



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 03.08.2017

**B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 1 5 8 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	21.08.2017			
Verwaltungsausschuss	23.08.2017			
Rat	31.08.2017			

***Bebauungsplan Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 -, Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss***

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0158/2016-2021).
2. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 113 – Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

**Begründung:**

Die Entwürfe der o. g. Bauleitpläne haben in der Zeit vom **19.06.2017 bis 19.07.2017** öffentlich ausgelegen. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

**1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen**

- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, v. 21.06.2017
- Avacon AG Salzgitter, v. 23.06.2017
- Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH, v. 28.06.2017
- EWE NETZ GmbH, v. 29.06.2017
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, v. 03.07.2017
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, v. 07.07.2017

**2. Landkreis Rotenburg (Wümme), v. 24.07.2017**

**Regionalplanerische Stellungnahme:**

-Keine Bedenken-

**Landschaftspflegerische Stellungnahme:**

1.) In der textliche Festsetzung Nr. 8 ist nicht weiter beschrieben, wie bei einem Abgang der zu erhaltenden Bäume zu verfahren ist (z.B. Pflanzqualität und Anzahl von Ersatzpflanzungen) und welche Behörde für das offizielle Feststellen eines Abgangs zuständig sein soll (Stadt und/ oder Naturschutzbehörde).

#### Berücksichtigung in der Planung:

Bei den textlichen Festsetzungen wurde lediglich unter Nr. 4 ein erforderlicher Höhenbezugspunkt ergänzt. Alle sonstigen Festsetzungen wurden, wie auf Seite 8 der Begründung auch erläutert, lediglich nachrichtlich aus dem rechtswirksamen Bebauungsplanbestand übernommen. Der Baumbestand ist zu erhalten. Die Abstimmung ggf. erforderlicher Ersatzpflanzungen erfolgt direkt mit der Stadt Rotenburg. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis zur Klarstellung ergänzt.

2.) Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 (2. Satz „zu überstellen“) ist nicht ganz verständlich, weshalb eine Überarbeitung der Formulierung angeregt wird. Ist gemeint, dass pro 125m<sup>2</sup> Stellfläche 1 Baum zu pflanzen ist und dieser auch innerhalb der Stellplatzfläche zu setzen ist und nicht irgendwo sonst auf dem Grundstück?

#### Berücksichtigung in der Planung:

Auch diese Festsetzung ist aus dem Bestand übernommen. Die ebenfalls enthaltene Formulierung „zu gliedern“ macht die Absicht der Festsetzung deutlich. Da Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig sind, können die rechnerisch erforderlichen Bäume auch auf dem gesamten Grundstück angeordnet werden.

3.) Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung unter dem Kapitel Ortsbild aufgeführten Pflanzbeete und Baumreihen zur Verdener Straße durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die nicht erfolgte zeichnerische Aufnahme in den neuen B-Plan nicht mehr festgesetzt und damit gesichert sein werden.

#### Berücksichtigung in der Planung:

Die Ausgestaltung der festgesetzten Anpflanzungen sind unter der Textfestsetzung Nr. 9 geregelt. Darüber hinaus gehende Pflanzmaßnahmen obliegen dem Betreiber, in dessen Interesse eine attraktive, ansprechende Gestaltung der Außenanlagen liegt. Eine Reduzierung der Pflanzbeete ist nicht vorgesehen. Vor der erforderlichen Bauantragstellung ist zudem die Stellungnahme der Stadt Rotenburg (Wümme) einzuholen, so dass hier keine Bedenken bestehen.

#### **Wasserwirtschaftliche Stellungnahme:**

Es wurde bislang keine Stellungnahme abgegeben.

#### Berücksichtigung in der Planung:

Bereits im Vorfeld der Planung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der Stadt Rotenburg abgestimmt. Es sind diesbezüglich keine Bedenken zu erwarten.

#### **Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme:**

Es bestehen keine Bedenken.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb Änderungsgebietes liegen nicht vor. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

#### Berücksichtigung in der Planung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz:**

Es wurde bislang keine Stellungnahme abgegeben.

#### Berücksichtigung in der Planung:

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.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch zukünftig unterschritten werden. Bedenken werden daher nicht erwartet.

