



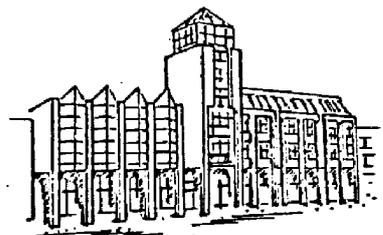
Stadt Rotenburg (Wümme)  
-Stadtplanungsamt-

# Satzung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4B 1. Änderung

- Fachmarktzentrum Wümmepark, Waldweg 1-5 -

**(Ohne örtliche Bauvorschriften)**

Stand 04.06.2008



# Gliederung

1. Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4B, 1. Änderung - Fachmarktzentrum Wümmepark, Waldweg 1-5 – (Entwurf)
2. Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B
  - 2.1 Ausgangslage
  - 2.2 Bewertung der Ergebnisse des Gutachtens und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung
    - 2.2.1 Fachmarkt für Bekleidung
    - 2.2.2 Drogerie-Fachmarkt
    - 2.2.3 Fachmarkt für Tiernahrung und – zubehör
    - 2.2.4 Sonderposten-Fachmarkt
    - 2.2.5 Apotheke
    - 2.2.6 Sonstige Nutzung: Spielhalle
  - 2.3 Verkehrliche Auswirkungen

## Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Fachmarktzentrams
2. Sortimentsbezogene Begutachtung des Rotenburger Einzelhandels (Neufassung vom April 2008)  s. [www.rotenburg-wuemme.de](http://www.rotenburg-wuemme.de)
3. Verkehrstechnische Untersuchung  s. [www.rotenburg-wuemme.de](http://www.rotenburg-wuemme.de)

## Abkürzungen:

- BauGB Baugesetzbuch  
BauNVO Baunutzungsverordnung

# 1. Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4B, 1. Änderung, - Fachmarktzentrum Wümmepark, Waldweg 1-5 - (Entwurf)

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 4B, 1. Änderung, bestehend aus den untenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

## Textliche Festsetzungen

Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 „Zulässigkeit von Nutzungen“ des Bebauungsplanes Nr. 4B – Wohlsdorfer Weg – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.06.2007:

### Die textliche Festsetzung Nr. 1 erhält folgende Neufassung:

- 1.1 *Das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ dient vorrangig der Unterbringung von Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.*

#### Zulässig sind folgende Betriebe:

#### Betriebe:

#### höchstzulässige Verkaufsfläche je Betrieb:

a)	SB-Super- bzw. Discountmarkt einschl. Konzessionsfläche	1.250 m <sup>2</sup>
b)	Getränkemarkt ohne ergänzende Nahrungs- und Genussmittel-Sortimente	650 m <sup>2</sup>
c)	Bau-, Heimwerker- und Gartencenter- Fachmarkt	7.000 m <sup>2</sup>
d)	Schuhfachmarkt	400 m <sup>2</sup>
e)	Fachmarkt für Autoteile (angegliederte Werkstatt: keine Flächenbegrenzung)	ohne Begrenzung
f)	Möbel- und Möbel-Mitnahmemarkt	5.000 m <sup>2</sup>
g)	Elektronik-Discount-Fachmarkt	1.500 m <sup>2</sup>
h)	Kfz-Handel mit Werkstätten	ohne Begrenzung
i)	Schank- und Speisewirtschaften	ohne Begrenzung
j)	Fachmarkt für Bekleidung	700 m <sup>2</sup>
k)	Fachmarkt für Tiernahrung und -zubehör	600 m <sup>2</sup>
l)	Drogerie-Fachmarkt	500 m <sup>2</sup>
m)	Sonderposten-Fachmarkt	2.675 m <sup>2</sup>
n)	Apotheke	200 m <sup>2</sup>
o)	Spielhalle	Grundfläche nach SpielVO = 800 m <sup>2</sup>

Bei Betrieben im Sinne von 1.1 f) ist das Einzelsortiment Elektro-Erzeugnisse nur zulässig für den Bereich „Einbaugeräte“.

- 1.2 Zusätzlich zu den unter 1.1 a) – n) genannten Betriebsarten sind weitere Verkaufsflächen bis zu einer Gesamtfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig für kleinere Einzelhandels- und sonstige Dienstleistungsbetriebe einschl. Ladenhandwerk mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einheit. In der Shop-Zone im Vorkassenbereich zu 1.1 a) sind bis zu 3 Einheiten mit maximal 50 qm Verkaufsfläche/ Einheit zulässig.
- 1.3. Die unter 1.1 a) und b) genannten Betriebe sind im Sondergebiet derart anzuordnen, dass sie durch mindestens einen Betrieb nach 1.1 c) bis n) räumlich getrennt werden.
- 1.4 Betriebe im Sinne von 1.1. a),b),d) und j)-n) sind jeweils nur einmal im Sondergebiet zulässig.

