

BEBAUUNGSPLAN NR. 96

„GEBIET ZWISCHEN LANGELHOFF UND BÜRGERPARK“

3. ÄNDERUNG

(VERFAHREN NACH § 13A BAUGB)



ENTWURF

**STADT BREMERVÖRDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	5
BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 96 „GEBIET ZWISCHEN LANGELHOFF UND BÜRGERPARK“ DER STADT BREMERVÖRDE	8
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches.....	8
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	8
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	9
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
2.1 Landes- und Regionalplanung	9
2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm	9
2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm	12
2.2 Flächennutzungsplanung	12
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	13
2.4 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB ...	14
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	15
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	15
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
3.3 Immissionsschutz.....	19
3.4 Natur und Landschaft.....	19
3.5 Verkehrliche Erschließung	19
4. Ver- und Entsorgung	19
QUELLENVERZEICHNIS	21

SATZUNG

der Stadt Bremervörde über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bremervörde diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 umfasst vollständig den nach der Teilaufhebung durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 118 „Wesermünder Straße / Langelhoff“ verbliebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96, Flur 5 in der Gemarkung Bremervörde. und ist in dem beigefügten Kartenausschnitt der ALK dargestellt. Der Kartenausschnitt ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 wird in der Form geändert, dass für den Getränkemarkt die zulässige Geschossfläche auf 1.500 m² und für den Sonderpostenmarkt die zulässige Geschossfläche auf 1.000 m² festgesetzt wird.

§ 3

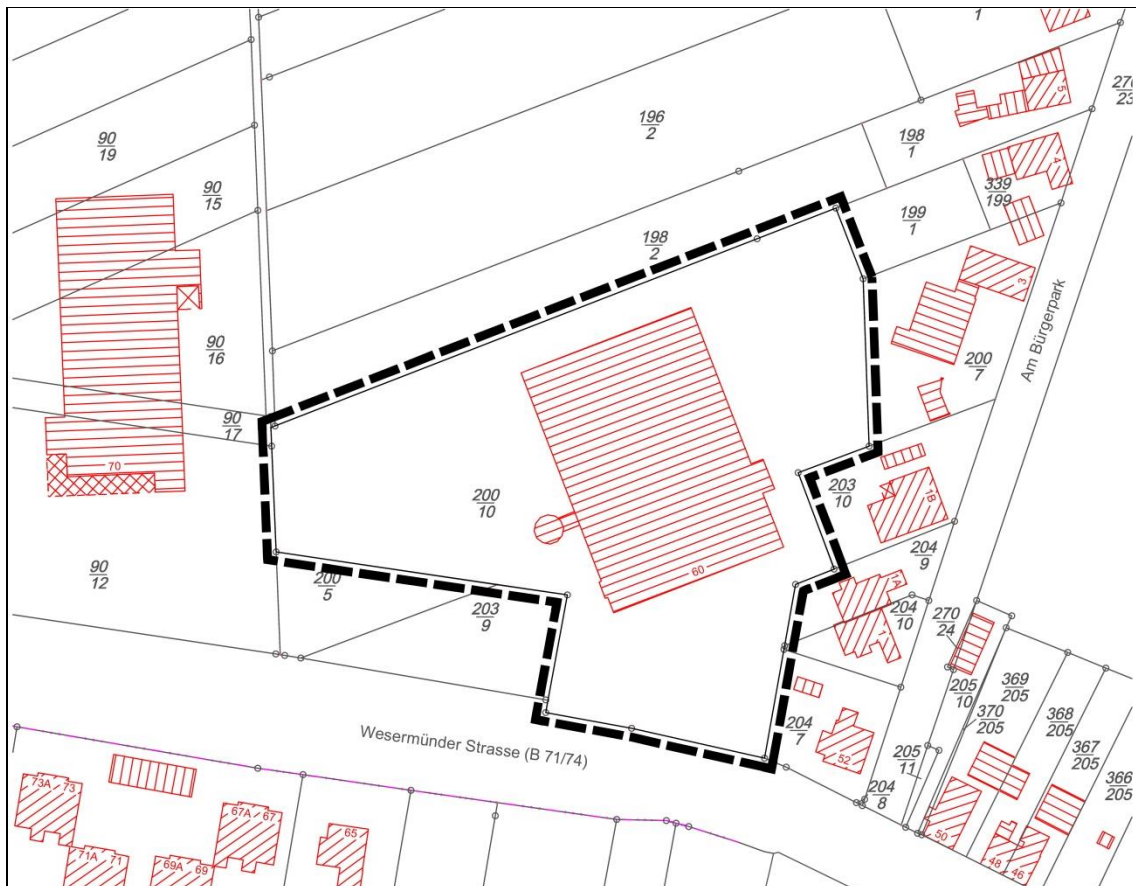
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in der Bremervörder Zeitung in Kraft.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG



Geltungsbereich des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (Liegenschaftskarte (ALKIS) Maßstab 1:1.000)

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Otterndorf, © 2024

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ beschlossen.

