



Az.: 60.11

Rotenburg (Wümme), 28.07.2026

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 8 4 1 / 2 0 2 1 - 2 0 2 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima-/Umweltschutz und Wirtschaft	13.08.2026			
Verwaltungsausschuss	26.08.2026			
Rat	24.09.2026			

***Bebauungsplan Nr. 124 - Zwischen Am Kalandshof und Glummweg - 2. Änderung;
Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus 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 aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 124 – Zwischen Am Kalandshof und Glummweg – 2. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Der Entwurf des o.g. Planes hat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen:

- ExxonMobil Production Deutschland GmbH v. 19.05.2025
- Harbour Energy (Wintershall Dea Deutschland GmbH) v. 23.05.2025
- EWE NETZ GmbH v. 23.05.2025
- Avacon Netz GmbH v. 27.05.2025
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade v. 18.06.2025
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven v. 25.06.2025

2. Landkreis Rotenburg (Wümme) v. 26.06.2025

Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Regionalplanerische Stellungnahme

Es handelt sich bei dem Drogeriemarkt durch die räumliche Konzentration mit dem Discounter um eine Agglomeration und übersteigt folglich die Schwelle der Raumbedeutsamkeit.

Die Betriebe sind für die wohnortbezogene Nahversorgung des fußläufig erreichbaren Einzugsgebiets vorgesehen. Zwingende Voraussetzung ist hierfür, dass das Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischem Sortiment besteht und mehr als 50 % des Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich (max. 10 Minuten) stammen. Standorte für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches nicht gefährden, denn sie dürfen nur kleinräumig und nicht raumbedeutsam wirken.

Die Zahlen der projektierten Wohnungen bzw. der daraus resultierenden zusätzlichen Einwohner wirken deutlich zu hoch angesetzt und nicht nachvollziehbar. Es erfolgt keine Erläuterung, wie diese Zahlen genau zusammengesetzt sind. Allein für den Standort „nahe des Vorhabenstandortes“ werden 1.385 Einwohner durch projektierte Wohnungen gerechnet. Sieht man sich die bisherigen Bauleitplanungen für die Vorhaben an, kommt man auf lediglich 630 neue Einwohner durch die projektierten Wohnungen (180 betreutes Wohnen/Wohngruppen, 420 durch Mehrfamilienhäuser und 30 durch Tinyhäuser). Zudem gibt es für das projektierte Wohnen „auf ehem. Gelände eines Baustoffhandels“ mit 300 berechneten Einwohnern nach Wissensstand der Regionalplanung noch keine konkrete Planung, sodass eine Entwicklung hier noch völlig ungewiss ist und diese Zahl entsprechend nicht eingerechnet werden kann. Es ist daraus zu schließen, dass die Berechnungen der Kaufkraftherkunft für den fußläufigen Bereich zu hoch angesetzt sind. Selbst mit den projektierten Wohnungen werden hier mit der vergrößerten Verkaufsfläche lediglich 51 % Umsatzanteil aus dem fußläufigen Einzugsbereich berechnet. Ohne die genannten projektierten Wohnungen, die sich nicht nachvollziehen lassen, würde der Wert voraussichtlich unverkennbar unter die benötigten über 50 % fallen.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Schluss, dass „wesentliche Umsatzverteilungen“ erzeugt werden und mit „schädigenden Wirkungen zu rechnen“ seien, die den Zentralen Versorgungsbereich betreffen. Es wird hier mit 21 % Umsatzverteilung in Hinblick auf den Drogeriemarkt im Wümme Park von einem abwägungsrelevanten Bereich gesprochen, zusätzlich zu den erwarteten 14,9 % Umsatzverteilung betreffend den Drogeriemarkt in der Innenstadt. Tatsächlich ist in der Raumordnung bereits eine Umverteilung von über 10 % als Beeinträchtigung zu sehen. Das Ziel der Raumordnung zur Einhaltung des Beeinträchtigungsverbot wird entsprechend nicht eingehalten.

Mit einer Größe von über 700 m² würde es sich bei der geplanten Filiale um die mit Abstand größte innerhalb von Rotenburg handeln. Sowohl die Filiale im Wümme Park als auch die kommende Filiale am Kalandshof liegen an Hauptverkehrsachsen und sind somit gut erreichbar. Es ist fraglich, wie sich dies auf den Rossmann im Zentralen Versorgungsbereich und die entsprechende Kundenfrequenz auswirkt.