### **Verfahrensvermerke:**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4B, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. ....  
(Der Bürgermeister)

#### **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.4 B 1.Änderung, wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungs-amt.

Rotenburg (Wümme), den 04.06.2008

.....  
(Dipl.-Ing. Werner Scholz)

#### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4B, 1. Änderung, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf mit Begründung hat vom ..... bis .....gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. ....

(Der Bürgermeister)

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 4B, 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

### **Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4B, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am ..... in der Rotenburger Kreiszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4B, 1. Änderung, ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 4B, 1. Änderung, sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4B, 1. Änderung, nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

## 2. Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B:

### 2.1 Ausgangslage

Im Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 4 B - Fachmarktzentrum Wümmepark, Waldweg 1-5 – vom 29.06.2007 ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs.3 BauNVO als Einkaufs- bzw. Fachmarktzentrum für verschiedene Einzelhandelsfachmärkte ausgewiesen, das am östlichen Rand der Wohngebiete beidseits der Harburger Str. (B 71) am Waldweg liegt. Es handelt sich hierbei um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das gemäß § 11 Abs.3 BauNVO der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen muss. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Unter Beachtung dieser Ziele der Raumordnung und der bei der Planung zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs.6 BauGB wurden im Bebauungsplan Nr. 4 B sogenannte innenstadtrelevante Sortimente weitgehend ausgeschlossen, um die o. g. Auswirkungen zu vermeiden.

Die zulässigen Einzelhandelsbranchen bzw. –betriebe, die in diesem Fachmarktzentrum zulässig sind, wurden abschließend in der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführt, wobei auch eine maximale Begrenzung der Betriebsgrößen durch eine Verkaufsfläche festgesetzt wurde.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 4 B in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.06.2007 lautete bisher:

- 1.1 *Das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ dient vorrangig der Unterbringung von Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.*

Zulässig sind folgende Betriebe:

Betriebe:

höchstzulässige Verkaufsfläche je Betrieb:

a) SB-Super- bzw. Discountmarkt einschl. Konzessionsfläche	1.250 m <sup>2</sup>
b) Getränkefachmarkt ohne ergänzende Nahrungs- und Genussmittel-Sortimente	650 m <sup>2</sup>
c) Bau-, Heimwerker- und Gartencenter- Fachmarkt	7.000 m <sup>2</sup>
d) Schuhfachmarkt	400 m <sup>2</sup>
e) Fachmarkt für Autoteile (angegliederte Werkstatt: keine Flächenbegrenzung)	ohne Begrenzung
f) Möbel- und Möbel-Mitnahmemarkt	5.000 m <sup>2</sup>
g) Elektronik-Discount-Fachmarkt	1.500 m <sup>2</sup>
h) Kfz-Handel mit Werkstätten	ohne Begrenzung
i) Schank- und Speisewirtschaften	ohne Begrenzung

*Bei Betrieben im Sinne von 1.1 f) ist das Einzelsortiment Elektro-Erzeugnisse nur zulässig für den Bereich „Einbaugeräte“.*

- 1.2 *Zusätzlich zu den unter 1.1 a) – i) genannten Betriebsarten sind weitere Verkaufsflächen bis zu einer Gesamtfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig für kleinere Einzelhandels- und sonstige Dienstleistungsbetriebe einschl. Ladenhandwerk mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einheit. In der Shop-Zone im Vorkassenbereich zu 1.1 a) sind bis zu 3 Einheiten mit maximal 50 qm Verkaufsfläche/ Einheit zulässig.*
- 1.3. *Die unter 1.1 a) und b) genannten Betriebe sind im Sondergebiet derart anzuordnen, dass sie durch mindestens einen Betrieb nach 1.1 c) bis i) räumlich getrennt werden.*
- 1.4 *Betriebe im Sinne von 1.1. a)-f) sind jeweils nur einmal im Sondergebiet zulässig.*

Das Fachmarktzentrum ist im anliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Ende des Jahres 2006 hat der Baumarktbetreiber, die Fa. *Marktkauf*, den Mietvertrag gekündigt und den Betrieb zum Ende Februar 2007 eingestellt. Der Gebäudeteil III (Waldweg 5) ist seither geräumt und ohne Nutzung (siehe Anlage 1- Übersichtsplan).