### **Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan**

1.) Es wird auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hingewiesen.

Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift des wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörenden Begründung an den Landkreis, die Samtgemeinde, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden.

Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen.

2.) Weiterhin wird auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hingewiesen, in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind.

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, v. 05.07.2017**

Der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt im Südwesten der Stadt Rotenburg (Wümme). Er grenzt in Abschnitt 390 von Station 3.592 bis Station 3.671 an den südöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 215 Nienburg - Rotenburg.

Die verkehrliche Erschließung des „Sondergebiets“ erfolgt für den Kundenverkehr über eine Zufahrt in Abschnitt 390 bei Station 3.628 und eine Ausfahrt in Abschnitt 390 bei Station 3.662 sowie für den Anliefer- /Kundenverkehr über die Stadtstraße „Hollestraße“ mit Anbindung an den südöstlichen Fahrbahnrand in Abschnitt 390 bei Station 3.586 im Zuge der B 215 „Verdener Straße“ innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg (Wümme). Der bestehende Verbrauchermarkt „EDEKA“ wurde im Jahr 2009 vergrößert, im Rahmen dieser Planung wurde durch Ummarkierung im Zuge der B 215 eine Linksabbiegehilfe für die Zufahrt in Abschnitt 390 bei Station 3.628 hergestellt. Eine mit Stellungnahme vom 13.11.08 im Rahmen der TÖB-Beteiligung geforderte verkehrstechnische Untersuchung sowie ein Sicherheitsaudit, eine Vereinbarung oder eine Ablösekostenberechnung liegen nicht vor.

Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist die Ausweitung eines Sondergebiets zur Erweiterung der Stellplatzanlage. Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1.) Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung für die Knotenpunkte B 215 „Verdener Straße“/Zu- und Ausfahrt „Verbrauchermarkt EDEKA“ in Abschnitt 390 bei Station 3.628 und Station 3.662 sowie für den Knotenpunkt B 215 „Verdener Straße“/Stadtstraße „Hollestraße“ (Anliefer- u. Kundenverkehre EDEKA) in Abschnitt 390 bei Station 3.586 ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzugeben und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2030 vorzusehen.

2.) Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

#### Berücksichtigung in der Planung:

Die Ausgestaltung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wurde am 2. Februar 2009 unter Beteiligung der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, des Straßenverkehrsamtes des Landkreises Rotenburg, der Stadt Rotenburg, der Polizei Rotenburg, des beauftragten Planungsbüros sowie der EDEKA MIHA Immobilien-Service GmbH erörtert und gemeinsam festgelegt.

Dieser über ein entsprechendes Protokoll auch dokumentierte Ortstermin fand demnach deutlich nach der seinerzeit erfolgten Stellungnahme im Rahmen der TöB-Beteiligung statt. Es wurde ein entsprechender Lageplan erstellt und die Maßnahme inzwischen umgesetzt. Die Kostenübernahme erfolgte durch die EDEKA MIHA Immobilien-Service GmbH. Die Ausführung erfolgte weitgehend wie in der aktuellen Stellungnahme der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erläutert, allerdings erfolgt über die „Hollestraße“ lediglich Anlieferverkehr. Da sich weder die Verkaufsfläche noch die Anzahl der Stellplätze durch die vorliegende Planung erhöhen, ergeben sich gegenüber dem Bestand keine relevanten Änderungen. Die Forderung einer verkehrstechnischen Untersuchung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Damit die Forderung nach einem Gutachten nicht im Zuge der Baugenehmigung erneut erhoben wird, hat die EDEKA MIHA Immobilien-Service GmbH zur Sicherung einer zügigen Umsetzung das Büro Dittmer Ingenieure GmbH aus Zeven mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass der vorhandene Linksabbieger ausreichend und der vorhandenen Verkehrssituation angemessen ist und dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

3.) Für den Fall, dass in Abhängigkeit von der geforderten verkehrstechnischen Untersuchung bauliche Maßnahmen im Zuge der B 215 erforderlich werden, wird ein Katalog zusätzlich erforderlicher Maßnahmen beigefügt.

