

Stadt Rotenburg (Wümme)
– Abteilung Stadtplanung und Grün –

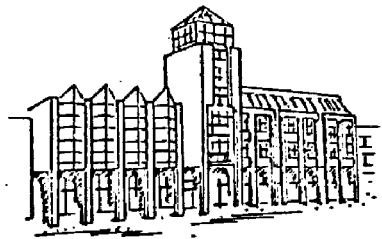


**2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 124**

– Zwischen Am Kalandshof und Glummweg –
mit örtlichen Bauvorschriften

(Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB)

Entwurf



Planverfasser:

PGN | ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	5
PLANZEICHNUNG	nach Seite 7

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	8
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	8
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	8
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	9
2.1 Landes- und Regionalplanung	9
2.2 Flächennutzungsplanung	13
2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	13
2.4 Anwendbarkeit des § 13 BauGB	14
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	15
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
3.3 Immissionsschutz	16
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	16
3.5 Verkehr	17
4. VER- UND ENTSORGUNG	17
5. BODENORDNUNG	17
6. BESCHLUSSFASSUNG	17
7. QUELLENVERZEICHNIS	18

Anlage:

Auswirkungsanalyse zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines ROSSMANN-Drogeriemarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme), cima (08/2024)

SATZUNG

der Stadt Rotenburg (Wümme) über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124
„Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 am _____ als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Die 2. Änderung umfasst das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und somit die Flurstücke 129/9, 376/13 und 7/12 sowie teilweise die Flurstücke 7/11, 129/8, 22/6 und 376/12 der Flur 23 der Gemarkung Rotenburg.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes wird hinsichtlich der Verkaufsflächen des Drogeriemarktes und des Bäckers geändert. Mit den vorgenommenen Änderungen ergibt sich folgende textliche Festsetzung Nr. 1.3:

Das Sondergebiet SO „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Verbrauchermarktes (Lebensmittelmarkt) sowie eines Drogeriemarktes.

In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Verbrauchermarkt (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.460 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von **maximal 720 m²**
- Lager- und sonstige Räume als Bestandteil der Betriebe
- eine Fahrradwerkstatt
- ein Bäcker mit Sitzplätzen in der Innen- und Außengastronomie mit einer maximalen Verkaufsfläche von maximal **200 m²**
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO
- untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Zusätzlich wird die Baugrenze entlang der Verdener Straße (B 215) dahingehend geändert, dass sie in westliche Richtung in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenparzelle der B 215 fortgeführt wird.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124, einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124, sind durch die 2. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Zwischen Am Kalandshof und Glummweg" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den _____

Der Bürgermeister

2. Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Zwischen Am Kalandshof und Glummweg" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

Planverfasser

3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den _____

Der Bürgermeister

4. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den _____

Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den _____

Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im elektronischen Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den _____