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

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den _____

(Diercks)
Planverfasser

3. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

4. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

5. Der Rat der Stadt Bremervörde hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

6. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in der Bremervörder Zeitung bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 96
„GEBIET ZWISCHEN LANGELHOFF UND BÜRGERPARK“
DER STADT BREMERVÖRDE**

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Nordwesten von Bremervörde, nördlich der Bundesstraße B 71/74 („Wesermünder Straße“), in der Flur 5 der Gemarkung Bremervörde (siehe Abbildung 1). Das Planänderungsgebiet umfasst den gesamten nach der Teilaufhebung durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 118 „Wesermünder Straße / Langelhoff“ verbliebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem Lageplan auf Seite 4 der Begründung ersichtlich. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,95 ha.

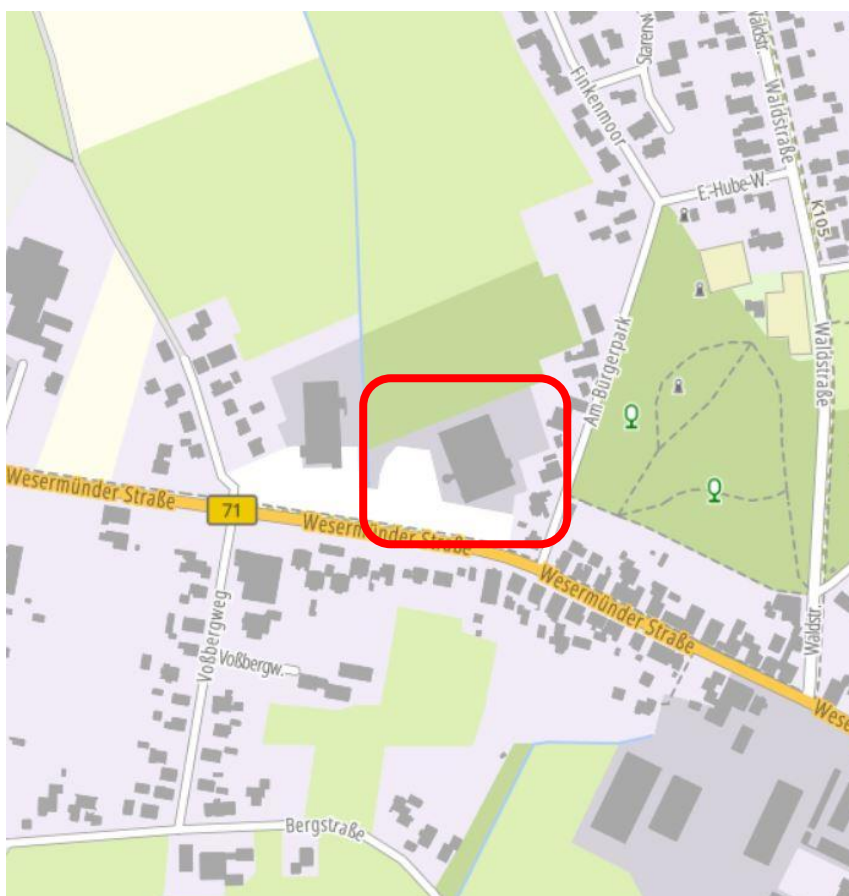


Abbildung 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab), Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2024

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet wird durch das große Gebäude des Freizeitzentrums „Bürgerpark-Center“ mit den zugehörigen Pkw-Stellplätzen genutzt, im östlichen Teil des Planänderungsgebietes befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken. Das Freizeitzentrum weist diverse, recht unterschiedliche Nutzungen auf, die sich zurzeit aus einem Fitnesscenter, einem Zentrum für Sozialpsychiatrie und Nervenheilkunde, einer Spielhalle sowie aus einem Sonderpostenmarkt und einem Getränkemarkt zusammensetzen. Daneben befindet sich im Erdgeschossbereich eine ehemalige Videothek, die bereits vor einigen Jahren aufgegeben wurde, die Betriebsfläche steht zurzeit leer.