Dies führt zu der Schlussfolgerung, dass mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes zu starke Beeinträchtigungen zu erwarten sind und die Schwelle von mehr als 50 % des Umsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich nicht realistisch erreicht werden können. Grundsätzlich gilt es Standorte im Zentralen Versorgungsbereiches zu erhalten und nicht durch wohnortbezogene Naheversorgung zu beeinträchtigen. Das Ziel „Schutz und Stärkung der Innenstadt“ ist auch ein Grundlegendes Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rotenburg (Wümme). Das Einzelhandelskonzept führt selbst in seiner Empfehlung aus: „Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll.“

Gegenüber der Vergrößerung der Fläche des Bäckers bestehen keine Bedenken.

Naturschutzrechtliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem geplanten Bereich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine generellen Bedenken.

Mir ist jedoch aufgefallen, dass mehrere Bäume, die im Ursprungsplan noch als zum Erhalt festgesetzt waren, nun nicht mehr im Plan zu finden sind. Da dies weder unter § 2 „Inhalt der Änderung“ aufgeführt ist, noch in der Begründung überhaupt erwähnt wurde, gehe ich davon aus, dass hier ein redaktioneller Fehler aufgetreten ist und die Bäume noch zu ergänzen sind. Andernfalls kann ich der Annahme, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ die Belange von Natur, Landschaft und Klima nicht berührt werden nicht zustimmen. In dem Fall ist eine Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft erforderlich.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans.

Abfallrechtliche Stellungnahme

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes.

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.

Stellungnahme Abfallwirtschaft

Die Planung ist derzeit noch nicht konkret genug für eine abschließende Stellungnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht.

Bei der konkreten Erschließungsplanung für dieses geplante Gebiet ist zu berücksichtigen, dass Stichstraßen aus Gründen des Unfallschutzes vermieden werden müssen. Die Entsorgung der Abfälle hat über die Verdener Straße zu erfolgen, d.h. dort sind auch weiterhin die Müllbehälter und alle anderen Abfallfraktionen, die abgeholt werden sollen, bereitzustellen.

Ist dies gewährleistet gibt es seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Keine Bedenken.

Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde

Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen diesbezüglich keine Bedenken.

Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

Weitere interne Stellungnahmen liegen derzeit nicht vor, werden ggf. nachgereicht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zur regionalplanerischen Stellungnahme:

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen sich auf die Änderungen des Bebauungsplans beziehen sollte und nicht zum bereits in Kraft getretenen und in Teilen umgesetzten Ursprungsbebauungsplanes. Dahingehend wird der überwiegende Teil der Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die Änderung beinhaltet lediglich eine Erhöhung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes um 80 m² und einem Bäcker von 120 m². Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber der Vergrößerung der Fläche des Bäckers keine Bedenken bestehen. Die Dimensionierung des Drogeriemarktes entspricht marktüblichen Standards und ist für ein funktionsfähiges Nahversorgungsangebot zeitgemäß und erforderlich. Die Erweiterung von 80 m² Verkaufsfläche führt nicht zu einer unzulässigen Ausdehnung des Einzugsbereiches. Die Ziele des 2022 aufgestellten Bebauungsplanes sollen fortgeführt werden und mit der Änderung soll zur Bereicherung des Stadtbildes und des gesamten Quartiers des Kalandshofes beigetragen werden.

Zur naturschutzrechtlichen Stellungnahme:

Es handelte sich in der zeichnerischen Darstellung um einen Darstellungsfehler. Die Bäume bleiben weiterhin erhalten und werden wie im Ursprungsplan festgesetzt. Die Anregung wird berücksichtigt.

Zur wasserwirtschaftlichen Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Zur abfallrechtlichen Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Zur bodenschutzrechtlichen Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Zur Stellungnahme Abfallwirtschaft:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die angemerkten Hinweise betreffen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Zur Stellungnahme vorbeugender Brandschutz:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Zur Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde:

Keine Stellungnahme.

Zur Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Zur Stellungnahme Kreisarchäologie:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

**3. Niedersächsische Straßenbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Verden (NLStBV Verden) v. 26.06.2025
(Anlagen: Übersichtsplan, Luftbild 2023 und Ausschnitt Anlage 3 Blatt 1 Vereinbarung Quartier Kalandshof)**

Von der Änderung des o. g. Bebauungsplanes habe ich Kenntnis genommen.