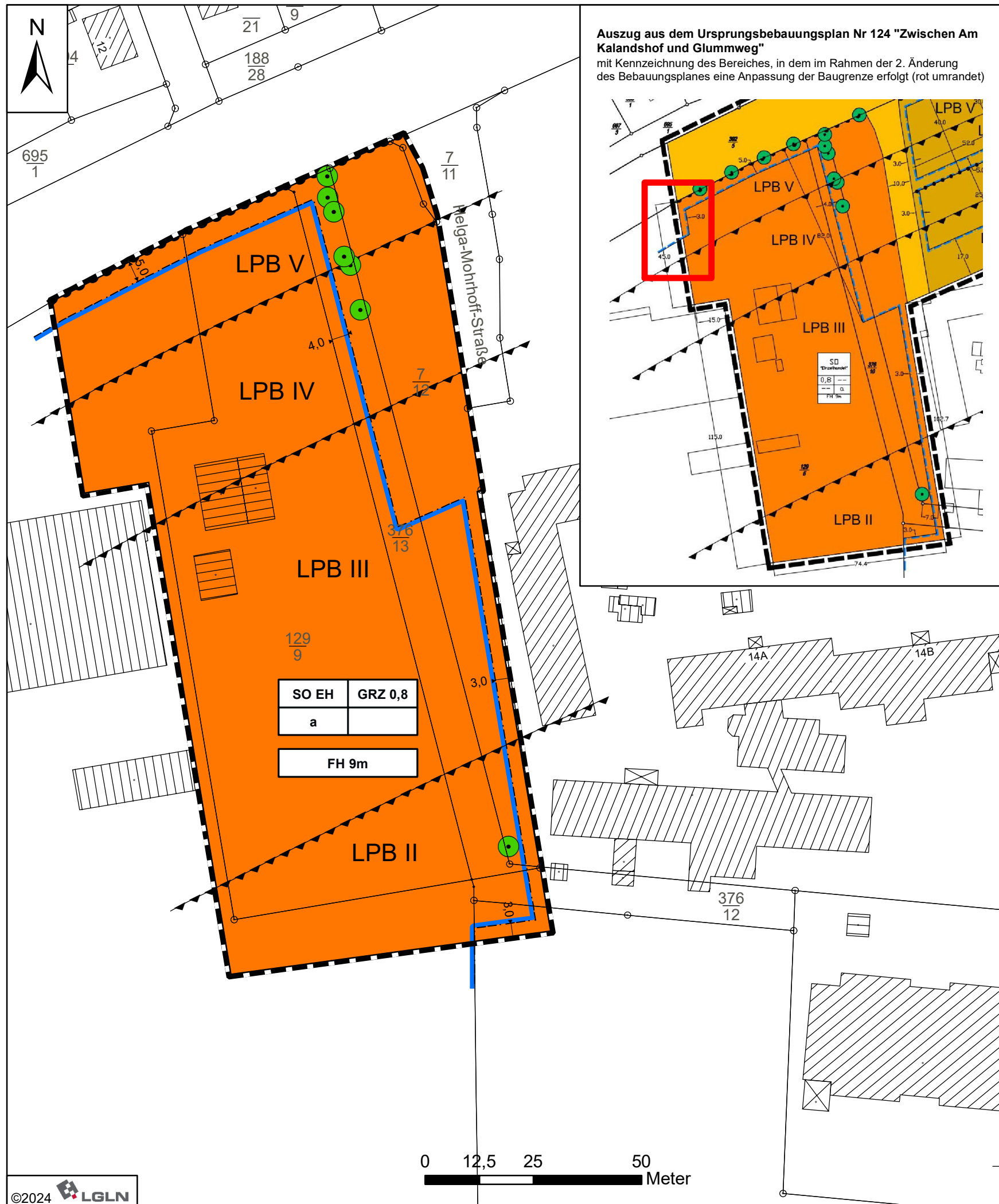
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes bzw. sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den _____

Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG		
(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)		
Art der baulichen Nutzung		
	Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) Zweckbestimmung: Einzelhandel	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,8 FH 9 m	Grundflächenzahl, Höchstmaß Firsthöhe, Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bauweise, Baugrenzen, Baulinien		
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	abweichende Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Verkehrsflächen		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Erhaltung: Bäume	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Immissionsschutz		
	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereiche (LPB) II-IV)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stadt Rotenburg (Wümme)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Zwischen Am Kalandshof und Glummweg"

Maßstab: 1:1.000
Stand: 27.02.2025

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Rotenburg (Wümme), innerhalb des Siedlungsbereichs und grenzt nördlich an die Verdener Straße (B 215).

Die 2. Änderung umfasst das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und somit die Flurstücke 129/9, 376/13 und 7/12 sowie teilweise die Flurstücke 7/11, 129/8, 22/6 und 376/12 der Flur 23 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 1,38 ha.