Die Eigentümer des Fachmarktzentruns, - im Weiteren „**Vorhabenträger**“ genannt -, haben zunächst versucht, einen Nachfolgemmieter im Bereich der Baumarktbetreiber zu finden. Die Bemühungen blieben bis heute ohne Erfolg. Auf Grund des in Rotenburg bereits vorhandenen Baumarktes der Fa. *OBI* sind die Chancen, erneut einen Baumarkt im Wümmepark zu etablieren, offenbar gering.

Durch die Einstellung des Betriebes des Baumarktes im Fachmarktzentrum Wümmepark und einen längerfristigen Teilleerstand des Objektes droht dem Fachmarktzentrum und insbesondere den verbleibenden Mietern eine deutliche Verschlechterung der Gesamtsituation. In letzter Konsequenz droht sogar eine Verwaisung des gesamten Fachmarktzentruns.

Deshalb hat sich der Vorhabenträger im Februar 2006 dazu entschlossen, der Stadt ein neues Konzept zur Nachbelegung der vakanten Flächen im Wümmepark vorzulegen. Hierzu soll das Bauteil III zentral durch eine sogenannte Mall erschlossen werden, um die kleinere Ladeneinheiten angeordnet sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 4 B vom 29.06.2007 beschränkt die zulässige Art von Betrieben, so dass Fachmarktbetreiber mit anderen Sortimenten von einer Ansiedlung ausgeschlossen werden.

Der Vorhabenträger hatte an die Stadt deshalb zunächst den Antrag gestellt, die nachfolgende Erweiterung der zulässigen Sortimente vorzunehmen:

1. *Die Aufnahme von **zwei** Fachmärkten für Bekleidung in die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 1 als zulässigen Betrieb unter Pkt. 1.1 mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche je Betrieb bis zu 700 m<sup>2</sup>.*
2. *Die Aufnahme eines Fachmarktes für Tiernahrung und -zubehör als zulässigen Betrieb unter Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzung mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup>.*

3. Aufnahme eines Drogerie-Fachmarktes als zulässigen Betrieb unter die textlichen Festsetzung unter Pkt. 1.1 mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>.
4. Aufnahme eines Fachmarktes für Sonderposten in die zulässigen Betriebe der textlichen Festsetzung unter Pkt. 1.1 mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche bis zu 2.675 m<sup>2</sup>.
5. Erweiterung der weiteren kleineren Verkaufsflächen gem. Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzungen mit einer Fläche für eine Apotheke mit bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Als Betreiber für die Flächen zu Punkt 1 des Antrages wurden die Fa. *Mode-Steffen* aus Bremervörde und die Fa. *Takko-Fashion* genannt, wobei letztere bereits ein Ladenlokal im Bereich der innerstädtischen Fußgängerzone Große Straße mit einer Verkaufsfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> betreibt. Die Fa. *Takko-Fashion* hat der Verwaltung der Stadt Rotenburg im Frühjahr 2007 mitgeteilt, dass sie sich aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche des derzeitigen Standortes und fehlender Alternativen in der Innenstadt im Wümmepark ansiedeln wollen. Ansonsten sei kurzfristig eine Aufgabe des Standortes *Rotenburg* geplant.

Auch die *Fa. Steffen* hat mit der Verwaltung der Stadt Rotenburg Gespräche geführt und ein Interesse an einer Ansiedlung in Rotenburg aufgezeigt. Nach erfolgloser Untersuchung der Innenstadt nach einem möglichen Standort sei die Wahl auf den Wümmepark gefallen. Auch hier wurde eine konkrete Ansiedlungsabsicht aufgezeigt.

Der Betreiber für die Fläche unter Punkt 2 des Antrages ist nach Auskunft der Vorhabenträger des Wümmeparks nach derzeitigem Stand die Fa. *Futterhaus Franchise GmbH*.

Der Betreiber für die Fläche unter Punkt 3 des Antrages ist die Fa. *Rossmann*, die im Bereich der Innenstadt ebenfalls bereits einen Standort betreibt. Auch die Fa. *Rossmann* hat dem Bürgermeister der Stadt mitgeteilt, dass Sie eine Ansiedlung im Wümmepark beabsichtige. Es sei jedoch nicht geplant den Standort in der Innenstadt aufzugeben, sondern ihn im Gegenteil auf eine repräsentative Größe zu erweitern. Diese Erweiterung erfolgte vor Kurzem durch Umsiedlung in die ehemalige Ladenfläche der Fa. *Kloppenburger*, Große Str. 18. Der weitere Standort im Wümmepark solle der Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet dienen.