Westlich des Planänderungsgebietes grenzen die Flächen eines Discountmarktes mit dazugehörigen Stellplätzen an. Östlich und westlich befindet sich beidseitig der Straßen „Am Bürgerpark“ und „Langelhoff“ eine aufgelockerte Wohnbebauung in offener Bauweise. Nördlich des Planänderungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich der „Wesermünder Straße“ erstreckt sich eine gemischte Nutzung aus Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie Wohngebäuden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ soll eine Erweiterung der Betriebsflächen für den im Erdgeschoss des Freizeitzentrums gelegenen Sonderpostenmarkt und den Getränkemarkt ermöglicht werden. Hierfür ist die Einbeziehung der Flächen der aufgegebenen Videothek und der Spielhalle in die Betriebsflächen der beiden Märkte vorgesehen. Durch die geplante Erweiterung die beiden Einzelhandelsbetriebe auf eine Geschossfläche von insgesamt 2.500 m² wird erstmalig die im § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierte Vermutungsgrenze für städtebauliche Auswirkungen durch großflächige Einzelhandelsbetriebe (1.200 m² Geschossfläche) überschritten. Durch die Vergrößerung der Ladenflächen sollen die beiden Märkte lediglich an die Entwicklungen des Marktgeschehens angepasst und die Präsentation der Waren für die Kunden attraktiver gestaltet werden. Eine relevante Ausweitung der angebotenen Sortimente ist nicht geplant. Die Erweiterung der Verkaufsflächen soll daher auch nicht die gesamte zukünftig zur Verfügung stehende Geschossfläche beinhalten, sondern für den Sonderpostenmarkt von 460 m² auf 876 m² und für den Getränkemarkt von 500 m² auf 900 m² erhöht werden. Der überwiegende Teil der angestrebten Verkaufsflächen ist also bereits vorhanden. Die verbleibenden Flächen sollen als Lagerflächen, Sozialräume usw. genutzt werden.

2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 ist der Stadt Bremervörde die Funktion als Mittelzentrum zugeordnet worden. Die Funktionen zentraler Orte und ihre Leistungs-

fähigkeit sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Mittelzentren haben zugleich die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten.

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten, die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Um auch zukünftig am Markt bestehen zu können, soll eine Anpassung der Verkaufsflächen für den Sonderpostenmarkt und den Getränkemarkt erfolgen. Die durch die Erweiterung des Sonderpostenmarktes und des Getränkemarktes erwartete Aufwertung und Stärkung der Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in der Stadt Bremervörde und der näheren Umgebung entspricht diesem Ziel des Landes-Raumordnungsprogramms.

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 sind für das Planänderungsgebiet keine speziellen Darstellungen getroffen worden. Die südlich angrenzende Bundesstraße 71/74 ist als Hauptverkehrsstraße festgelegt. Wesentliche Auswirkungen auf die Hauptverkehrsstraße ergeben sich nicht.

In dem Textteil des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (in der Fassung vom 07.09.2022, einschließlich der 1. Änderung) sind Ziele bezüglich der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten festgelegt:

- Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren, aber auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert liegen und insgesamt betrachtet raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einzelhandelsgroßprojekt haben können (Agglomerationen). Durch die Erweiterung der Geschoss- und Verkaufsflächen fallen die beiden Märkte zukünftig in die Kategorie der großflächigen Einzelhandelsbetriebe.
- In einem Mittelzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Dabei ist das Kongruenzgebot sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung von zwei bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben schaffen. Die zukünftig geplanten Verkaufsflächen der beiden Märkte liegen mit 876 m² und 900 m² im untersten Bereich der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben, denn gemäß der allgemeinen Rechtsauffassung gelten Einzelhandelsbetriebe dieser Branchen ab einer Verkaufsfläche von 800 m² als großflächig. Durch die relativ geringe Vergrößerung der Verkaufsflächen der beiden Betriebe wird der grundzentrale Verflechtungs-

bereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschritten. Der Standort der zu erweiternden Betriebe liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Bremervörde. Somit werden das Kongruenzgebot grundzentral und das Konzentrationsgebot eingehalten.

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot), Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind unter bestimmten Umständen auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Die zu erweiternden Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Zusammenhang mit weiteren Einzelhandelsbetrieben nur ca. 700 m westlich des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Bremervördes. Das Konglomerat der Einzelhandelsbetriebe besitzt eine gewisse nebenzentrale Funktion und dient auch einer fußläufigen Versorgung der im westlichen Stadtgebiet ansässigen Bevölkerung. Das Integrationsgebot ist somit erfüllt.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot), d.h. durch grenzüberschreitende Abstimmungen soll eine Verbesserung der Versorgungsstrukturen erreicht werden; diesbezüglich gilt auch der Grundsatz der Raumordnung, dass zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsgroßprojekten regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden sollen. 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 (Beeinträchtigungsverbot). Durch die relativ geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen der beiden Märkte sind wesentliche Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Bremervörde und der Umgebung nicht zu erwarten.