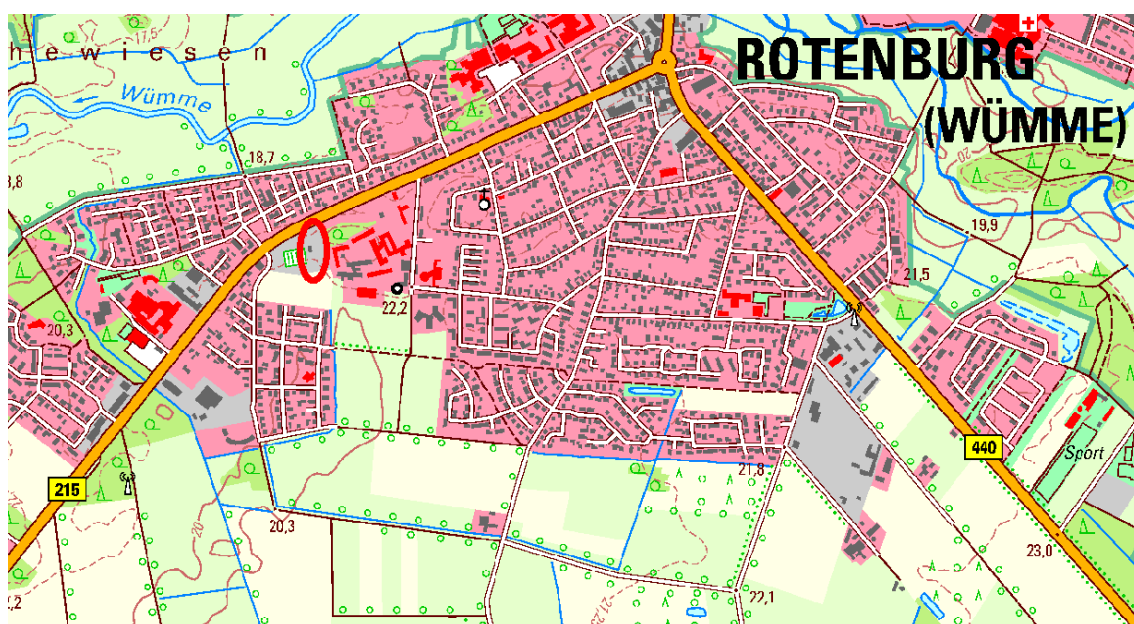


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025)

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Innerhalb des Planänderungsgebietes finden derzeit die vorbereitenden Baumaßnahmen zur Umsetzung der gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen statt.

Der östliche Bereich ist bereits teilweise bebaut und bietet Wohnraum und Arbeitsplätze sowie Freizeitaktivitäten für Menschen mit Behinderung, die durch die Rotenburger Werke betreut werden. Nördlich der Verdener Straße befinden sich locker bebaute Wohngebiete mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Westlich des Planänderungsgebietes befindet sich eine Gärtnerei der Rotenburger Werke, südlich an die Gärtnerei grenzen landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Freiflächen an. Südlich daran angrenzend setzt sich die kleinteilige Wohnbebauung weiter fort.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde sich bereits umfangreich mit den im LROP 2017 formulierten Zielen bezüglich der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten auseinandergesetzt. In Ergänzung zu dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg 2010 wurde ein Verträglichkeitsgutachten erstellt.

Untersuchungsgegenstand im Verträglichkeitsgutachten ist der Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes am Kalandshof in Rotenburg mit nahversorgungsrelevantem und damit auch zentrenrelevantem Kernsortiment. Im gleichen Zug wurde die Aufgabe des bereits ansässige LIDL-Markt am Standort Brauerstraße bzw. die Verlagerung an den neuen Vorhabenstandort Verdener Straße / Am Kalandshof berücksichtigt.

Das Verträglichkeitsgutachten führt zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Vorhaben sowohl dem Beeinträchtigungsgebot (ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden) als auch dem Kongruenzgebot (der grundzentrale Verflechtungsbereich darf durch das neue Einzelhandelsgroßprojekt in Bezug auf seine periodischen Sortimente nicht wesentlich überschritten werden) entsprochen wird. Darüber hinaus wird dem gemäß LROP 2017 vorgegebenem Ziel des Abstimmungsgebotes ebenfalls entsprochen. In dem Verfahren der Bauleitplanung zur Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Verbrauchermarktes und der zusätzlichen Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Verbindung mit der Schaffung eines Urbanen Gebietes erfolgte eine Beteiligung des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Träger der Regionalplanung. Dadurch wurde das Abstimmungsverfahren im notwendigen Umfang begleitet. Zusätzlich wurden während der Aufstellung des Bebauungsplanes die Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt, um ihnen Gelegenheit zu geben, zu dem Inhalt des Planentwurfs Stellung zu nehmen und sich ggf. auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen. Sowohl das Einzelhandelsgutachten 2010 sowie das im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erarbeitete Verträglichkeitsgutachten führen zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben mit den bereits ansässigen Verbraucher- und Drogeriemärkten verträglich ist. Das Abstimmungsgebot wird also eingehalten.