Weiterhin wurden ein Sonderpostenmarkt (Betreiber Fa. *Jawoll Sonderpostenmarkt*) und eine Apotheke beantragt.

Da in der textlichen Festsetzung Nr. 1 die zulässigen Einzelhandelsbranchen abschließend geregelt sind und es sich hinsichtlich der Aufzählung der zulässigen Betriebe um einen wesentlichen Inhalt des Bebauungsplanes handelt, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B erforderlich.

Der Wümmepark in Rotenburg ist ein Fachmarktzentrum mit einer Konzentration von zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art und Größe in Randlage zur Stadt und zu den Rotenburger Wohngebieten. Diese großflächige Betriebsform des Einzelhandels ist mit Ausnahme von Kerngebieten aufgrund der Rechtslage nur in Sondergebieten zulässig. Auch zu seiner Fortentwicklung bedarf es daher der Bauleitplanung der Stadt, da der Gesetzgeber unterstellt, dass ein derartiges Einkaufszentrum Auswirkungen insbesondere auf die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und auch auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer

mittelständischen Struktur im Interesse eine verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung hat.

Das Landesraumordnungsprogramm 2008 legt hierzu unter „2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur 2.3 03 6-8 „ fest:

*„... 6 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).*

*7 Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.*

*8 Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,*

*a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt*

*oder*

*b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt...“*

Der Vorhabenträger des Wümmeparks hat beantragt, die zulässige Sortimentsliste des Bebauungsplanes Nr. 4B um weitere nicht innenstadtrelevante Sortimente zu ergänzen, Sortimente mit Nahversorgungsfunktion zuzulassen und auch das Angebot innenstadtypischer Sortimente in gewissem Umfang zu ermöglichen, um Leerstände im Wümmepark durch die Aufgabe des Baumarktes, für den kein Nachfolger gefunden werden kann, zu vermeiden.

Aus städtischer Sicht ist es erforderlich, dem Antrag, so weit städtebaulich und unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung vertretbar, zu entsprechen. Der Wümmepark ist ein Einkaufszentrum, das in Abstimmung mit der Stadt zu Beginn der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts geplant wurde und den Einzelhandelsstandort Rotenburg und damit die Attraktivität und Anziehungskraft der Stadt stärken sollte. Leerstände sind unter diesem Aspekt einerseits nachteilig für den Standort Rotenburg und das Einkaufsimage Rotenburgs und andererseits auch für die vorhandenen Betriebe im Wümmepark, da dieses Einkaufszentrum nicht nur eine Bedeutung für die Stadt, sondern auch für den weiteren Einzugsbereich hat, und somit auch Kunden und Besucher bindet bzw. anzieht.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) und ihr Einzugsbereich stehen vor allem im Wettbewerb mit den überregional bedeutsamen Einzelhandelszentren *Dodenhof* in Posthausen und *Weserpark* in Bremen.

Bei Dodenhof in Posthausen handelt es sich um ein Shopping-Center, das über viele Jahre gewachsen ist. Hier sind in mehreren Gebäuden weit über 50.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden. In einigen Quellen werden sogar 100.000 m<sup>2</sup> angegeben. Es wird in einem Ortsteil des Grundzentrums Ottersberg ein Großstadtangebot präsentiert. Dem Shopping-Center Dodenhof ist ein großer Kundenstellplatz zugeordnet. Es handelt

sich um einen Wettbewerber, der großen Einfluss auf den Einzelhandel in Rotenburg ausübt. Nach allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung dürfte „Dodenhof“ nicht existieren. Erstaunlich ist, dass sich ein weiterer Neubau mit einem Elektronikfachmarkt im Bau befindet. Dadurch wird sich die Sogwirkung weiter erhöhen.

Ein weiteres Shopping-Center, das große Auswirkungen auf den Einzelhandel in Rotenburg hat, ist der Weserpark in Bremen. Der Weserpark ist ein überdachtes Shopping-Center mit über 50.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in 155 Geschäften. Für die Kunden stehen über 4.000 kostenlose Stellplätze zur Verfügung.

Jedes der beiden Shopping-Center hat Verkaufsflächen, die Rotenburgs Einzelhandelsflächen um ein Vielfaches übersteigen. Über die Autobahn A1 sind die Einkaufsstandorte in rd. 20 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Um gegen diese beiden Wettbewerber bestehen zu können, ist es erforderlich, dass in Rotenburg insgesamt ein gutes Einzelhandelsangebot vorgehalten wird.