Im Rahmen meiner Zuständigkeit bestehen gegen das o. g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Entlang der Bundesstraße 215 „Verdener Straße“ sind außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen (sh. Anlage: Übersichtsplan) die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in die „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen. Eine Ausnahme vom Bauverbot kann hier nicht in Aussicht gestellt werden.
2. Die in der Planzeichnung zum B-Plan in Blau dargestellte Baugrenze ist in Bezug auf den v. g. Pkt. 1 im Bereich des Plangebietes das im Zuge der B 215 außerhalb der v. g. förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg (Wümme) liegt, auch außerhalb der 20 m Bauverbotszone vorzusehen. Eine Ausnahme vom Bauverbot kann hier nicht in Aussicht gestellt werden und ich widerspreche hiermit der geplanten Festsetzung der Baugrenze innerhalb der Bauverbotszone im Zuge der B 215.
3. Das in der Planzeichnung zum B-Plan entlang der Bundesstraße 215 (Abgrenzung zum Bundesstraßengrundstück) festgesetzte Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ist gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 215 auf ca. 40 m Länge in den Einmündungsbereich der Stadtstraße „Helga-Mohrhoff-Straße“ hineinzuziehen und in dem B - Plan entsprechend festzusetzen. Grundstückszu- und -ausfahrten sind ausschließlich außerhalb dieses Bereiches vorzusehen.
4. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
5. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
6. Neuanpflanzungen entlang der Bundesstraße 215 sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung -Abteilung Landschaftspflege- abzustimmen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1: Die Anregung wird als Hinweis in den B-Plan aufgenommen. Die Stadt strebt weiterhin an, langfristig den OD-Stein aufgrund der weit in das Stadtgebiet hineinreichenden Lage weiter an den Siedlungsrand zu versetzen. Nach einem Abstimmungstermin am 10.06.2026 zwischen der NLStBV, Landkreis und Stadt kann zum jetzigen Zeitpunkt eine Befreiung erteilt werden. Der Antrag ist im Genehmigungsverfahren vom Vorhabenträger zu stellen. Eine Versetzung des OD-Steins wird dagegen derzeit nicht in Aussicht gestellt. Vor diesem Hintergrund wird an der bestehenden Baugrenze festgehalten. Somit werden sowohl die Bedingungen der NLStBV als auch die Zielsetzung der Stadt berücksichtigt, da eine Bebauung ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht erfolgen kann.

Zu 2: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Unabhängig von der Lage der Baugrenze obliegt

die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens innerhalb der 20m zum Fahrbahnrand der Zustimmung der oberen Straßenbaubehörde. Es soll an der jetzigen Baugrenze festgehalten werden, um den B-Plan nicht im Nachgang einer zeitnahen Verlegung des OD-Steins erneut anpassen zu müssen.

Zu 3: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. In der Planzeichnung ist ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Helga-Mohrhoff-Straße auf 40 m Länge vorhanden.

Zu 4: Evtl. Schutzmaßnahmen werden nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Die Anregung betrifft die Durchführung des B-Planes und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen. Kenntnisnahme.

Zu 5: Brauch- und Oberflächenwasser wird dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt. Die Anregung betrifft die Durchführung des B-Planes und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen. Kenntnisnahme.

Zu 6: Die Anregung betrifft die Durchführung des B-Planes und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen. Kenntnisnahme.

4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) v. 27.06.2025

Aus den Inhalten (Art- und Umfang der Bebaubarkeit, textl. Erläuterungen) des o.g. B-Plan-Vorhabens ergeben sich hinsichtlich der Vermessungs- und Katasterverwaltung zunächst keine Einwände oder Anregungen.

Anhand der zeichnerischen Darstellung (Plangrundlage) und der Verfahrensvermerke ergeben sich Hinweise und Fragestellungen:

- a) Die kleine Bildmarke des LGLN ist als Copyright-Hinweis allein nicht ausreichend (nur bei Karten kleiner als DIN A5 möglich).
Vgl. AGNB, 7.2 [Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen \(AGNB\) | Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen](https://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/wir_uber_uns_amp_organisation/allgemeine_geschäfts_und_nutzungsbedingungen_agnb/allgemeine-geschäfts-und-nutzungsbedingungen-agnb-97401.html)
https://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/wir_uber_uns_amp_organisation/allgemeine_geschäfts_und_nutzungsbedingungen_agnb/allgemeine-geschäfts-und-nutzungsbedingungen-agnb-97401.html
- b) Wenn dann eine Änderung mit derart großem Kartenteil ausgestattet ist, bitte ich zu prüfen, ob die Vorgaben nach VV-BauGB Nr. 41.2 nicht einzuhalten sind und ein ordentlicher Verfahrensvermerk einer Vermessungsstelle hinzuzufügen ist (Hinweis: Anlagen 15 und 16 der VV wären nur noch sinngemäß anzuhalten).

Eine Vermessungsstelle Ihrer Wahl (Katasteramt oder ÖbVI) kann bei der Erstellung des Verfahrensvermerkes und der entsprechenden Bescheinigung auf konkrete Anfrage sicher behilflich sein.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Anregung zur Feststellung der Grenzpunkte ist nach Bedarf bei der Durchführung zu beachten. Die Hinweise bzgl. der Planzeichnung inkl. der Verfahrensvermerke werden berücksichtigt und dahingehend angepasst. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich durch die redaktionelle Ergänzung nicht.

5. Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser (IHK Elbe-Weser) v. 27.06.2025 (Anlage: Vollversorgungsberechnung Rotenburg 27052025)

Vielen Dank für die Beteiligung der Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser am Planverfahren zum „Bebauungsplan Nr. 124 – Zwischen Am Kalandshof und Glummweg -, 2. Änderung“.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Discounter, einem Bäcker sowie einem Drogeriemarkt. Dabei hat die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes die Erhöhung der Verkaufsflächen des geplanten Drogeriemarktes von bisher maximal 640 m² auf nun maximal 720 m² und die des geplanten Bäckers von bisher maximal 80 m² auf maximal 200 m² zum Bestandteil zu erhöhen.

Am geplanten Standort zwischen Am Kalandshof und Glummweg ist neben der Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Bäckers auch die Ansiedlung eines LIDL-Marktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.460 m² geplant. Dies hat zur Folge, dass an diesem Standort eine Agglomeration entsteht und der verkaufsflächenmäßig nicht großflächige Drogeriemarkt dennoch als eine großflächige Einzelhandelsansiedlung gemäß niedersächsischem LROP von 2017 behandelt wird.

Somit bewerten wir unter anderem das Abstimmungsgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Konzentrationsgebot, um festzustellen, ob das Planvorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht. Die Auswirkungsanalyse zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines ROSSMANN-Drogeriemarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme) von der cima aus dem August 2024 geht hierauf allerdings – abgesehen von der Lage und von Umverteilungen (Beeinträchtigungsverbot) - nicht konsequent ein, weshalb wir uns den Ge- und Verboten anderweitig nähern müssen.

Grundsätzlich sei vorangestellt, dass das cima-Gutachten dem Vorhaben eine „wohnnortnahe Nahversorgung“ bescheinigt, ohne herzuleiten, ob es ein reguläres großflächiges Einzelhandelsvorhaben nach § 11 (3) BauNVO oder eine Ausnahme vom Integrationsgebot nach LROP 2017, 2.3, Ziffer 05 Satz 3, oder ein „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ gemäß LROP 2017, 2.3, Ziffer 10 ist.

Es lässt sich für den Leser nicht plausibel nachvollziehen, auf welche Form der nach LROP vorgegebenen Möglichkeiten für Nahversorgungsansiedlungen sich das Gutachten beruft. Eine pauschale Definition als „wohnnortbezogene Nahversorgung“ ohne Prüfung des Integrations-, Konzentrations- und der weiteren Gebote ist raumordnerisch nicht legitim.

Dazu im Einzelnen:

Abstimmungsgebot:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen. Die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten muss im Sinne einer umfassenden Betrachtung in den Kontext der regionalen Einzelhandelsentwicklung gestellt und mit den Nachbarkommunen abgestimmt werden. Die Auswirkungsanalyse geht hierauf nicht ein, aber wenigstens die Begründung.

Im Entwurf der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 der Stadt Rotenburg (Wümme) – Abteilung Stadtplanung und Grün – wird auf Seite 9 darauf verwiesen, dass 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 eine Beteiligung des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Träger der Regionalplanung erfolgte. Dadurch sei das Abstimmungsverfahren im notwendigen Umfang begleitet worden.

Zusätzlich seien während der Aufstellung des Bebauungsplanes die Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden, 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. Durch diese Ausführungen im Entwurf der Begründung kann darauf geschlossen werden, dass das Abstimmungsgebot eingehalten wurde.

Beeinträchtungsverbot:

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. Insofern erfolgt im Rahmen des Beeinträchtungsverbotes eine Untersuchung der Konsequenzen der Umsatzumverteilung in Bezug auf einen konkreten benachbarten Zentralen Ort oder Nahversorgungsstandort.

Die Auswirkungsanalyse setzt sich ab Seite 23 mit der Herkunft des Vorhabenumsatzes und somit mit der Auswirkung auf benachbarte Zentrale Orte und anderen Nahversorgungsstandorten auseinander. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel werden innerhalb des Untersuchungsgebietes im ZV Hauptgeschäftszentrum Innenstadt (14 %), im ZV NVZ Verdener Str./ Mühlenstr./ Brauerstr. (45 %), dem Sonderstandort Harburger Straße (10 %) sowie dem sonstigen UG Stadt Rotenburg (12 %) die Marke von 10 % ge- bzw. übertroffen, die von Gerichten als Schwelle für schädliche Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojektes rechtlich herangezogen wird.

Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren zeigt die Auswirkungsanalyse der circa das Überschreiten der 10 %-Marke für den ZV Hauptgeschäftszentrum Innenstadt (30 %), den Sonderstandort Harburger Straße (15 %) sowie den Sonderstandort Fachmarktzentrum Waldweg (30 %) an.

