichtern. Der Verkehr auf dem Kundenparkplatz wird, teilweise im Einrichtungsverkehr, über eine separate Abfahrt ebenfalls auf die Verdener Straße zurückgeführt.

Die Warenanlieferung des Verbrauchermarktes erfolgt von der Hollestraße über die Südseite des Marktgebäudes.

### **3.1 Bestehende Nutzungen und umgebende Bebauung**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich unter der Hausnummer Verdener Str. 13 ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt der EDEKA mit den zugehörigen großflächigen Stellplätzen. Direkt im Kreuzungsbereich Verdener Straße und Hollestraße befindet sich mit der Hausnummer Verdener Str. 15 (Flurstück 37/8) ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Wohn- und Wirtschaftsgebäude, welches jedoch seit längerem ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Der Gebäudebestand steht seit einiger Zeit leer und soll in Kürze abgebrochen werden.

Östlich und südlich des Plangebietes grenzt eine gemischte Bebauung unterschiedlicher Geschossigkeit an, die durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen geprägt ist. Im Westen und Norden überwiegt eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung.

### **3.2 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb der Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 – Verdener Straße 11/13- der mit Bekanntmachung vom 22.06.2009 rechtsverbindlich wurde und ein sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ ausweist.

Lediglich das Flurstück 37/8, Verdener Str. 15, befindet sich mit der Festsetzung eines Mischgebietes innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 - Gebiet südlich der Verdener Straße zwischen Holle- und Brauerstraße – (Bekanntmachung vom 31.10.1994).

Nach Rechtskraft ersetzt dieser Bebauungsplan Nr. 113 – Verbrauchermarkt Verdener Straße 13- den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 vollständig. Für den Bereich der Überlagerung durch das Plangebiet treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 außer Kraft.

## 4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Gerade im Südwesten Rotenburgs wurden in den vergangenen Jahren in erheblichem Umfang Wohngebiete entwickelt, so dass auch die Bedeutung des Wohngebietszentrums Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße als Nahversorgungsschwerpunkt gewachsen ist.

Durch die Erweiterung um gut 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Jahr 2010 konnte die Attraktivität des EDEKA-Verbrauchermarktes durch ein erweitertes Angebot insbesondere in der Frischeabteilung deutlich erhöht werden.

Mit dem Abbruch des Gebäudes Verdener Straße 15 bietet sich nun die Möglichkeit die Kundenparkplätze zu erweitern. Angesichts wachsender Fahrzeugabmessungen werden neue Stellplätze inzwischen meist deutlich breiter als die gesetzlichen Mindestvorgaben errichtet. Um ein bequemes Ein- und Aussteigen und ein sicheres Rangieren mit Einkaufswagen zu ermöglichen, sollen nun auch an diesem Standort Stellplätze und Fahrgassen deutlich verbreitert werden. Dies soll zum einen die Attraktivität für die Kunden erhöhen, zum anderen ist davon auszugehen, dass sich auch die Zahl von Bagatellschäden an Fahrzeugen deutlich reduzieren wird.

Nach erfolgter Umstrukturierung der Stellplätze soll perspektivisch die Erweiterung des Marktes auf die bereits derzeit zulässige Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> erfolgen.

Hierfür ist die zulässige Grundfläche zu erhöhen, da diese durch den Bebauungsbestand bereits ausgenutzt wird.

Alle sonstigen Festsetzungen werden inhaltlich aus dem Vorhabenplan übernommen, so dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans gegenüber dem Bestand nur geringfügige Anpassungen und Ergänzungen erforderlich werden, die nachfolgend detailliert erläutert werden.

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen werden gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Rotenburg und der bereits erfolgten raumordnerischen Abstimmung aus dem Bestand übernommen. Im Plangebiet festgesetzt wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt".

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Lebensmittel-Verbrauchermarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup>;
- weitere kleinflächige Einzelhandels- oder Handwerksbetriebe (Shops) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup>;
- Anlagen für die Verwaltung, Sozial- und Lagerräume,
- eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Lebensmittel-Verbrauchermarkt zugeordnet ist,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Stellplätze und
- Anlagen zur Regenwasserrückhaltung.

Im Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ ist zudem das Aufstellen von mobilen Verkaufswagen allgemein zulässig, um zu berücksichtigen, dass auf dem Marktgrundstück an mehreren Tagen in der Woche mobile Verkaufsstände Waren anbieten.

Zulässig sind auch weiterhin nur höchstens eingeschossige Gebäude.

Hinsichtlich der zulässigen Grundflächen ergeben sich gegenüber dem Bestand hingegen Abweichungen. Bislang festgesetzt war eine maximale Grundfläche von 2.200 m<sup>2</sup>, die durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen bis zu einer Grundfläche von 6.150 m<sup>2</sup> überschritten werden durfte. Dies entsprach einem Versiegelungsgrad von ca. 90 % des Sondergebietes.

Für die perspektivisch geplante Erweiterung des Marktes soll die zulässige Grundfläche auf 2.500 m<sup>2</sup> erhöht werden. Das zukünftige in das Sondergebiet einbezogene Flurstück 37/8 ist auf einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> bereits versiegelt.