*Dodenhof* als großflächiges Einkaufszentrum in einem Grundzentrum (Flecken Ottersberg) und seiner neben dem Möbelsegment vorzufindenden Schwerpunktsetzung im Angebotssegment der typischen innenstadtrelevanten Sortimente bildet auf Grund seiner nicht in die regionale Siedlungsstruktur eingebundenen, isolierten Lage ein besonderes interkommunales Konfliktpotenzial. Im Spannungsfeld dieser beiden Zentren fällt es den benachbarten Gemeinden zunehmend schwerer, die ihnen zugeordnete Funktion als Mittelzentrum mit den entsprechenden Versorgungsauftrag mit Waren des gehobenen Bedarfs auszubilden.

Um dem nicht unerheblichen Kaufkraftabfluss in diese Zentren etwas entgegenzustellen, muss der Stadt Rotenburg daran gelegen sein, weitere Betriebe anzusiedeln. Aufgrund des fehlenden Angebotes großflächiger Einzelhandelsflächen in der Innenstadt und des unmittelbar verfügbaren Angebotes im Wümmepark wird die Chance eröffnet, kurzfristig die Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandortes Rotenburg auch durch die Angebotserweiterung mit sogenannten innenstadtrelevanten Sortimenten zu erhöhen. Hiervon profitieren die Einwohner und als Nebeneffekt auch die Innenstadt.

Die Umstrukturierung des Wümmeparks hemmt bzw. verhindert nicht zukünftige Entwicklungschancen der Innenstadt. Vielmehr stärkt Sie auch das gesamtstädtische Warenangebot für die Bewohner der Stadt und ihres Einzugsbereiches, wenn die geplanten Änderungen städtebaulich vertretbar sind.

Um zu überprüfen, welche ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen eine Änderung der Sortimentsfestsetzungen des Bebauungsplanes auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt hat, wurde der Vorhabenträger des Wümmeparks von der Stadt aufgefordert, ein Gutachten über die Verträglichkeit der geplanten Sortimente vorzulegen.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekte in der Innenstadt führen kann.

Das dem Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 B zugrundeliegende Erstgutachten in der Fassung vom November 2007 wurde sowohl während der ersten öffentlichen Auslegung als auch während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Methodik und wesentlicher Aussagen als falsch bzw. mit erheblichen Mängeln behaftet kritisiert.

Die Stadt hat daher den Vorhabenträger aufgefordert, das Gutachten überarbeiten zu lassen. Das überarbeitete Gutachten ist in Anlage 2 beigefügt.

Bei der Überarbeitung des Gutachtens hat der Verfasser das Beratungsangebot der IHK Stade angenommen, die in ihrer ersten Stellungnahme erhebliche Kritik an den Inhalten des Gutachtens geäußert hat. In der Neufassung des Gutachtens wurden in Abstimmung mit der IHK Stade

- der Einzugsbereich anders eingegrenzt und
- die erzielbaren Marktanteile, die zugrunde gelegten Raumleistungen und Ausgabebeträge der Verbraucher modifiziert.

Im Ergebnis haben sich das Einzugsgebiet (u. a. Herausnahme von Zeven, Sittensen und Visselhövede) und die erzielbaren Marktanteile etwas verringert. Insgesamt geht die Bewertung im Gutachten damit gegenüber dem Erstgutachten von etwas strengeren Rahmendaten aus (s. Punkt 5. des Gutachtens).

## **2.2 Bewertung der Ergebnisse des Gutachtens und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

### **2.2.1 Fachmarkt für Bekleidung:**

Der Antrag des Vorhabenträgers beinhaltet die Zulassung von zwei Fachmärkten für Bekleidung. Die o. g. Veränderungen der Rahmendaten im Gutachten führen zu einer Begrenzung auf nur noch einen Fachmarkt für Bekleidung mit 700 qm Verkaufsfläche. Die Innenstadt behält somit gemessen an der Verkaufsfläche mit einem Flächenanteil an der Gesamtfläche von 75 Prozent eindeutig weiterhin die Dominanz (s. Gutachten Seite 23). Ferner kommt der Gutachter auf den Seiten 26 bis 28 in seinen Berechnungen zum Textilsortiment einschließlich Textilwaren im Sonderpostenmarkt zu deutlich geringeren Umsatzumlenkungen als 10 Prozent. Es ist daher davon auszugehen, dass die Attraktivität der Innenstadt in diesem Sortimentsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt und es flächendeckend nicht zu Geschäftsaufgaben kommen wird.