Das Beeinträchtungsverbot wird aufgrund multipler Überschreitungen des rechtlich festgelegten Schwellenwertes von 10 % nicht erfüllt.

Ferner vermuten wir die Umverteilungen noch deutlich höher, da die der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegte Flächenproduktivität für den LIDL-Markt mit knapp 6.200 Euro/m² (S. 21/22) zu gering angesetzt ist. Die sich daraus errechneten Umverteilungen sind damit ebenfalls deutlich runtergerechnet. Aufgrund der uns vorliegenden Daten (Trade Dimensions, MB Research) liegt die Flächenproduktivität der LIDL-Märkte in Rotenburg bei etwa 10.000 Euro/m² (siehe beigefügte Berechnung der sog. „Vollversorgung im periodischen Bedarf“).

Gerade wenn sich ein Markt vergrößert und neu aufstellt, kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Flächenproduktivität in der Regel steigt und sicherlich nicht auf die von circa angenommenen 6.200 Euro/m² sinkt.

Integrationsgebot:

Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen zentralen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit des Handelsplatzes „Innenstadt“ zu wahren und zu stärken.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. In der Raumplanung befinden sich Standorte in einer städtebaulich integrierten Lage, wenn sie in einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) gelegen sind. Die ZVB werden in der Regel im Rahmen der Erarbeitung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes festgelegt. Zusätzlich können Standorte, die funktional und räumlich eng (anschließend) mit dem ZVB verbunden sind, als städtebaulich integriert eingestuft werden.

Hierfür sind meist fachgutachterliche Nachweise vorzulegen.

Der Vorhabenstandort befindet sich laut Auswirkungsanalyse der cima im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Rotenburg (Wümme) in siedlungsstrukturell eingefasster Lage. Dieser Einschätzung können wir weitestgehend folgen, auch wenn die Wohnbebauung nicht an allen vier Seiten direkt an den Vorhabenstandort heranreicht. Es ist dennoch besonders im fußläufigen Bereich eine ausreichend bzw. ausreichend geplante Wohnbebauung vorhanden. Das Integrationsgebot wird somit erfüllt – vorausgesetzt die derzeit noch projektierten Wohngebiete (s. Gutachten, S. 36) werden tatsächlich umgesetzt. Mindestens in der Begründung sollte auf einen verbindlichen Realisierungszeitpunkt dieser Wohngebiete eingegangen werden, um das Argument des fußläufigen Wohngebietsbezuges zu untermauern.

Derzeit stellt sich die Situation laut Gutachten so dar, dass 58 % der Kundschaft aus dem fußläufigen Einzugsbereich für Lebensmittel (LIDL) kommen, aber nur 51 % für das Sortiment Drogerie (Rossmann). Der durch den LROP vorgegebene Mindestwert für die Legitimation eines fußläufig erreichbaren Nahversorgers liegt bei 50 %.

Hierbei wird mit einer großen Anzahl von Menschen gerechnet, die noch nicht in diesem Einzugsbereich leben. Insgesamt sind dies 1.685 Personen, die sich auf „projektierte Wohnungen nahe des Vorhabenstandortes“ (rd. 1.385 Einwohner) und auf „projektierte Wohnungen auf ehem. Gelände eines Baustoffhandels“ (rd. 300 Einwohner) verteilen. Die Herkunft dieser Einwohnerprognosen erschließt sich aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht. Diese Einwohner sind für die Berechnungen des Umsatzes aus dem fußläufigen Einzugsbereich allerdings essenziell, da ohne diese Einwohner die 50 %-Marke unterschritten wird.

Damit wird deutlich, dass bei nur einem Prozent mehr als mindestens vorgegeben, der fußläufige Einzugsbereich für den geplanten Drogeriemarkt nur ganz knapp eingehalten wird. Anheimgestellt, dass sich dieser Prozentwert vermutlich ändern würde, wenn man dem Vorhaben eine reale(re) Flächenproduktivität der Märkte oder veränderte Einwohnerzahl im fußläufigen Bereich zugrunde legt, wird aus unserer Sicht das Gebot der „überwiegend fußläufigen Nahversorgung“ durch den Drogeriemarkt nicht erreicht bzw. – ob der Methodik des Gutachtens – stark hinterfragt. Ohne eine plausible Erklärung, wie genau die Gutachter auf die 1.685 potenziellen Einwohner und die Flächenproduktivität im fußläufigen Einzugsbereich kommt, besteht die Gefahr, dass diese Berechnung rechtlich angefochten werden könnten.