Die zulässige Grundfläche darf den Bestimmungen des § 19 BauNVO durch bestimmte, in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte, bauliche Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sog. Kappungsgrenze). Diese Obergrenze kann im Einzelfall aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sondergebiet mit seinem sehr hohen Stellplatzbedarf reicht auch zukünftig die Obergrenze von 0,8 nicht aus.

Daher wird hier abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche im Sondergebiet für die genannten Anlagen im Sinne von §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO höchstens bis zu einer Grundfläche von 6.650 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Dies entspricht bereits dem derzeitigen Bestand und bei der Größe des Sondergebietes von nun ca. 7.400 m<sup>2</sup> ebenfalls einem Versiegelungsgrad von knapp 90 %.

Die in der sog. offenen Bauweise zulässigen Gebäudelängen bis höchstens 50 m sind für einen Verbrauchermarkt nicht ausreichend. Im Sondergebiet ist gemäß der bestehenden Festsetzung daher auch weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt wie bisher durch Baugrenzen, die unverändert aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 übernommen wurden.

Auch die Stellplatznutzung ist nach wie vor im gesamten Sondergebiet auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1).

Um die Einfügung in die umgebende Bebauung auch zukünftig sicherzustellen, wird die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen durch die Übernahme der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,00 m sichergestellt. Diese Festsetzung erfordert die Festlegung eines Bezugspunktes für die Ermittlung der Höhe, die hier konkretisierend ergänzt wird. Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe im Plangebiet wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Eingangsbereich des bestehenden Verbrauchermarktes festgesetzt.

## **4.2 Ortsbild**

Der Gebäudebestand Verdener Straße 15 grenzt unmittelbar an die Fußwege der Verdener Straße und der Hollestraße. Durch den geplanten Abbruch des Gebäudebestandes entfällt eine städtebaulich deutlich wahrnehmbare Raumkante für den Straßenraum.

Andererseits stellt sich der Einmündungsbereich ist der Hollestraße/ Verdener Straße vor Ort sehr beengt dar. Die Einsichtnahme ist teilweise eingeschränkt. Insbesondere in den Morgenstunden stellt sich hier der Schülerverkehr, der über die „Kurze Straße“ die Rotenburger Schulen in der Gerberstraße erreichen möchte.

Durch den Wegfall des Gebäudebestandes ergibt sich hier ein großzügiger Kreuzungsbereich.

Eine wirksame Raumkante kann mit einfachen Mitteln, z.B. einer halbhohen Einfriedung der Stellplätze und einer entsprechenden Bepflanzung, auch einige Meter zurückliegend geschaffen werden. Bereits derzeit wird der Stellplatz zur Verdener Straße durch breite Pflanzbeete und eine Baumreihe auch städtebaulich wirksam eingefasst.

In der Abwägung ist daher davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild vertretbar sind.

#### **4.1 Verkehr**

Hinsichtlich der bestehenden verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ergeben sich gegenüber dem Bestand keine Änderungen. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt nach wie vor über die zwei bestehenden Grundstückszufahrten von der Verdener Straße.

Damit auch zukünftig über den Bestand hinaus keine weiteren Zufahrten zulässig sind, werden entlang der Verdener Straße weiterhin Bereiche ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt. Die Stellplätze für Kunden und Besucher des Sondergebietes sind derart zu gestalten, dass sie ausschließlich über die Verdener Straße zu erreichen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6). Lediglich die Warenanlieferung des Verbrauchermarktes erfolgt an der Südseite des Marktgebäudes über die Hollestraße.

Das Anlieferungsaufkommen wird sich gegenüber dem Bestand nicht erhöhen. Durch die angestrebte deutliche Vergrößerung der einzelnen Stellplätze auf eine komfortable Breite von 2,75 m wird sich auch die Gesamtzahl der Stellplätze gegenüber dem Bestand nicht erheblich erhöhen.

Durch die Verbreiterung der Stellplätze und Fahrgassen ist allerdings davon auszugehen, dass sich die Verkehrssicherheit auf dem Stellplatz erhöht. Durch den Wegfall des Gebäudebestand Verdener Straße 15 ist außerdem zukünftig von einer verbesserten Einsehbarkeit in den Straßenraum und dadurch von einer Verbesserung der Verkehrssicherheit an dem insbesondere durch Schülerverkehr stark frequentierten Knotenpunkt auszugehen.

#### **4.2 Grünordnung**

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Stellplatzflächen aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Im Sondergebiet ist zwischen sich gegenüberliegenden Parkständen oder an ihrem Kopfende ein mindestens 1,00 m breiter Pflanzstreifen freizuhalten, der flächendeckend mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Wiese oder Bodendeckern zu bepflanzen ist. Dabei sind je 125 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche (einschließlich der Flächen für Zufahrten) durch einen standortheimischen Laubbaum zu überstellen bzw. zu gliedern (z. B. Ahorn, Linde, Vogelbeere, Stammumfang mind. 14-16 cm). Dadurch wird die vorhandene Eingrünung insbesondere der Stellplätze auch langfristig angemessen sichergestellt.