Um die Verträglichkeit der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung des Sonderpostenmarktes und des Getränkemarktes mit den Einzelhandelsstrukturen der Stadt Bremervörde zu untersuchen, wurde bereits 2020 eine Auswirkungsanalyse erstellt („Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Getränkemarktes und eines Sonderpostenmarktes in Bremervörde“, GMA 21.07.2020, Köln). Sie basiert auf der im Jahr 2020 geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Sonderpostenmarktes von 460 m² auf 730 m² und der Verkaufsfläche des Getränkemarktes von 500 m² auf 800 m². Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass mit der überprüften Erweiterung der Verkaufsflächen der beiden Betriebe unter Hinzunahme von Flächen der Spielhalle bzw. der Videothek keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen in Bremervörde ausgelöst werden. Die Auswirkungsanalyse kann bei der Stadt Bremervörde eingesehen werden.

In der Zwischenzeit haben sich die Betreiber der beiden Einzelhandelsbetriebe dafür entschieden, die Verkaufsfläche des Sonderpostenmarktes durch die Hinzunahme der Fläche der ehemaligen Videothek auf 876 m², die Verkaufsfläche des Getränkemarktes durch die Hinzunahme der Fläche der Spielhalle auf 900 m² zu erhöhen. Um die Auswirkungen der Markterweiterungen auf den Einzelhandel in Bremervörde und der näheren Umgebung einschätzen zu können, wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt

(„Stellungnahme zur geplanten Erweiterung von TEDI und HOL'AB! in der Wesermünder Straße, Bremervörde“, GMA 28.02.2025, Hamburg). Diese hat zum Ergebnis, dass durch die geplante Vergrößerung des Sonderpostenmarktes keine negativen Auswirkungen auf die Betriebe in der Innenstadt von Bremervörde zu erwarten sind. Durch die geplante Erweiterung des Getränkemarktes werden rein wettbewerbliche Wirkungen eintreten, wobei Betriebsschließungen bei den Wettbewerbern nicht zu erwarten sind. Insgesamt werden durch die Verkaufsflächenvergrößerung keine wesentlichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen in Bremervörde ausgelöst.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 ist Bremervörde als Mittelzentrum mit der Funktion als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ ausgewiesen. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Mittelzentren haben zugleich die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten.

Die von den Mittelzentren zu erfüllenden Aufgaben sowie die Ziele für die Entwicklung des Einzelhandels sind aus dem Landes-Raumordnungsprogramm in das RROP übernommen. Bezüglich der Einhaltung der Ziele der Raumordnung bei der Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe wird auf die Ausführungen unter dem obigen Punkt 2.1.1 „Landes-Raumordnungsprogramm“ verwiesen.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 ist die Fläche des Planänderungsgebietes als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die südlich angrenzende Bundesstraße 71/74 wurde als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße aufgenommen. Wesentliche Auswirkungen auf das Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ergeben sich nicht.

Die durch die Erweiterung des Sonderpostenmarktes und des Getränkemarktes erwartete Aufwertung und Stärkung der Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in Bremervörde und der näheren Umgebung entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020. Eine Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen ist nicht zu erwarten (siehe Ausführungen unter Punkt 2.1.1).

2.2 Flächennutzungsplanung

Für das Planänderungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde ein Sondergebiet „Sportlichen Zwecken dienende Anlagen“ dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ beinhaltet ausschließlich eine Vergrößerung der Geschossflächen für zwei der zahlreichen im Bebauungsplangebiet zulässigen Nutzungen. Hierdurch werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bremervörde nicht berührt.

2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ ist am 03.05.2003 rechtsverbindlich geworden. Im Planänderungsgebiet setzt er ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Anlagen“ fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl 1,6. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen. Eine abweichende Bauweise regelt, dass Gebäude mit einer Länge bis zu 70 m zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert, der westliche und südliche Teil des Änderungsgebietes ist im Rahmen des Sondergebietes als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Im nordöstlichen Teil des Planänderungsgebietes ist eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung ausgewiesen.