Kongruenzgebot:

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist gemäß des niedersächsischen LROP als Mittelzentrum eingestuft. In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Die Auswirkungsanalyse der cima prognostiziert, dass 95 % des Vorhabenumsatzes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus Bereichen des Untersuchungsgebiets stammen, der in weiten Teilen dem Kongruenzraum der Stadt Rotenburg (Wümme) entspricht. Insgesamt werden zusammen 6 % des Umsatzes aus dem ZV Ortsmitte Scheeßel und aus dem sonstigen UG Umliegende Gemeinden erzielt, sowie 5 % aus diffusen Umsatzumverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren prognostiziert dieselbe Auswirkungsanalyse der cima, dass 88 % des Vorhabenumsatzes aus Bereichen innerhalb des oben genannten Untersuchungsgebiets erzielt wird. Insgesamt werden zusammen 6 % des Umsatzes aus dem ZV Ortsmitte Scheeßel und aus dem sonstigen UG Umliegende Gemeinden erzielt. Hinzu kommen 12 % des Umsatzes aus Umsatzumverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Das Kongruenzgebot grundzentral wird somit eingehalten.

Konzentrationsgebot:

Das Konzentrationsgebot bezweckt eine angemessene und nachhaltige Bündelung von Einzelhandelsgroßprojekten im zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zur Erzielung positiver Synergieeffekte. Deshalb sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Das Konzentrationsgebot wird in der Regel dann als erfüllt werden, wenn der Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets oder als „herausgehobener Standort für Nahversorgung“ im RROP festgelegt ist. Darüber hinaus muss die Ansiedlung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein. Der Planvorhabenstandort befindet sich in einer siedlungsstrukturell eingefassten Lage in der Stadt Rotenburg (Wümme), innerhalb des zentralen Ortes Mittelzentrum Rotenburg (Wümme) und innerhalb des gem. RROP festgelegten Siedlungsgebietes.

Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.

Weitere Hinweise:

Auch für sich allein betrachtet, ist die Ansiedlung eines ROSSMANN-Drogeriemarktes am Planstandort nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Der Standort Am Kalandshof würde den zweiten autoverkehrstechnisch günstig gelegenen ROSSMANN-Standort in Rotenburg (Wümme) darstellen. Es besteht somit die Gefahr, dass sich Am Kalandshof ein autokundenorientierter Verbundstandort entwickeln kann. Der erste Standort befindet sich im Wümme Park. Diese für den individuellen Autoverkehr gut erreichbaren Standorte gefährden den im ZV Hauptgeschäftszentrum Innenstadt gelegenen ROSSMANN-Drogeriemarkt. Dieser stellt einen wichtigen Frequenzbringer im ZV Hauptgeschäftszentrum Innenstadt dar, weshalb eine Schwächung des ZV Hauptgeschäftszentrum Innenstadt zu befürchten ist. Dieser wird, wie bereits weiter oben erwähnt als ein wichtiges Ziel der LROP Niedersachsen von 2017 geschützt. Dieser Schutz wäre durch eine Ansiedlung eines weiteren ROSSMANN-Drogeriemarktes Am Kalandshof nicht gegeben und die Ansiedlung raumordnerisch und städtebaulich nicht verträglich ist.

Es erschließt sich uns ferner nicht, warum in der Begründung der Stadt Rotenburg (Wümme) auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg (Wümme) von 2010 bezogen wird. Das Einzelhandelskonzept, auf das Bezug genommen wird, sollte mit einem Alter von 15 Jahren nicht mehr herangezogen werden, da es schlicht veraltet ist. Darüber hinaus gibt es ein vom Rat beschlossenes Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2023. Dieses eignet sich dazu, darauf Bezug zu nehmen. Ein Bezug auf ein veraltetes und nicht mehr aktuelles Einzelhandelskonzept stellt eine valide Möglichkeit dar, das Vorhaben rechtlich anzufechten.

Auch möchten wir darauf hinweisen, dass die Stadt Rotenburg (Wümme) im nahversorgungsrelevanten Sortiment grundsätzlich bereits sehr gut aufgestellt ist (siehe beigefügte Berechnung). Wir sehen die Entwicklungsmöglichkeiten im nahversorgungsrelevanten Sortiment im Mittelzentrum Rotenburg (Wümme) als derzeit ausgeschöpft an. Daher ist im Einzelfall eine gutachterliche Analyse durchzuführen und der Nachweis zu erbringen, dass die eigenen und angrenzenden Versorgungsstrukturen – auch perspektivisch – nicht negativ beeinträchtigt werden. Das ist im vorliegenden Fall, mindestens für die Ansiedlung des Drogeriemarktes, aus unserer Sicht nicht gelungen. Das Gutachten weist an zu vielen Stellen methodische und inhaltliche Fehler bzw. wirft Fragen auf.

Dahingehend verweisen wir auch auf unsere Bedenken in der ersten Beteiligung zum Plan Nr. 124 aus dem Jahr 2021, wo wir zwar grundsätzlich den Standort für einen Lebensmittelversorger, nicht jedoch für die zusätzlich geplante Drogerie als raumordnerisch angemessen bewertet haben.