### **2.2.2 Drogerie-Fachmarkt**

Drogeriewaren gehören zur Warengruppe des periodischen Bedarfsbereiches. Diese Warengruppe wurde im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes der CIMA im Juni 2006 (Auftraggeber Stadt Rotenburg (Wümme)) ebenfalls einer Begutachtung unterzogen.

Im Zuge der Bedarfsplanung des Nahversorgungskonzeptes (S. 51) wird für den Osten der Stadt Rotenburg für den periodischen Bedarfsbereich insgesamt eine zufriedenstellende quantitative und qualitative Versorgungssituation festgestellt. Die CIMA empfiehlt jedoch im Osten der Stadt Rotenburg wegen der geringen Handelszentralität die Ansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes in direkter Nähe zum Einzelhandel zu prüfen. Eine Zulassung eines Drogerie-Fachmarktes ist daher aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Im Falle der Ansiedlung eines Drogerie-Fachmarktes im Wümmepark ist daher nicht von einem flächendeckenden Zusammenbrechen vorhandener Versorgungsstrukturen auszugehen. Hinzu kommt, dass ein kleinerer Drogeriemarkt in der Innenstadt bereits geschlossen hat und damit zunächst Potential wieder freigestellt wird. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass mit dieser Neuansiedlung in diesem Sortimentsbereich die Potenziale ausgeschöpft sein werden.

### **2.2.3 Fachmarkt für Tiernahrung und – zubehör**

In Rotenburg wird das Angebotsbild im Sortimentsbereich „Tiernahrung und -zubehör“ durch Einzelhandelsflächen überwiegend außerhalb der Innenstadt geprägt. An der Harburger Straße ist ein Zoofachgeschäft vorhanden. Bei der restlichen Verkaufsfläche außerhalb der Innenstadt handelt es sich um Teilsortimente der Lebensmittelanbieter. In der Innenstadt befindet sich lediglich ein Tierfachgeschäft (Hund und Katze), das nur einen Teilbereich abdeckt.

Dominierend wird deshalb zukünftig das Angebot im Wümmepark sein. Hier soll ein bezogen auf die Funktion Rotenburgs als Mittelzentrum fehlender Tierfachmarkt mit maximal 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt werden, der in dieser am Markt etablierten Form bisher in Rotenburg nicht vorkommt und somit das Einzelhandelsangebot verbessern, ergänzen bzw. komplettieren wird. Das Einzelhandelsgutachten kommt in diesem Sinne auch zu dem Ergebnis, dass die Umsatzkapazität nicht durch das Kaufvolumen abgedeckt wird.

Die Beeinträchtigung bestehender Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet unter dem Aspekt der Verschärfung des Wettbewerbes ist jedoch laut Einzelhandelsgutachten und begleitender IHK-Stellungnahme nicht auszuschließen. In erster Linie werden diese bei den Anbietern in den Außenlagen zu verzeichnen sein, da der neue Markt überwiegend mit diesen im Wettbewerb steht.

Diese Erkenntnis kann jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht dazu führen, eine Ansiedlung im Wümmepark zu verhindern, da hierzu die städtebaulichen Begründungen fehlen:

- Es handelt sich bei diesem Fachmarkt nicht um ein Sortiment, das überwiegend als innenstadtrelevant bezeichnet werden kann.
- Es ist festzustellen, dass dieses Sortimentsangebot im Mittelzentrum Rotenburg im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zurzeit unterrepräsentiert ist und durchaus noch qualitativ verbessert werden kann.

### **2.2.4 Sonderposten-Fachmarkt**

Im Wümmepark soll ein sogenannter Sonderpostenmarkt etabliert werden. Sonderpostenmärkte sind eine besondere Form des Einzelhandels. Über vielfältige Einkaufskanäle werden Waren u.a. aus Sortimentsbereinigungen, Verpackungsumstellungen, Überproduktionen, Konkursmassen eingekauft und angeboten. Das Sortiment unterliegt daher in weiten Teilen einem ständigen Wechsel. Sonderpostenmärkte sind in Deutschland mit unterschiedlichen Sortimentschwerpunkten anzutreffen. Der vorgesehene Mieter hat seinen Schwerpunkt in den Bereichen Pflanzen und Dünger, Camping, Garten und Kleinmöbel und Heimwerkerbedarf/ Haushaltswaren. Diese Sortimentsgruppen haben einen Anteil von ca. 50 % am Gesamtsortiment.