Aufgrund der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 vorgesehenen Anpassung der Verkaufsflächen des Drogeriemarktes sowie des Bäckers stimmen die im Verträglichkeitsgutachten angenommenen Angaben nicht mehr mit dem aktuellen Vorhaben überein, sodass im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 eine aktualisierte Auswirkungsanalyse zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines ROSSMANN-Drogeriemarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme) erstellt wurde (CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 02.08.2024).

Neben der bereits im Verträglichkeitsgutachten angenommenen Verkaufsfläche des LIDL-Marktes von ca. 1.460 m² wurde die Neuansiedlung einer ROSSMANN-Filiale mit einer Verkaufsfläche von rd. 720 m² sowie eines Bäckereibetriebes samt Café mit einer Verkaufsfläche von rd. 200 m² berücksichtigt.

Hinsichtlich der Lage des Vorhabenstandortes führt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass das Grundstück hinsichtlich seiner Verfügbarkeit für eine nahversorgungsrelevante Entwicklung geeignet. Der Planvorhabenstandort befindet sich in einer siedlungsstrukturell eingefassten Lage in der Stadt Rotenburg (Wümme).

Die Auswirkungsanalyse führt außerdem zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben in Bezug auf die Bereitstellung eines wohnortnahen Versorgungsangebotes dem Entwicklungsziel für den Nahversorgungsstandort „Kalandshof /Verdener Straße“ in der Stadt Rotenburg (Wümme) entspricht. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens und der damit einhergehenden Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente kann dazu beigetragen werden, die wohnortnahe Versorgung für einen bisher unterversorgten Bereich zu gewährleisten. Der Planstandort bietet hierzu bauliche Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse auch die wohnortbezogene Nahversorgung geprüft. Neben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg 2010 sind auch die im LROP 2017 getroffenen Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Gemäß LROP 2017 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

„Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des Landes-Raumordnungsprogrammes umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).“

„Die Begriffsbestimmung nach Ziffer 02 Sätze 2 und 3 erfasst nur solche großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht.“

„Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante

Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.“

Mit dem geplanten Vorhaben wird die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² durch eine Gesamtverkaufsfläche der zwei Betriebe überschritten. Es zielt allerdings vorwiegend auf eine wohnortnahe Nahversorgung ab. Die beiden Betriebe weisen jeweils zu mehr als 90 % der Verkaufsflächengröße Sortimente des periodischen Bedarfs auf. Zusätzlich weist das Plangebiet mit den angrenzenden Siedlungsbereichen einen fußläufigen Einzugsbereich auf.

Die Prüfung zur Einordnung des Planvorhabens als wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP hat ergeben, dass das Planvorhaben die relevanten Kriterien erfüllt. Das Planvorhaben besteht insgesamt zu mehr als 90 % seiner Verkaufsflächengröße aus periodischen Sortimenten und die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit 58 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bzw. 51 % im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren erreicht.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde eine ökonomische Wirkungsprognose durchgeführt, um die durch die Realisierung des Planvorhabens zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu quantifizieren und hinsichtlich möglicher Auswirkungen zu bewerten. Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet der Gutachter (cima) im Allgemeinen eine 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Branchenspezifische Abweichungen sind je nach Situation und Standort grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche (LIDL-Markt und ROSSMANN-Drogeriemarkt) gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose als eindeutig verträglich anzusehen. In allen untersuchten schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen führt das Planvorhaben mit Umsatzumverteilungen zwischen 0,6 % und 3,4 % zu keinen Umsatzverdrängungseffekte im deutlich abwägungsrelevanten Umfang (Überschreitung des Richtwertes von 10 %).