Fazit:

Die Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser hat raumordnerische und städtebauliche Bedenken zu dem Bebauungsplan Nr. 124 – Zwischen Am Kalandshof und Glummweg -, 2. Änderung und damit einhergehend der geplanten Ansiedlung eines ROSSMANN-Drogeriemarktes am Standort Am Kalandshof aufgrund der Nichteinhaltung des Beeinträchtigungsverbots und eines mangelnden Gutachtens.

Der Vorhabenstandort des Drogeriemarktes stellt im Rahmen der vorhandenen Agglomeration und als auch für sich allein ein raumordnungsrechtlich nicht vertretbares Einzelhandelsvorhaben dar, das mindestens den eigenen ZV Hauptgeschäftszentrum Innenstadt und dessen Versorgungsfunktion beeinträchtigt. Somit können wir dem Bebauungsplan keine positive Stellungnahme erteilen.

Die geplanten Vergrößerungen der Verkaufsfläche des Bäckers und eine Umsiedlung des LIDL-Marktes vom derzeitigen Standort an der Brauerstraße an den Standort Am Kalandshof sind von der negativen Stellungnahme nicht betroffen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen sich auf die Änderungen des Bebauungsplans beziehen sollte und nicht auf den zum bereits in Kraft getretenen und in Teilen umgesetzten Ursprungsbebauungsplan. Dahingehend wird der überwiegende Teil der Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Ebenso die Ausführungen zu den Geboten des Einzelhandels. Die Änderung beinhaltet lediglich eine Erhöhung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes um 80 m² und einem Bäcker von 120 m². Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber der Vergrößerung der Fläche des Bäckers keine Bedenken bestehen. Die Dimensionierung des Drogeriemarktes entspricht marktüblichen Standards und ist für ein funktionsfähiges Nahversorgungsangebot zeitgemäß und erforderlich. Die Nachfrage ist groß und die Erreichbarkeit und Verknüpfung mit größeren Einzelhandelsbetrieben zeigt sich an zahlreichen Standorten, an denen die Kunden die Symbiose für ihren Einkauf positiv bewerten. Die Erhöhung von 80m² Verkaufsfläche des Drogeriemarktes führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen. Die Ziele des 2022 aufgestellten Bebauungsplanes sollen fortgeführt werden und mit der Änderung soll zur Bereicherung des Stadtbildes und des gesamten Quartiers des Kalandshofes beigetragen werden.

6. Interessengemeinschaft Rotenburger CityMarketing e.V. v. 27.06.2025

Vielen Dank für die Gelegenheit, zur o.g. Änderung des Bebauungsplans und dem Planvorhaben Stellung zu nehmen. Wir möchten dem wie folgt nachkommen:

1. Grundsätzlich war aus unserer Sicht zunächst wenig dagegen einzuwenden, dass im Zuge der Entwicklung des neuen Wohngebiets „Kalandshof“ dort ein Nahversorger angesiedelt werden sollte. Mögliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erschienen uns überschaubar, zumal bei öffentlichen Beratungen und auch bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts versichert wurde, dass dafür der LIDL-Standort Brauerstraße zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben werde. Die Verkaufsflächen außerhalb des ZBV Innenstadt würden also nur geringfügig vergrößert. Im Hinblick auf die Verlässlichkeit derartiger Aussagen ist es für uns sehr beunruhigend, dass wir inzwischen (siehe Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 5. Juni 2025) davon ausgehen müssen, dass die Verkaufsflächen an der Brauerstraße erhalten bleiben, während gleichzeitig noch vor Fertigstellung des LIDL-Markts am Kalandshof die 2. Änderung des Bebauungsplans ansteht, in der bereits größere Flächen als ursprünglich vorgesehen beantragt werden. Mit 720 m² Drogeriemarkt sowie Café und Bäckerei (200 m²) zusätzlich zur bestehenden Gärtnerei und der ebenfalls angekündigten Fahrradwerkstatt deutet alles darauf hin, dass es hier nicht um Nahversorgung geht, sondern ein neues Fachmarktzentrum in der Entwicklung ist.