An der westlichen Grenze des Plangebietes, an der Hollestraße sind derzeit zwei Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Von den einst zwei Kastanienbäumen wurde einer mittlerweile durch eine Neupflanzung ersetzt und stellt sich entsprechend als noch kleiner Jungbaum dar. Gleichwohl wird die Festsetzung zum dauerhaft Erhalt beider Einzelbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB übernommen.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen, die entsprechend erweitert werden können. Hinsichtlich der Belange der Ver- und Entsorgung ergeben sich in Bezug auf die Trink- und Löschwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung, die Versorgung mit elektrischer Energie, die Gasversorgung, die Telekommunikation und die Müllentsorgung keine Änderungen gegenüber dem Bestand.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgte eine Vorabstimmung mit dem Amt für Verkehr, Entsorgung u. Umweltschutz der Stadt Rotenburg. Die Entwässerung der Dachflächen der geplanten Gebäudeerweiterung kann aller Voraussicht nach an den Regenwasserkanal in der Verdener Straße angeschlossen werden.

Die Entwässerung der der zusätzlichen Stellplatzflächen erfordert hingegen den Einbau eines Zwischenspeichers in Form von Rigolen ö.a. zu Drosselung des Oberflächenwassers. Derzeit wird ein entsprechendes Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet, das im Zuge der Baugenehmigung abgegeben wird.

### 4.4 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 wurde im Jahr 2009 ein schalltechnisches Gutachten durch das Ing.-Büro K. Beckenbauer, Bielefeld erstellt.

Um sicherzustellen, dass auch nach dem Abbruch des Gebäudebestands Verdener Straße 15 die Immissionsrichtwerte der sog. Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im Plangebiet eingehalten werden, wurde ein entsprechendes Gutachten zur Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung mit den neuen Randbedingungen beauftragt.

Das Gutachten der DEKRA Automobil GmbH, mit dem das Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer inzwischen verschmolzen ist, ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten und 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts in den angrenzenden Mischgebieten unter Beibehaltung der bestehenden Schallschutzmaßnahmen (s. vorhandene Lärmschutzwände) und des Verzichts einer Nachtanlieferung (in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) auch zukünftig unterschritten werden.

Die bestehenden Festsetzungen zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet werden daher übernommen.

Festgesetzt wird, dass entlang der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen im Sondergebiet Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 2 BauGB in Form einer Lärmschutzwand vorzuhalten sind.

Dabei müssen die Lärmschutzmaßnahmen folgende Mindesthöhen und -längen einhalten:

- im Bereich A (an der nordöstlichen und östlichen Grundstücksgrenze) 2,00 m Höhe über GOK auf insgesamt 68,00 m Länge,
- im Bereich B (an der Anlieferung zum Wacholderweg) 3,90 m Höhe über GOK auf 20,00 m Länge,
- im Bereich C (verlängerte Anlieferung am Wacholderweg) 3,00 m Höhe über GOK auf 8,00 m Länge,
- im Bereich D (an der Hollestraße) 2,00 m Höhe über GOK auf 32,00 m Länge.

Die Schallschutzwände müssen ein Schalldämm-Maß von  $R'_{w} \geq 20$  dB aufweisen.

#### 4.5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 113 „Verbrauchermarkt Verdener Straße 3“ liegt inmitten der bebauten Ortslage Rotenburgs. Das in den Bebauungsplan einbezogene Flurstück 37/8 ist bereits zu großen Teilen versiegelt, so dass sich diesbezüglich keine Änderung ergibt. Da für die Erweiterung der Stellplatzflächen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans voraussichtlich 3 bis 4 neue Bäume anzupflanzen sind, ergibt sich gegenüber dem Bestand eine positive Auswirkung.

Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind relevant, werden insbesondere in der Abwägung mit den verkehrlichen Belangen aber als vertretbar angesehen.

### 5 Maßnahmen zur Verwirklichung

#### 5.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

#### 5.2 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Rotenburg entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan keine Kosten. Die EDEKA-MIHA Immobilien Service GmbH verpflichtet sich durch einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten.

### 6 Flächenangaben

| Flächenbezeichnung                | BP- Bestand                | Neuplanung                 | Differenz              |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|
| <b>Baugebiete:</b>                |                            |                            |                        |
| Sondergebiet Verbrauchermarkt     | 6.785 m <sup>2</sup>       | 7.400 m <sup>2</sup>       | +615 m <sup>2</sup>    |
| Mischgebiet                       | 615 m <sup>2</sup>         | 0 m <sup>2</sup>           | -615 m <sup>2</sup>    |
| <b>Geltungsbereich B-Plan ca.</b> | <b>7.400 m<sup>2</sup></b> | <b>7.400 m<sup>2</sup></b> | <b>0 m<sup>2</sup></b> |

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Rotenburg/ Wümme ausgearbeitet vom Büro MOR GbR Rotenburg.

Rotenburg (Wümme), den 2016

Der Bürgermeister L.S.

- Anlage 1: UVP-Vorprüfung
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung/ DEKRA vom 27.04.2017
- Anlage 3: Vorabzug der geplanten Erweiterung des EDEKA-Neukauf