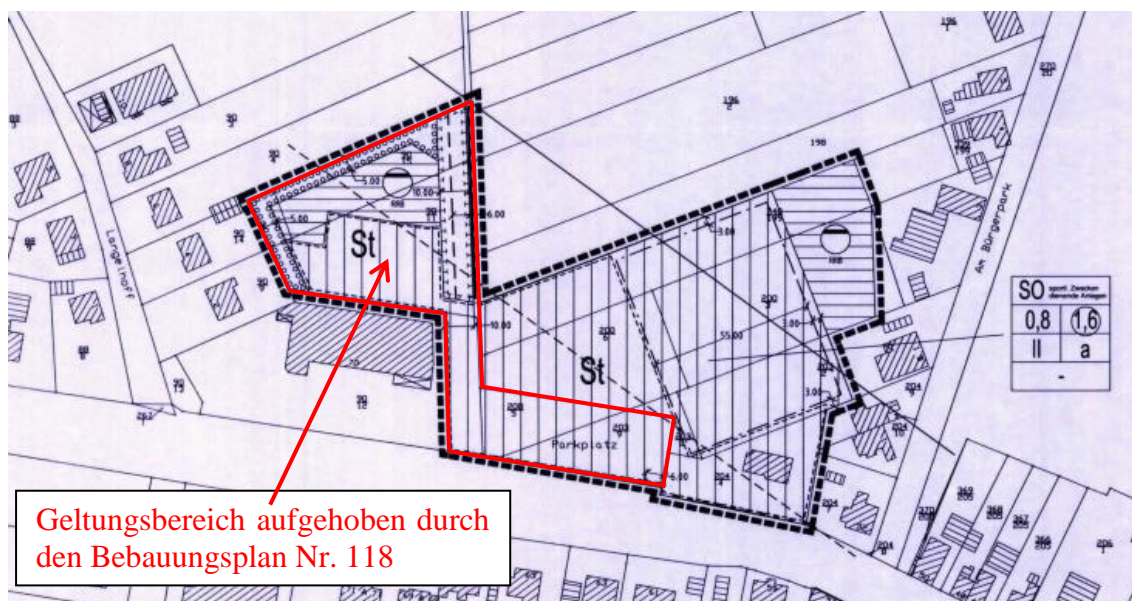


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“, aufgehobener Bereich rot umrandet (ohne Maßstab).

Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen geregelt, wobei durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Inkrafttreten am 01.10.2004) eine Ergänzung um die Zulässigkeit eines Sonderpostenmarktes und einer Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle erfolgte. Zulässig sind damit im Planänderungsgebiet:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im sonstigen Sondergebiet "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen" sind

- Bowlingcenter,
- Sport- und Fitnesscenter,
- ein Getränkemarkt,
- Einzelhandelsgeschäfte,

-
- Gastronomiebetriebe,
 - Wohnungen in den Obergeschossen,
 - Gesundheitseinrichtungen,
 - Anlagen für die Verwaltung, Sozial- und Lagerräume,
 - ein Sonderpostenmarkt,
 - Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle,
 - Nebenanlagen und
 - Stellplätze zulässig.

Für die Einzelhandelsgeschäfte sind die Sortimente „Lebensmittel“, „Textilien“, „Drogerieartikel“ und „Schuhe“ nicht zulässig.

1.2 Im Sonderpostenmarkt ist mit nachstehender Ausnahme ausschließlich der Einzelhandel mit Waren zulässig, die aus Warenüberhängen, Sonderposten, Auftragsausfällen, Versicherungsschäden, Havarien und Saisonrestposten stammen. Die Verkaufsfläche von Waren anderer Herkunft darf 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Im sonstigen Sondergebiet „Sportlichen Zwecken dienende Anlagen“ dürfen die Geschossflächen für

- Getränkemarkt von 600 m² und
- Einzelhandelsgeschäfte von 400 m²
- Sonderpostenmarkt von 500 m² sowie
- Spielhalle von 540 m²

nicht überschritten werden.

Ergänzt werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch textliche Festsetzungen bezüglich der Ermittlung der Grundflächen für Stellplätze, der abweichenden Bauweise, Anpflanzungen im Plangebiet und deren Umsetzung, Gestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Oberflächenmaterialien für die Stellplätze sowie die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen.

Am 05.04.2014 wurde der Bebauungsplan Nr. 118 „Wesermünder Straße / Langelhoff“ rechtsverbindlich, der die planungsrechtlichen Grundlagen für einen Neubau des westlich gelegenen Discountmarktes liefert und den westlichen Teil sowie eine Teilfläche am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes Nr. 96 überdeckt. Der vom Bebauungsplan Nr. 118 überlagerte Bereich des Bebauungsplans Nr. 96 wurde damit aufgehoben, sodass sich der verbliebene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 nur noch auf den östlichen Teil des Plangebietes bezieht (siehe Abbildung 2).