2. Besonders kritisch sehen wir die Ansiedlung eines Drogeriemarkts, weil Rotenburg nach unseren Erkenntnissen (bestätigt durch das Einzelhandelskonzept, S. 25) in diesem Segment bereits gut aufgestellt ist. Sollte die jetzt geplante Größenordnung von 720 m² für einen neuen Rossmann-Markt realisiert werden, sind erhebliche Verschiebungen innerhalb des Segments unausweichlich. Nach unseren Erkenntnissen wird der Neubau dazu führen, dass die Fa. Rossmann zumindest mittelfristig den Standort Innenstadt aufgibt. Es wäre betriebswirtschaftlich auch nicht plausibel, dass ein Unternehmen an drei Standorten innerhalb einer Stadt der Größe Rotenburgs festhält, wenn sie den gleichen Umsatz an zwei Standorten zu erheblich geringeren Kosten erzielen kann. Die Unternehmensstrategie der Rossmann-Märkte gilt zudem nicht als besonders Innenstadt-affin. Es werden eher Standorte bevorzugt, die verkehrsgünstig gelegen und gut per Auto zu erreichen sind. Das findet sich vorzugsweise in Fachmarktzentren.

3. Den CIMA-Gutachtern ist insofern zu widersprechen, dass der Rossmann, Große Straße, wie es heißt, vor allem von „Mitnahmeeinkäufen“ der Innenstadtkundschaft profitiert. Unsere langjährigen (und nicht nur punktuellen) Beobachtungen einschließlich Gesprächen mit Nachbarn, Mitarbeitern und Konsumenten ergeben vielmehr, dass Konsumenten (hier auch gerade aus dem westlichen Mühl-Ende) gezielt den Rossmann-Markt aufsuchen und dann andere Erledigungen und Einkäufe anschließen. Die Rossmann-Filiale ist für die Innenstadt ein wichtiger Frequenzbringer. Ihre Schließung dürfte erhebliche negative Folgen für andere Geschäfte haben. Vor allem: Durch die Größenordnung des Markts am Kalandshof und die damit verbundene Sättigung in diesem Segment dürfte die Ansiedlung eines Wettbewerbers im Stadtgebiet dauerhaft ausgeschlossen sein. Die Planung zementiert unserer Einschätzung nach die Monopolstellung eines einzelnen Unternehmens.

4. Wirklich Besorgnis erregend an der vorliegenden Planung ist zudem ein Vergleich der Größenverhältnisse des Plangebiets mit der Innenstadt. Die geplante Verkaufsfläche mit LIDL, Rossmann und der Bäckerei beläuft sich auf rund 2.500 m². Zählt man die Flächen der angrenzenden Gärtnerei und des geplanten Fahrradladens (der aus der Innenstadt umgesiedelt werden soll) hinzu, kommt man auf eine Verkaufsfläche, die bereits jetzt etwa der Hälfte der gesamten Innenstadt (10.910 m² laut Einzelhandelskonzept) entspricht. Das Gelände bietet zudem Potenzial für weitere Ansiedlungen, wenn die Stadt dies nicht unterbindet.

5. Die vorliegende Planung widerspricht unserer Auffassung nach den Intentionen der Städtebauförderung. Rotenburg wurde vor drei Jahren ins Städtebauförderungsprogramm aufgenommen, vor allem um durch geeignete Maßnahmen die Resilienz und Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Während für die Stärkung der Innenstadt bislang noch keine Maßnahmen ergriffen wurden (der Rahmenplan wird erst in diesen Tagen vorgestellt), erscheint es geradezu dramatisch, wenn zum gleichen Zeitpunkt grünes Licht für ein neues Fachmarktzentrum an der Peripherie der Stadt gegeben wird. Dies dürfte eher die Erosion der Innenstadt beschleunigen, statt ihr entschlossen und im Sinne der Städtebauförderung entgegen zu treten.

Wir empfehlen daher dringend, den Änderungsantrag abzulehnen und weitere Einzelhandelsansiedlungen, die über die wohnortbezogene Nahversorgung hinausgehen, nachhaltig auszuschließen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Änderung beinhaltet hinsichtlich des Einzelhandels lediglich eine Erhöhung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes um 80 m² und einem Bäcker von 120 m². Beide Einzelhändler waren bereits im Ursprungsplan vorgesehen. Für die Stadt wurde an dem Standort ein für das Gebiet geeigneter Ort gefunden, an dem man neben der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auch für einen begrenzten Bereich Einzelhandel zugelassen hat, um naheliegende Versorgungsangebote für den westlichen Bereich von Rotenburg zu schaffen. Als „Fachmarktzentrum“ kann man diesen Standort nicht bezeichnen. Die Erkenntnisse und Beobachtungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Entscheidung zur Ansiedlung des Drogeriemarktes am Kalandshof ist bereits mit in Kraft treten des B-Planes 22 entschieden worden. Die Erweiterung von 80 m² Verkaufsfläche der Drogerie sowie der 120 m² des Bäckers haben auf den Erhalt oder den Verlust des innenstadtansässigen Drogeriemarktes keinen Einfluss. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. „Weitere“ Ansiedlungen von Einzelhändlern erfolgen mit der Änderung des B-Planes nicht.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Torsten Oestmann

Anlage:

Begründung einschließlich Planzeichnung / Satzung