Die Branche Drogerie- und Parfümeriewaren stellt das Kernsortiment des projektierten Drogeriemarktes dar. In der ökonomischen Wirkungsanalyse wird für den Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche von ca. 720 m² berücksichtigt.

Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren liegen die Umsatzumverteilungswirkungen bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rothenburg im abwägungsrelevanten Bereich. Mit den im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose ermittelten Werte eines neuen Markteintritts sind die Auswirkungen insbesondere für den ROSSMANN-Markt am Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg mit einer Umsatzumverteilung von ca. 21 %spürbar. Nach Einschätzungen des Gutachters erfolgt die Umsatzumverteilung jedoch auch gegenüber mehrerer großflächiger Lebensmittelmärkte, die Drogerie- und Parfümwaren als Randsortiment an diesem Standort führen. Darüber hinaus besitzt der Markt keinen baurechtlich legitimized Schutzanspruch, sodass die absatzwirtschaftlichen Effekte als freier Wettbewerb unter den Be-

treibern anzusehen sind. Der ROSSMANN-Markt am Waldweg ist in Agglomeration mit den angrenzenden Lebensmittelmärkten sowie dem autokundenorientierten Standort ausreichend robust aufgestellt.

Hinsichtlich des ROSSMANN-Marktes im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rotenburg kommt es mit einer Umsatzumverteilung von ca. 14,9 % ebenfalls zu einer Überschreitung des Richtwertes von 10 %, welcher jedoch im abwägungsrelevantem Bereich liegt. Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.“ Die im Gutachten ermittelte, zu erwartende Umsatzumverteilungsquote von 13,3 % (Worst-Case-Szenario) liegt im eher niedrigschwelligen abwägungsrelevanten Bereich. Dieser umfasst einen Umsatzumverteilungsquotenbereich von ca. 10-20 %. Aufgrund der bestehenden Marktlage als einzigem Drogeriemarkt in der Innenstadt und einer daraus resultierenden guten Marktposition ist allerdings eher nicht mit schädigenden Wirkungen im Zentrum zu rechnen. Der Anbieter ist eher auf Mitnahmeeinkäufe der Innenstadtkundschaft ausgerichtet und profitiert durch bestehende Agglomerationseffekte.

Für den Sonderstandort Harburger Straße wurden Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ermittelt, die im niedrigschwelligen abwägungsrelevanten Bereich liegen (ca. 13,3 %). Die absoluten Umsatzumverteilungen liegen dabei im eher geringfügigen Bereich. Da es sich zudem lediglich um ein Randsortiment der hier ansässigen Lebensmittelmärkte handelt und Drogerieartikel lediglich auf geringfügigen Flächen angeboten werden, sind hier durch das Planvorhaben ausgelöste negative städtebauliche Auswirkungen eindeutig nicht zu erwarten. Gleiches gilt für den im sonstigen Untersuchungsgebiet der Stadt Rotenburg gelegenen LIDL-Markt, welcher das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren im Randsortiment führt und zudem außerhalb eines baurechtlich geschützten Bereiches liegt (Umsatzumverteilung von ca. 19,7 %).

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Sortiment im betroffenen zentralen Versorgungsbereich entweder im Randsortiment angeboten wird bzw. den betriebstypgleichen Markt des eigenen Filialnetzes betrifft (ROSSMANN). Demnach ist nicht von einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen auf städtebauliche Auswirkungen auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige Umsatzumverteilungswirkungen in der Filialnetzstrategie von ROSSMANN eingeplant sind. Das Planvorhaben kann daher unter Berücksichtigung der Unternehmensstrategie der Firma ROSSMANN im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren als verträglich eingestuft werden.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass mit dem geplanten Vorhaben sowohl dem Beeinträchtigungsgebot (ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden) als auch dem Kongruenzgebot (der grundzentrale Verflechtungsbereich darf durch das neue Einzelhandelsgroßprojekt in Bezug auf seine periodischen Sortimente nicht wesentlich überschritten werden) entsprochen wird.