2.4 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als sogenannter

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ gelegenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Bremervörde. Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung des nordwestlichen Bereiches des Stadtgebietes, nördlich der „Wesermünder Straße“ (B 71/74). Durch die Erweiterung des Sonderpostenmarktes und des Getränkemarktes sollen diese beiden Märkte an die Entwicklungen des Marktgeschehens angepasst und die Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten über kurze Wege für den Einkauf gefördert werden.
- b) Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 beabsichtigte Erweiterung der für den Einzelhandel nutzbaren Geschossfläche erhöht sich um ca. 1.400 m²; die in dem Sondergebiet „Sportlichen Zwecken dienende Anlagen“ insgesamt zulässige Grundfläche hat eine Größe von ca. 6.400 qm und liegt damit deutlich unter 20.000 qm.
- c) Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem „Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (NUVPG) unterliegen.
Mit einer geplanten zulässigen Geschossfläche der beiden Einzelhandelsbetriebe von zukünftig insgesamt rd. 2.500 m² ist für das Erweiterungsvorhaben gem. Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG und gem. Nr. 13 der Anlage 1 zum NUVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und hat zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Die Umweltverträglichkeitsvorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist ausreichend weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

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

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ befindet sich ein Freizeitzentrum, das diverse Nutzungen aufweist. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich ein Sonderpostenmarkt, ein Getränkemarkt, eine ehemalige Videothek und eine Spielhalle. Der Sonderpostenmarkt hat zurzeit eine Verkaufsfläche von 460 m², der Getränkemarkt eine Verkaufsfläche von 500 m².

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ setzt zur Begrenzung der Betriebsgrößen der Märkte maximal zulässige Geschossflächen fest, die den Verkaufsraum, Lager-, Büro-, Sozialräume etc. des Betriebes aufnehmen können. Die zulässigen Geschossflächen betragen für den Sonderpostenmarkt 500 m² und für den Getränkemarkt 600 m². Die vorgegebenen Flächengrößen wurden entsprechend den in den Jahren 2003/2004 üblichen Größenverhältnissen festgesetzt. In den vergangenen 20 Jahren haben sich die Bedingungen für den Einzelhandel jedoch deutlich verändert. Die Betriebsgrößen von Einzelhandelsbetrieben wurden, insbesondere zur besseren Präsentation der angebotenen Waren, inzwischen allgemein wesentlich erhöht. Um am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben, planen nun seit einigen Jahren auch die beiden Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplangebiet Nr. 96 eine Erweiterung ihrer Betriebsflächen.

Durch eine Vergrößerung der Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben können sich städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur des Mittelzentrums Bremervörde ergeben. Eine höhere Abschöpfung der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft kann z.B. zu Einbußen bei anderen Einzelhandelsbetrieben in der Kernstadt und im übrigen Stadtgebiet sowie der näheren Umgebung des Mittelzentrums führen. Durch eine Existenzgefährdung dieser Betriebe können sich negative Auswirkungen auf die Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche ergeben und die mittelzentrale Funktion der Stadt Bremervörde beeinträchtigt werden. Daher sind die Veränderungen der Marktanteile der erweiterten Einzelhandelsbetriebe im Rahmen von Auswirkungsanalysen zu überprüfen und einzuordnen, um negative Entwicklungen für die Versorgungsfunktion des zentralen Ortes ausschließen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ setzt mit den maximal zulässigen Geschossflächen für einzelne Nutzungen einen Rahmen, der durch die verschiedenen Bedarfsflächen des Einzelhandelsbetriebes (Verkaufsraum, Lagerräume, Sozialräume, sonstige Nutzflächen etc.) ausgefüllt werden kann. Durch die Geschossflächenfestsetzung bleibt die Umsetzung der Bauleitplanung flexibler und soll deshalb auch für die Zukunft beibehalten werden. Die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nimmt nur einen Teilbereich der Betriebsfläche ein und lässt sich im Rahmen der zulässigen Geschossfläche variieren, ohne dass der Bebauungsplan angepasst werden müsste. Die städtebaulichen und marktstrukturellen Auswirkungen einer Erweiterung der Verkaufsfläche sind daher jeweils im Baugenehmigungs- bzw. Nutzungsänderungsverfahren durch eine Auswirkungsanalyse nachzuweisen.

Die Betriebsinhaber des Sonderpostenmarktes und des Getränkemarktes planen eine Vergrößerung ihrer Betriebsflächen durch die Einbeziehung der Flächen der aufgegebenen Videothek und der Spielhalle in ihre Betriebseinheiten. Durch die Übernahme der Videothek ergibt sich dadurch für den Sonderpostenmarkt eine Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 946 m²; davon sollen ca. 876 m² als Verkaufsfläche genutzt werden. Die Fläche der im mittleren Bereich gelegenen Spielhalle soll für die Erweiterung des Getränkemarktes genutzt werden. Damit ergibt sich für den Getränkemarkt zukünftig eine Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 1.463 m², von der ca. 900 m² als Verkaufs-

fläche und ca. 220 m² als Lager und Büro genutzt werden sollen. Die Stadt Bremervörde beabsichtigt, durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 die planungsrechtlichen Grundlagen für diese Erweiterungen zu schaffen, indem die zulässigen Geschossflächen für die beiden Einzelhandelsbetriebe entsprechend angepasst werden.

