



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 4 9 6 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	17.12.2018			
Verwaltungsausschuss	19.12.2018			

Ausnahmeantrag zu den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B - Fachmarktzentrum Wümmepark, Waldweg 1-5 -

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, dem vorliegenden Ausnahmeantrag gemäß Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B – Fachmarktzentrum Wümmepark, Waldweg 1-5 - für die Ansiedelung eines NKD Textildiscounters mit einer Größe von maximal 300 m² Verkaufsfläche im Wümmepark zuzustimmen.

Begründung:

Den Betreibern des Fachmarktzentrum Wümmepark ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 B „Fachmarktzentrum Wümmepark, Waldweg 1-5“ ein eingeschränktes Nutzungsspektrum vorgegeben.

Zum Schutz der Innenstadt bzw. des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Rotenburg orientierten sich die zulässigen Nutzungen sehr eng an dem seinerzeit für den Wümmepark vorgelegten Entwicklungskonzept und regelten die zulässigen Einzelhandelsbranchen abschließend, so dass keine Handlungsspielräume für andere Nutzungen gegeben waren. Im Mai 2016 wurde daher im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Ausnahmeregelung ergänzt, die dem Betreiber im Einzelfall einen größeren Spielraum hinsichtlich der Belegung von Ladenflächen ermöglichen sollte.

Die textliche Festsetzung 1.5 lautet wie folgt:

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

In der Begründung wurde hierzu konkretisiert, dass für den Wümme-Park eine Verkaufsfläche (VK) von max. 300 m² als deutlich untergeordnet einzustufen ist.

Der Standort Wümmepark ist grundsätzlich für nicht-zentrenrelevante Warengruppen geeignet. Sofern keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rotenburg (Wümme) zu erwarten sind, können weitere - auch zentrenrelevante – Warengruppen im Einzelfall zugelassen werden.

Im Wümmepark steht absehbar eine Verkaufseinheit von knapp unter 300 m² Verkaufsfläche leer, für die trotz erheblicher Bemühungen aus der zulässigen Sortimentsliste bislang keine adäquate Nachnutzung generiert werden konnte.

Derzeit gibt es eine Anfrage der NKD Group, die sich mit einem Textildiscounter ansiedeln möchte. NKD präsentiert sich mit Geschäftsräumen in einer Größenordnung um ca. 300 Quadratmeter und ist sowohl in Innenstadtlagen als auch in Fachmarktzentren ansässig. In Rotenburg gab es kurzfristig ein NKD-Geschäft in der Fußgängerzone, für das sich die Innenstadtlage jedoch als nicht ausreichend wirtschaftlich dargestellt hat, so dass die Filiale geschlossen werden musste. NKD baut sein Filialnetz in Deutschland kontinuierlich weiter aus und möchte auch weiterhin in Rotenburg ansässig sein. Das Fachmarktzentrum Wümmepark wird dabei als attraktiver und geeigneter Standort für die Zielgruppe der Kunden angesehen. NKD vertreibt vorrangig Mode im unteren Preissegment sowie in Randsortimenten auch Heimtextilien und Wohn-Accessoires. Hierbei handelt es sich um ein eindeutig zentrenrelevantes Sortiment, welches ohne die Beantragung der im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehenen Ausnahme nicht zulässig ist.

Eine solche Ausnahme erfordert eine positive Stellungnahme aus den öffentlichen Gremien der Stadt Rotenburg (Wümme) und einen entsprechenden politischen Beschluss.

Der Wümmepark bildet als Fachmarktzentrum einen Sonderstandort mit gesamtstädtischer Bedeutung, dessen weitere Entwicklung sich natürlich auch auf die Innenstadt Rotenburgs auswirken kann. Vor Erteilung einer solchen Ausnahmeregelung sind daher der Einfluss der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich Rotenburgs und die städtebauliche Vertretbarkeit zu prüfen.

Zunächst ist festzustellen, dass keine zusätzlichen Verkaufsflächen im Wümmepark entwickelt werden sollen. Es handelt sich allein um die ausnahmsweise Zulässigkeit eines zentrenrelevanten Sortiments auf untergeordneten Flächen (max. 300 m² VK) des Fachmarktzentrums.

Wie viele Klein- und Mittelstädte ist auch Rotenburg von Leerstandszunahmen und Geschäftsrückgängen im Einzelhandel betroffen. Dies resultiert unter anderem aus den sich in der Vergangenheit gewandelten Ausgabegewohnheiten. So nutzt mittlerweile nahezu die Hälfte der Bevölkerung das Internet für den Erwerb von Waren und Dienstleistungen. Auch der demographische Wandel hat Einfluss auf das Kaufverhalten und den Einzelhandel.

Die Stadt Rotenburg sieht die Revitalisierung und Stärkung des Zentrums als ein vorrangiges Ziel der innerstädtischen Entwicklung. Die Ansiedlung des großflächigen REWE-Marktes hat die Attraktivität der Rotenburger Innenstadt bereits deutlich gesteigert. Derzeit laufen weitere Bestrebungen die mittlerweile vom Einzelhandel zunehmend geforderten großflächigen Verkaufsflächen bereitzustellen, um auch größere Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in der Rotenburger Innenstadt als Frequenzbringer etablieren zu können. Zudem wird die Innenstadt als attraktiver Wohnstandort ausgebaut, wodurch sich ebenfalls neue Anforderungen an den Einzelhandel ergeben.

Um sich dauerhaft im Wettbewerbsumfeld zu behaupten, sind weitere Standortbelebungen – angefangen beim städtebaulichen Rahmen, über weitere ggf. neu zu entwickelnde Angebote, bis hin zu neuen Vermarktungskonzepten und einem übergreifenden Stadtmarketing erforderlich. Auch hier gibt es viele Kooperationen zwischen Stadt und Handel, die es weiterzuentwickeln gilt.

Dabei ist festzustellen, dass sich insbesondere die Marktanteile mittelständischer inhabergeführter Fachgeschäfte mit qualitativ hochwertigen Angeboten in Rotenburg in den letzten Jahren stetig verringert haben. Der Trend geht auch hier zu Filialisten oder Franchise-Shops; die Angebote werden austauschbarer und weniger individuell.

Vor diesem Hintergrund und mit besonderem Blick auf die Qualität des örtlichen Warenangebots ist nicht zu erwarten, dass sich durch die Ansiedlung eines NKD - Textildiscounters im Wümmepark erhebliche negative Auswirkungen für die Rotenburger Innenstadt oder gar weitere Leerstände ergeben.

Dies gilt umso mehr als NKD sich voraussichtlich in naher Zukunft nicht wieder in der Innenstadt Rotenburgs ansiedeln wird, da hierfür keine ausreichenden wirtschaftlichen Spielräume gesehen werden.

Ich empfehle daher einer Ausnahmeregelung gem. der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 B „Fachmarktzentrum Wümmepark, Waldweg 1-5“ zuzustimmen und so die Ansiedlung eines NKD Textildiscounters mit einer Größe von maximal 300 m² Verkaufsfläche im Wümmepark zu ermöglichen.

Andreas Weber