Darüber hinaus wird dem gemäß LROP 2017 vorgegebenem Ziel des Abstimmungsgebotes ebenfalls entsprochen. In dem Verfahren der Bauleitplanung zur Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung eines Verbrauchermarktes und der zusätzlichen Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Verbindung mit der Schaffung eines Urbanen Gebietes erfolgt eine Beteiligung des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Träger der Regionalplanung. Dadurch wird das Abstimmungsverfahren im notwendigen Umfang begleitet. Zusätzlich werden während der Aufstellung des Bebauungsplanes die Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt, um ihnen Gelegenheit zu geben, zu dem Inhalt des Planentwurfs Stellung zu nehmen und sich ggf. auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen. Sowohl das Einzelhandelsgutachten 2010 sowie das im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erarbeitete Verträglichkeitsgutachten führen zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben mit den bereits ansässigen Verbraucher- und Drogeriemärkten verträglich ist. Das Abstimmungsgebot wird also eingehalten.

Die Auswirkungsanalyse zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines ROSSMANN-Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme) bekräftigt die Aussage, dass auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 entspricht bzw. mit diesen vereinbar ist.

2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rotenburg (Wümme) nicht berührt.

Die ursprüngliche Darstellung einer Sonderbaufläche wurde im Rahmen der Berichtigung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ angepasst.

2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 124 setzt hauptsächlich ein urbanes Gebiet fest. Entlang der Verdener Straße ist eine verdichtete Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, 3 - 4 Vollgeschossen sowie einer maximalen Firsthöhe zwischen 13,5 m und 17,9 m und einer maximalen Traufhöhe zwischen 10,0 m und 14,0 m festgesetzt. Zusätzlich ist im Kreuzungsbereich der Verdener Straße und der Straße Am Kalandshof eine abweichende Bauweise festgesetzt; im übrigen Bereich eine offene Bauweise. Im rückwärtigen Bereich ist eine aufgelockerte Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Firsthöhe von 12,5 m festgesetzt. Im östlichen Bereich des urbanen Gebietes wurde eine Stellplatzfläche ausgewiesen. Im Zentrum des Gebietes ist eine Grünfläche herzustellen.

Im westlichen Bereich (Planänderungsgebiet) wurde ein Teilbereich als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer GRZ von 0,8, einer abweichenden Bauweise sowie einer Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen

definiert. Der im Plangebiet bereits vorhandene Baumbestand wurde teilweise als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich) zu berücksichtigen.

Westlich an den Bebauungsplan Nr. 124 grenzt der Bebauungsplan Nr. 33 „Glummweg“, der im nördlichen Bereich und somit angrenzend an das Planänderungsgebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und Sozialwesen“ mit einer GRZ von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,5 sowie 4 Vollgeschossen festsetzt. Straßenbegleitend entlang der Verdener Straße sind Flächen für Aufschüttungen festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich sind allgemeine Wohngebiet sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete variieren in der festgelegten GRZ von 0,25 im östlichen Bereich und 0,4 im zentralen Bereich. Auch die Anzahl der Vollgeschosse wurde von einem bis sechs sowie die Geschossflächenzahl von 0,4 bis 0,95 unterschiedlich begrenzt.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ soll die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung um die zulässigen Verkaufsflächen sowie die nördlich verlaufende Baugrenze geändert werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal sind. Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt, da die Änderung des Verlaufes der Baugrenze räumlich begrenzt ist, die Anpassung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes sowie des Bäckers im Verhältnis zur festgesetzten überbaubaren Fläche, die unverändert bleibt, marginal ist und der Gebietscharakter gleichbleibt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird auch im Interesse des Grundstückseigentümers vorgenommen. Sämtliche übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht geändert und gelten unverändert fort. Darüber hinaus liegen folgende Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens vor:

- a) mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- b) des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