Bereits im Jahr 2020 wurde eine Auswirkungsanalyse bezüglich der Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe aufgestellt („Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Getränkemarktes und eines Sonderpostenmarktes in Bremervörde“, GMA 21.07.2020, Köln), die auf der damals vorgesehenen Vergrößerung der Verkaufsfläche des Sonderpostenmarktes von 460 m² auf 730 m² und der Verkaufsfläche des Getränkemarktes von 500 m² auf 800 m² basiert. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass mit dieser geplanten Erweiterung der beiden Betriebe keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen in Bremervörde ausgelöst werden.

In der Zwischenzeit haben sich die Betreiber der beiden Einzelhandelsbetriebe für etwas großzügigere Erweiterungen entschieden. Die Verkaufsfläche des Sonderpostenmarktes soll auf 876 m², die Verkaufsfläche des Getränkemarktes auf 900 m² erhöht werden. Bezüglich der neuen geplanten Verkaufsflächen wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt („Stellungnahme zur geplanten Erweiterung von TEDI und HOL'AB! in der Wesermünder Straße, Bremervörde“, GMA 28.02.2025, Hamburg).

Die Auswirkungsanalyse 2020 und die Stellungnahme 2025 können bei der Stadt Bremervörde eingesehen werden.

Als Hauptwettbewerber des zu erweiternden Getränkemarktes ist der zweite HOL'AB!-Markt in Verbundlage mit Aldi am Bahnhof Süd zu nennen, der ein nahezu identisches Angebot wie der Getränkemarkt am Planstandort führt und als Regiebetrieb direkt von HOL'AB! betrieben wird; bei den Getränkeabteilungen in Supermärkten, Discountern, Tankstellen, Kiosken etc. im Stadtgebiet ergeben sich nur teilweise Überschneidungen der Sortimente. Die Prognose der Umsatz- und Kaufkraftumverteilungen kommt zu dem Ergebnis, dass die in der Innenstadt vorhandenen Märkte Edeka, familia sowie Netto Marken-Discount nur in geringem Umfang betroffen sind, weil die wettbewerblichen Effekte nur in untergeordneten Teilsortimenten auftreten; eine Beeinträchtigung der Supermärkte und des Discounters kann vollständig ausgeschlossen werden. An sonstigen Standorten in Bremervörde werden neben HOL'AB! am Bahnhof Süd ein kleinerer Getränkemarkt und die Getränkeabteilungen im Rewe und im Netto Marken-Discount betroffen sein, Aldi und Jawoll weisen weniger Sortimentsüberschneidungen mit dem zu erweiternden Betrieb auf. Hier ergeben sich rein wettbewerbliche Wirkungen, wobei jedoch Betriebsschließungen infolge der Erweiterung des Getränkemarktes im Bürgerpark-Center nicht zu erwarten sind.

Bei dem Sortiment des zu erweiternden Sonderpostenmarktes sind Überschneidungen mit Wettbewerbern im Bereich von Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik und Wohnaccessoires sowie im Bereich der Schreib-/Spielwaren zu verzeichnen. Aufgrund der sehr geringen Flächenbeanspruchungen durch diese Sortimente fallen die zusätzlichen Umsätze des Sonderpostenmarktes aber nur marginal aus und können nicht zu

negativen städtebaulichen Auswirkungen führen. Aufgrund der Ähnlichkeit des Betriebstyps wird vorrangig der Jawoll-Sonderpostenmarkt in Gewerbegebietslage von Umsatzumverteilungen betroffen sein, die Umsatzrückgänge werden aber nicht zur Aufgabe dieses leistungsstarken Betriebes führen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Umsatzrückgänge bei den Einzelhandelsbetrieben der Innenstadt sehr gering ausfallen, während sie an Standorten außerhalb der Innenstadt auf einem nicht nachweisbaren Niveau liegen.

Fazit:

Durch die geplante Vergrößerung des Sonderpostenmarktes sind keine negativen Auswirkungen auf die Betriebe in der Innenstadt von Bremervörde zu erwarten. Vorrangig wird der Jawoll-Sonderpostenmarkt betroffen sein, eine Aufgabe dieses leistungsstarken Betriebes ist jedoch nicht zu befürchten.

