



Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	11.06.2020	X/2020/495

Amt / Fachbereich	Datum
Bauverwaltung	11.06.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	08.12.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	15.12.2020		N
Rat	17.12.2020		Ö

47. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Bahnhofstraße/Lindenallee" (LIDL) mit örtlichen Bauvorschriften; Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- a) Um die Erweiterung und Modernisierung des Verbrauchermarktes an der Bahnhofstraße zu ermöglichen, ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde zum 47. Mal zu ändern. Der Geltungsbereich der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das Flurstück 74/3 (teilweise) der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde. Er wird im Norden durch die Bahnhofstraße, im Osten durch das Flurstück 74/3 (teilweise) der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde, im Süden durch das Flurstück 90 der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde, und im Westen durch das Flurstück 74/4 der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde, begrenzt. Die genaue Lage ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan.
- b) Um eine Erweiterung des Verbrauchermarktes an der Bahnhofstraße gemäß der aktuellen und branchenüblichen Erfordernisse zu ermöglichen, ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ zum 2. Mal zu ändern und zu erweitern. Der Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 74/4, 74/3 (teilweise), 72/22 (teilweise), 90 (teilweise) und 92/4 (teilweise) der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde, sowie die Flurstücke 93/1, 95/1 (teilweise) sowie 136/11 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Bad Rothenfelde. Er wird im Norden durch die Flurstücke 88/9 und 89/2 der Flur 3, Gemarkung Bad Rothenfelde und die Flurstücke 64 und 60 der Flur, 10, Gemarkung Bad Rothenfelde, im Osten durch die Flurstücke 72/22 (teilweise), 74/3 (teilweise), 90 (teilweise) und 92/4 (teilweise) der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde, im Süden durch die Flurstücke 170/19, 171/8, 171/7, 234/1, 263/1 und 226 der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde, und im Westen durch die Flurstücke 136/11 (teilweise), 92 und 95/1 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Bad Rothenfelde, begrenzt. Die genaue Lage ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan.

Unterschriften

Abteilungsleiter/in:

Bürgermeister

Sachverhalt

Seit dem Jahr 2016 gab es bereits mehrere Gespräche zu einer geplanten Grundstückserweiterung und der Vergrößerung des Lidl-Marktes an der Bahnhofstraße. Im Februar 2020 fand zu dieser Thematik erneut ein Termin mit Vertretern der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG statt. Mit dem als Anlage 3 beigefügten Schreiben vom 28.02.2020 stellt der Vorhabenträger die beabsichtigten Maßnahmen zur Erweiterung und Modernisierung des Verbrauchermarktes an der Bahnhofstraße, dessen Umsetzung die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ erfordert, vor.

Anlass der beantragten Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung und Modernisierung des Verbrauchermarktes gemäß aktuellen und zukünftigen branchenüblichen Erfordernissen. Zentrales Ziel ist es dabei, den bereits seit dem Jahr 2000 bestehenden wohnungsnahen Standort des Grundversorgers zu sichern und den modernen Kunden- und Marktanforderungen anzupassen. Die derzeitige Verkaufsfläche entspricht mit 929 m² nicht den zukünftig branchenüblichen Erfordernissen, weshalb eine Modernisierung des bestehenden Marktes unter Erweiterung des Grundstückes nach Westen erforderlich wird. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche in Form eines modernen Neubaus um 300 m² erweitert und der Markt mit moderneren und größeren Neben- und Lagerräumen ausgestattet werden. Dabei werden neueste Techniken, ökologische Bauweise, energieeffiziente LED-Beleuchtung und energiesparende Heiz- und Kühlsysteme in die Planung einbezogen. Es ist zu betonen, dass die geplanten Maßnahmen nicht mit einer Erweiterung des Sortiments einhergehen. Durch die Optimierung der Verkaufsflächen entsteht lediglich mehr Raum für barrierefreie Gänge, die wiederum einen positiven Effekt auf Raumgefühl, Servicequalität und Kundenorientierung haben. Um eine Weiterentwicklung auf hohem Qualitätsniveau zu erreichen, ist es ebenfalls geplant, neben der reinen Verkaufsfläche auch weitere Flächen für z. B. Photovoltaik-Anlagen oder Stellplätze mit E-Lademöglichkeit zu schaffen. Die Anzahl der Parkplätze würde sich in dem Zuge auf 103 Stellplätze erhöhen, wodurch auch ein Bezug zum geplanten Verkehrskonzept der Gemeinde Bad Rothenfelde entsteht.

Um die geplanten Maßnahmen zu realisieren, wird eine zusätzliche Fläche (östliches Grundstück) von rund 1.200 m² benötigt. Die Fläche befindet sich auf dem Flurstück 74/3 der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde, und ist ca. 12 m breit. Eigentümer ist die Gemeinde Bad Rothenfelde. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als Waldfläche dargestellt (s. Anlage 4).

Durch die vorgeschlagenen Beschlüsse zur Einleitung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgen die Grundsatzentscheidungen zur Aufnahme der Bauleitplanungen. Details ergeben sich im weiteren Bauleitverfahren. Teil der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ werden neben der Begründung samt Umweltbericht gem. § 12 BauGB ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag sein, in dem die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geregelt wird.