- c) es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

An der städtebaulichen Zielsetzung, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 verfolgt wurde, soll auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin festgehalten werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Verkaufsflächen des Drogeriemarktes von bisher maximal 640 m² auf nun maximal 720 m² und die des Bäckers von bisher maximal 80 m² auf maximal 200 m² zu erhöhen. Zusätzlich ist es vorgesehen, die Baugrenze entlang der Verdener Straße (B 215) dahingehend zu ändern, dass sie in westliche Richtung in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenparzelle der B 215 fortgeführt wird. Ein Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 124 mit Kennzeichnung des Bereiches, in dem im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Anpassung erfolgt, ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Änderungen werden aufgrund des konkretisierten Planungskonzeptes, welches nach Rechtskraft des Bebauungsplanes finalisiert wurde, erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war noch nicht abschließend geklärt, welcher Drogeriemarkt sich im Plangebiet ansiedeln wird, sodass die Verkaufsfläche entsprechend des damaligen Planungskonzeptes berücksichtigt wurde. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist der Drogeriemarkt, der zu Beginn der Planung großes Interesse bekundet hat, abgesprungen. Mit dem nun bekundeten Interesse eines anderen Drogeriemarktes kann die städtebauliche Zielsetzung umgesetzt werden. Da der Drogeriemarkt für sein standardisiertes Marktkonzept jedoch einen höheren Flächenbedarf benötigt, als bisher im Bebauungsplan festgesetzt ist, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ähnlich verhält es sich mit dem geplanten Bäcker, der ein entsprechendes Nutzungskonzept mit höherer Verkaufsfläche erarbeitet hat.

Aufgrund der geringfügigen Verkaufsflächenerhöhungen sind keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus kann die Umsetzung des Planvorhabens mit den höheren Verkaufsflächen, entsprechend den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse, zu einer Sicherung der Nahversorgung im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg beitragen.

Die geringfügige Anpassung der Baugrenze im nordwestlichen Bereich wird ebenfalls aufgrund des geplanten Gesamtkonzeptes am Kalandshof, welches über den Bebauungsplan Nr. 124 in westliche Richtung hinausgeht, erforderlich. Um eine ganzheitliche straßenbegleitende Bebauung entlang der Verdener Straße vorsehen zu können, ist es erforderlich, die Baugrenze, die im nordwestlichen Bereich um ca. 10,0 m rückwärtig verspringt, in einem Abstand von 5,0 m straßenbegleitend fortzuführen. Ziel ist es, in einem gesonderten Verfahren, dieses städtebauliche Bild auch in westliche Richtung,

in dem die Flächen durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Glummweg“ rechtsverbindlich geregelt werden, weiter fortzuführen.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes hinsichtlich der Verkaufsflächen des Drogeriemarktes und des Bäckers geändert.

Mit den vorgenommenen Änderungen ergibt sich folgende textliche Festsetzung Nr. 1.3:

Das Sondergebiet SO „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Verbrauchermarktes (Lebensmittelmarkt) sowie eines Drogeriemarktes.

In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Verbrauchermarkt (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.460 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von **maximal 720 m²**
- Lager- und sonstige Räume als Bestandteil der Betriebe
- eine Fahrradwerkstatt
- ein Bäcker mit Sitzplätzen in der Innen- und Außengastronomie mit einer maximalen Verkaufsfläche von maximal **200 m²**
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO
- untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Zusätzlich wird die Baugrenze entlang der Verdener Straße (B 215) dahingehend geändert, dass sie in westliche Richtung in einem Abstand von 5 m zur Straßenparzelle der B 215 fortgeführt wird.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124, einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124, sind durch die 2. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

3.3 Immissionsschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ wird der Immissionsschutz nicht berührt.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ werden die Belange von Natur, Landschaft und Klima nicht berührt. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

3.5 Verkehr

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ wird die verkehrliche Erschließung nicht berührt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ wird die Ver- und Entsorgung nicht berührt.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) in seiner Sitzung am beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

.....
Der Bürgermeister

Stand 04/2025

7. QUELLENVERZEICHNIS

CIMA (2024): Auswirkungsanalyse zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines ROSSMANN-Drogeriemarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme). Stand: 02.08.2024.

LK ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme). Stand: 2020.

LAND NIEDERSACHSEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Stand 2017.

LAND NIEDERSACHSEN (2022): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Änderung der Verordnung. Stand 2022.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)