Durch die geplante Erweiterung des Getränkemarktes werden rein wettbewerbliche Wirkungen eintreten, wobei Betriebsschließungen bei den Wettbewerbern nicht zu erwarten sind.

Insgesamt werden durch die Verkaufsflächenvergrößerung keine wesentlichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen in Bremervörde ausgelöst.

Deshalb hat sich die Stadt Bremervörde dazu entschlossen, den Einzelhandel am Standort des Bürgerpark-Centers an die Entwicklung des Marktgeschehens anzupassen und durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe zu schaffen.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Erweiterung des Sonderpostenmarktes und des Getränkemarktes erfolgt innerhalb des im Planänderungsgebiet bereits bestehenden Gebäudes, durch Übernahme der jeweils angrenzenden Flächen der ehemaligen Videothek und der Spielhalle. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ bezieht sich daher ausschließlich auf eine Anpassung der zulässigen Geschossflächen der beiden zu erweiternden Betriebe.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die zulässigen Geschossflächen für den Sonderpostenmarkt von bisher 500 m² auf 1.000 m², für den Getränkemarkt von bisher 600 m² auf 1.500 m² erhöht.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 erhält dementsprechend zukünftig folgende neue Fassung:

„2.1 Im sonstigen Sondergebiet "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen" dürfen die Geschossflächen für

- Getränkemarkt von 1.500 m² und
- Einzelhandelsgeschäfte von 400 m²
- Sonderpostenmarkt von 1.000 m² sowie

-
- Spielhalle von 540 m² nicht überschritten werden.“

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 sind durch die 3. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam. Insbesondere sollen auch die in der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführten Nutzungsarten vollständig erhalten bleiben, um die Vielfältigkeit der Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet beizubehalten und Nutzungen bei Bedarf auch reaktivieren zu können.

3.3 Immissionsschutz

Aus der Erweiterung des Sonderpostenmarktes und des Getränkemarktes ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der Immissionsbelastungen. Die Vergrößerung der Verkaufsflächen erfolgt innerhalb des Gebäudebestandes durch die Übernahme der Nutzflächen von zwei jeweils angrenzenden Betrieben. Die Vergrößerung der Verkaufsflächen des Getränkemarktes und des Sonderpostenmarktes erfolgt für eine Anpassung an die heute übliche großzügigere Raumaufteilung mit einer größeren Übersichtlichkeit bei der Warenpräsentation, um sie für die Kunden attraktiv zu halten. Daher sind keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastungen im Gebiet und auf der angrenzenden Bundesstraße sowie keine nachteilige Veränderung der Immissionsituation zu erwarten.

3.4 Natur und Landschaft

Durch die Planänderung ergeben sich keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf eine Erhöhung der zulässigen Geschossflächen für den Sonderpostenmarkt und den Getränkemarkt, die durch Umstrukturierungen innerhalb des bestehenden Gebäudes verwirklicht werden sollen. Eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nicht.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert. Sie erfolgt weiterhin über die Bundesstraße B 71/74 („Wesermünder Straße“). Wesentliche Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen der „Wesermünder Straße“ sind nicht zu erwarten. Da die vorgesehene relativ geringfügige Vergrößerung der Verkaufsflächen des Getränkemarktes und des Sonderpostenmarktes für eine Anpassung der Märkte an die heute übliche großzügigere Raumaufteilung erfolgt, um sie für die Kunden attraktiv zu halten, ist keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastungen im Gebiet und auf der angrenzenden Bundesstraße zu erwarten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Bremervörde, den _____

(Hannebacher)
Bürgermeister

Stand: 05.03.2025

Anlage: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

QUELLENVERZEICHNIS

STADT BREMERVÖRDE (2003): Bebauungsplan Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“

STADT BREMERVÖRDE (2004): Bebauungsplan Nr. 96 „Gebiet zwischen Langelhoff und Bürgerpark“ – 1. Änderung –

GMA (2020): „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Getränkemarktes und eines Sonderpostenmarktes in Bremervörde“, Köln, Stand: 21.07.2020

GMA (2025): „Stellungnahme zur geplanten Erweiterung von TEDI und HOL’AB! in der Wesermünder Straße, Bremervörde“, Hamburg, Stand: 28.02.2025

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

LK ROTENBURG (2015): Landschaftsrahmenplan - Fortschreibung 2015. Stand: 2015.

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

NIBIS (2025): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover - <http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2025): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover - <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in Verbindung mit der Anlage 1 des UVPG

NUVPG – Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2019 (Nds. GVBl. S. 437 – VORIS 28200 –), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578), in Verbindung mit der Anlage 1 des NUVPG.

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

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

BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024, BGBl. 2024 I Nr. 323.

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. S. 104, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).