Im Sonderpostenmarkt wird kein festes Textilsortiment geführt. Das Angebot ist abhängig von der Möglichkeit, Sonderposten einzukaufen. Es sind überwiegend Auslistungen und Vorjahresartikel. Eine führende Kompetenz in diesem Sortiment kann nicht erfolgen. Ein derartiger Markt ist aufgrund seiner Sortiments- und Preispolitik im Niedrigpreis-Segment angesiedelt.

Es ist festzustellen, dass im Falle der Ansiedlung im Wümmepark zukünftig dort das dominierende Angebot im Bereich Sonderposten bestehen wird. Es handelt sich bei den dort angebotenen Sortimenten nur bedingt um innenstadtrelevante Sortimente, die zudem auch nicht das modisch aktuelle Angebot im mittel- und hochpreisigen Bereich darbieten. Diese Branche kann somit auch nicht die Kernkompetenz eines attraktiven innerstädtischen Angebotes bilden. In der Fachwelt wird ein derartiges Überangebot in Innenstadtlagen durchaus auch negativ bewertet (sog. Trading-down-Effekte).

Diese Angebotsform ist jedoch, wie Ansiedlungsbeispiele in benachbarten Mittelzentren zeigen, am Markt etabliert und wird auch von einem bestimmten Verbraucherkreis nachgefragt. Es ist erkennbar, dass diese Angebotsform, verglichen mit dem Angebot benachbarter Zentren in Rotenburg nicht ausreichend vorhanden ist, auch wenn hier bereits Mitwettbewerber vor Ort etabliert sind.

Die Ansiedlung eines derartigen Fachmarktes ist daher aus städtebaulicher Sicht im Wümmepark vertretbar:

- Es handelt sich bei einem Sonderpostenmarkt nicht um ein Sortiment, das überwiegend als innenstadtrelevant bezeichnet werden kann. Die Erhaltung bzw. die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches wird deshalb hierdurch nicht gefährdet werden.
- Die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes im Wümmepark erweitert das bestehende Angebot in diesem Segment und dient in diesem Sinne auch einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, da hierdurch auch ein Anlass entfällt, sich mit diesen Angeboten in benachbarten Mittelzentren, wo derartige Betriebsgrößen existieren, zu versorgen.

### **2.2.5 Apotheke**

Im Einzelhandelsgutachten wird ausgeführt, dass Apotheken eine Sonderform des Einzelhandels sind. Mit rezeptpflichtigen Medikamenten, sowie rezeptfreien Arzneien und Selbstmedikation werden im Durchschnitt 92 % des Umsatzes einer Apotheke erzielt. In diesem Bereich herrscht kein Preiswettbewerb. Bei der Branche der Apotheken kann festgestellt werden, dass die Persönlichkeit des Inhabers und die Qualität des Personals wichtige Punkte für den Erfolg einer Apotheke sind. Apotheken haben neben der Zentrenrelevanz auch eine Nahversorgungsfunktion, da sie auch zu den kurzfristig nachgefragten Sortimenten gehören.

Neben den sieben Apotheken im unmittelbaren Zentrum (Markt-Apotheke, Alte- Apotheke, Löwen-Apotheke, Mühlen-Apotheke, Sonnen-Apotheke, Burg-Apotheke, Stadt-Apotheke ) befinden sich eine weitere im westlichen Stadtgebiet an der Verdener Strasse (Wümme-Apotheke).

Im Osten Rotenburgs ist mit Ausnahme der Stadt-Apotheke (s.o.) zu Beginn der Harburger Straße (ein eher innenstadtnaher Standort) keine weitere Apotheke angesiedelt, obwohl hier mehr als ein Drittel der Bevölkerung lebt. Ein Standort für eine

weitere Apotheke im mittleren oder östlichen Abschnitt der Harburger Straße ist deshalb unter dem Aspekt der Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung durchaus vertretbar, wenn sich ein Betreiber findet. Der Standort Wümmepark ist in diesem Zusammenhang als neutral einzustufen, da sich eine weitere Apotheke aufgrund ihres geringen Flächenbedarfs ohne weiteres auch an jedem anderen Standort im Bereich Harburger Str./ Berliner Ring/ Hinter dem Loh niederlassen könnte, da Apotheken generell in Misch- und Wohngebieten zulässig sind. Dies würde sich dem Einfluss der Stadt ohnehin entziehen. Negative Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt sind daher nicht zu erwarten.

In Rotenburg sind derzeit 8 Apotheken vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Apotheken auch zukünftig Bestand haben werden. Die Entwicklungsmöglichkeit von Apotheken unterliegt zum überwiegenden Teil der Veränderung der Gesundheitsreform der Bundesregierung.