Berücksichtigung in der Planung:

Bauliche Maßnahmen an der B 215 werden nicht erforderlich, so dass der Maßnahmenkatalog nicht zu berücksichtigen ist.

4.) Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen. Im Falle der Rechtskraftklärung wird um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken gebeten.

Berücksichtigung in der Planung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **4. Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser Raum, v. 17.07.2017**

Mit dem Planverfahren sollen die mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des EDEKA-Marktes an der Verdener Straße geschaffen werden. Dem Bebauungsplan liegt keine gutachterliche Untersuchung zugrunde, so dass nicht abschließend nachvollzogen werden kann, wie sich die Verkaufsflächenerweiterung auf den eigenen oder die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche auswirken könnte.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg sagt aus, dass das Sortiment der Nahrungsmittel in der Umsatz-Kaufkraft-Relation im gesamten Mittelzentrum Rotenburg sehr gut ausgeprägt sei (S. 56). Zudem ging das Konzept mit Stand 2009 davon aus, dass die (aktuelle) „Edekagröße vertretbar“ wäre (S.88). Aufgrund der veralteten Datenlage kann das Konzept für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung der IHK nicht als sachgerechte Grundlage herangezogen werden. Die Aktualisierung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird daher dringend empfohlen.

Die mit dem B-Plan verfolgte, moderate Verkaufsflächenerweiterung von 1.525 qm auf 1.700 qm VKF ist aus unserer Sicht städtebaulich und raumordnerisch noch vertretbar. Bei dem Standort handelt sich um einen bereits bestehenden Markt, der im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort herausgehoben ist. Der Standort befindet sich in integrierter Lage und in direktem Zusammenhang mit umliegenden Wohngebieten.

Da auf eine Auswirkungsanalyse verzichtet wurde, sollte sich zumindest die Begründung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (LROP/RROP des LK Rotenburg) auseinander-

setzen und insbesondere zum Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot Aussagen treffen. Hier halten wir eine entsprechende Ergänzung für erforderlich.

Weiterhin sollte in der Festsetzung Nr. 1 eine Beschränkung für zentrenrelevante Sortimente außerhalb des periodischen Bedarfs von max. 10% der Verkaufsfläche getroffen werden, da es sich bei dem Standort um keinen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) im eigentlichen Sinne handelt. Aperiodische Sortimente sollten sich auf den ZVB „Innenstadt“ konzentrieren, eine Verkaufsflächenbegrenzung für aperiodische, zentrenrelevante Sortimente halten wir für diesen Nahversorgungsstandort daher für erforderlich.

Die IHK bittet um die Zusendung des Abwägungsergebnisses und die Übersendung der rechtskräftigen Planausfertigung.

Berücksichtigung in der Planung:

Anders als in der Stellungnahme ausgeführt wird durch die Planung keine Verkaufsflächenerweiterung vorbereitet und auch hinsichtlich der zulässigen Sortimente ergeben sich gegenüber dem Bestand keine Änderungen. Bereits jetzt ist eine Verkaufsfläche von 1.700m<sup>2</sup> im Plangebiet zulässig.

Im benannten Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg (Wümme) wurde eine Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Marktes auf eine marktgerechte Größenordnung von 1.700 m<sup>2</sup> ausdrücklich als vertretbar angesehen.

Im Kapitel 2.1 der Begründung ist ausführlich dargestellt, dass durch diese Planung keine Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur zu erwarten sind und dass keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung entstehen. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird somit genügt. Weitere Ausführungen sind entbehrlich.

**5. Stadt Rotenburg (Wümme), Amt für Planung, Entwicklung und Bauen und Stadtbrandmeister, v. 12.6.2017**

Teilt mit, dass die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt ist.

Berücksichtigung:

Der Hinweis wird für das nachfolgende Bauantragsverfahren zur Kenntnis genommen.

**6. Deutsche Telekom Technik GmbH, v. 21.09.2016**

Weist daraufhin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH befinden, die bei nachfolgenden Baumaßnahmen nicht beschädigt werden dürfen.

Berücksichtigung in der Planung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in der Bauausführung zu berücksichtigen.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Begründung
3. UVP-Vorprüfung