### **2.2.6 Sonstige Nutzung: Spielhalle**

Spielhallen sind aus städtebaulicher wie auch aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich in einer Stadt wie jeder andere Gewerbebetrieb auch allgemein zulässig. Aufgrund der rechtlichen Vorgaben im Baugesetzbuch bzw. in der Baunutzungsverordnung können jedoch die Standorte von Spielhallen in einem gewissen Umfang räumlich gesteuert werden, z.B. in dem sie aus städtebaulichen Gründen an bestimmten Standorten ausgeschlossen werden, u. A. in Innenstädten um im Falle ihrer Massierung sogenannte Abwertungserscheinungen innerstädtischer Einkaufslagen zu verhindern. Sie dürfen jedoch nicht generell aus dem Stadtgebiet ausgeschlossen werden.

Den Standort Wümmepark ist aus städtebaulicher Sicht relativ unbedenklich, da er weder in der Innenstadt noch in Stadtteilen mit Schulen bzw. Schulzentren oder Jugendzentren und ähnlichen Einrichtungen liegt. Dies ist deshalb dafür ausschlaggebend, dem Antrag des Vorhabenträgers statt zu geben, und in der Bebauungsplanänderung für den Wümmepark eine Spielhalle zuzulassen.

Die Stadt erwartet, dass durch die Zulassung an diesem Standort der Niederlassungsdruck auf weniger geeignete Standorte geschwächt wird.

Bei der geplanten Spielfläche handelt sich um eine Spielhalle mit 4 Konzessionen, d.h. 4 Flächen mit je 12 Geldspielgeräten (12qm je Gerät nach Spielverordnung). Dies ergibt 12 Geräte x 12qm = 144qm x 4 Konzessionen= 576qm; die Restfläche wird mit Nicht-Geldspielgeräten bestückt; z.B. Billardtische).

### **2.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Durch die geplanten Umnutzungen sind Änderungen im Verkehrsaufkommen des „Wümmeparks“ zu erwarten. Das zukünftige Verkehrsaufkommen muss an den Anschlussknotenpunkten und im benachbarten Knotenpunkt des Waldwegs mit der Harburger Straße (B 71) und der *Brockeler Straße* leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden. Der Bauherr, die Fachmarktzentrum Wümme-Park GmbH & Co. KG, Bremen hat daher das Büro Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover mit einer verkehrstechnischen Untersuchung (s. Anlage 3) beauftragt, um die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Ausgehend von den geplanten Umstrukturierungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4B „Fachmarktzentrum Wümme-Park“ in Rotenburg (Wümme) sind die verkehrlichen

Auswirkungen der neu anzusiedelnden Einzelhandelseinrichtungen untersucht worden. Das zu erwartende gesamte Verkehrsaufkommen des FMZ und die prognostizierten Verkehrsbelastungen in der signalgeregelten Kreuzung Harburger Straße (B 71) / Waldweg / Brockeler Straße wurden ermittelt und Leistungsfähigkeitsberechnungen zugrunde gelegt. Abschließend beurteilt der Gutachter das Ergebnis wie folgt:

*Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass der zukünftige Gesamtverkehr des Fachmarktzentrums „Wümme-Park“ über den Knotenpunkt mit der Bundesstraße abgewickelt werden kann. Die Kapazitätsreserven der Signalanlage sind ausreichend groß, zumal die Anlage verkehrsabhängig gesteuert wird. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Leistungsfähigkeit real besser ist als in der durchgeführten Berechnung einer Festzeitsteuerung ermittelt wurde.*

*Für die Rückstaus im Zuge der Bundesstraße steht ausreichender Stauraum zur Verfügung.*

*Auch der in der südwestlichen Knotenpunktzufahrt bestehende Linksabbiegerstreifen ist für die zukünftigen Belastungen ausreichend bemessen.*

*Auch in den beiden Anschlussknotenpunkten des Parkplatzes kann für sich gesehen der zukünftige Verkehr abgewickelt werden. Die durch den geringen Abstand der südlichen Zufahrt vom Fahrbahnrand der Bundesstraße möglicherweise entstehenden Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf können durch verkehrsregelnde Maßnahmen (Hinweis-Beschilderung, ggf. Abbiegeverbot) auf ein Minimum reduziert bzw. vermieden werden.*

Auf Grundlage dieser Beurteilung sind keine weiteren verkehrstechnischen Maßnahmen erforderlich.

Rotenburg (Wümme), den 2008

Der Bürgermeister L.S.