

| Abteilung/Aktenzeichen | Datum      | Vorlagen-Nr. |
|------------------------|------------|--------------|
| /                      | 18.10.2023 | Y/2023/236   |

| Amt / Fachbereich | Datum      |
|-------------------|------------|
| Bauverwaltung     | 18.10.2023 |

| Beratungsfolge                             | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP | Status   |
|--|----------------------------------|-----|----------|
| <b>Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss</b> | <b>01.11.2023</b>                |     | <b>Ö</b> |
| <b>Verwaltungsausschuss</b>                | <b>09.11.2023</b>                |     | <b>N</b> |
| <b>Rat</b>                                 | <b>09.11.2023</b>                |     | <b>Ö</b> |

## **2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 "Bahnhofstraße/Lindenallee" (LIDL) mit örtlichen Bauvorschriften; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist um eine westliche Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10, Flurstück 74/3, zu erweitern.

In dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine explizite Verpflichtung aufzunehmen, dass bei der Baumaßnahme die in der dendrologischen Voruntersuchung aufgezeigten Schutzmaßnahmen für den Erhalt der Bäume eingehalten werden.

Die in der Anlage 1 befindlichen Abwägungsvorschläge im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ (LIDL) mit örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Die dementsprechende überarbeitete 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ wird einschließlich der Begründung samt Umweltbericht als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ mit örtlichen Bauvorschriften mit Begründung samt Umweltbericht ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats auszulegen. Nach § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung der Planentwurfsunterlagen zu unterrichten, damit diese innerhalb eines Monats Stellungnahmen einreichen können.

## Unterschriften

Abteilungsleiter/in:

Bürgermeister

## Sachverhalt

Lidl plant die Erweiterung des bestehenden Marktes an der Bahnhofstraße. Die Änderung und Erweiterung des bestehenden Marktes wurden bereits am 28.02.2020 beantragt.

Die Planung sah vor, die Erweiterung in Form eines neuen und größeren Baukörpers ca. 12 m in das östlich liegende, in Gemeindeeigentum stehende Waldgrundstück zu rücken und entsprechend die ca. 1.100 m<sup>2</sup> große Waldgrundstücksfläche von der Gemeinde käuflich zu erwerben.

Mit dieser Änderungsabsicht befasste sich der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 23.06.2020. Das Meinungsbild in der damaligen Sitzung war zwar grundsätzlich positiv hinsichtlich der Erweiterungsabsicht. Allerdings sollte die Erweiterung nicht zulasten des Waldgrundstücks gehen, da sich in diesem ein Biotop i. S. von § 30 BNatSchG entwickelt habe.

Da die Untere Naturschutzbehörde gegenüber der Firma Lidl signalisiert hatte, dem Eingriff in den naturnahen Bereich nicht zuzustimmen, hatte die Firma Lidl eine neue Planung eingereicht, die in einem Ortstermin am 24.03.2021 vorgestellt wurde. Die neue Planung sieht zwar keinen Eingriff in den östlich angrenzenden naturnahen Raum mehr vor, allerdings überschreitet der beabsichtigte Neubau den bisher festgelegten überbaubaren Bereich und es werden zusätzliche Parkplätze benötigt.

Dieser nunmehr beabsichtigten Erweiterung des Lidl-Marktes wurde in der Ratssitzung durch einen Aufstellungsbeschluss am 27.05.2021 zugestimmt.

Im Rahmen der Erweiterung sollen durch zusätzliche Schaffung von Stellplätzen insgesamt 107 Stellplätze entstehen. Um dieses zu realisieren, benötigt Lidl eine Teilfläche des u. g. gemeindeeigenen Grundstücks.

In einer Besprechung am 04.11.2021 unter Teilnahme von Herrn Hassenpflug, Firma Lidl, und dem Architekten Herrn Schmidt, ikg-Krabbe, wurde die Absicht bekundet, die entsprechende Grundstücksfläche käuflich zu erwerben. Die auf dem unversiegelten Teilbereich der Fläche befindlichen Bäume, müssten aber im Zuge der Stellplatzerweiterung gefällt werden. Die Firma Lidl erklärt sich zu einer entsprechenden Kompensation im Bereich des Flurstücks 92, Flur 3 und im Bereich des Flurstücks 7/1, der Flur 12 an der Versmolder Straße bereit.

Einzelheiten zur Übernahme der Kompensation, zur Erschließung und zur Parkraumnutzung werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

In der Ratssitzung am 16.12.2021 wurde der Verkauf einer ca. 285 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 92, 93/1 und 136/11 der Flur 3, Gemarkung Bad Rothenfelde mit WC/Garagen-Gebäude und Nebenflächen sowie einer unversiegelten Grünfläche mit Baumbestand zu Zwecke des Anlegens von erweiterten Stellflächen im Rahmen der Lidl-

Markterweiterung zu einem Gesamtpreis von 150,- €/qm beschlossen.

In einem Abstimmungsgespräch am 01.02.2022 zwischen Vertretern von Lidl, der Gemeindeverwaltung und den Vorsitzenden des Planungsausschusses wurden Vereinbarungen getroffen die in die Planung eingeflossen sind oder über den Durchführungsvertrag geregelt werden.

Der von dem Planungsbüro Ibt erarbeitete Vorentwurf der Planung zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses am 13.09.2022 vorgestellt.

In der Ratssitzung am 29.09.2022 wurde der Vorentwurf und auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf fand nach Bekanntmachung am 05.10.2022 vom 13.10. 2022 bis einschließlich 15.11.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2022 um Stellungnahme bis zum 15.11.2022 gebeten.

Zwischenzeitlich liegt ein Bericht der dendrologische Voruntersuchung des Fachbüros Meyerrose vor, dass Aussagen zur Durchführbarkeit der geplanten Baumaßnahmen beinhaltet. Der Inhalt wird in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 01.11.2023 von Herrn Meyerrose persönlich vorgestellt und erläutert werden. In dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte eine explizite Verpflichtung aufgenommen werden, dass bei der Baumaßnahme die in der dendrologischen Voruntersuchung aufgezeigten Schutzmaßnahmen für den Erhalt der Bäume eingehalten werden.

Neben Herrn Meyerrose wird ein Vertreter von Lidl anwesend sein, um weitergehende Fragen zum Bauvorhaben zu beantworten.

Die Weiterentwicklung der Gebäudeplanung hat ergeben, dass aus brandschutztechnischen Gründen ein Fluchtöffnung auf der Rückseite des Marktgebäudes und ein Fluchtweg erforderlich ist. Um diesen darstellen zu können, ist über den in der Sitzung des Rates vom 27.05.2021 beschlossenen Geltungsbereich hinaus im vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine westliche Teilfläche des Flurstücks 74/3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.

Als nächster Schritt ist öffentlich über die eingebrachten Eingaben und Stellungnahmen zu beraten. Der Vorentwurf ist ggf. zu überarbeiten oder wird in dieser Sitzung als Entwurf beschlossen.

Nach dem Beschluss über die Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ samt der dazugehörigen Begründung und des Umweltberichts erfolgt deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange jeweils für die Dauer von mindestens einem Monat. Gegenstand der Auslegung sind auch die zu den Verfahren gehörenden Fachbeiträge und Gutachten.

Über die im Rahmen des Auslegungsverfahrens eingehenden Stellungnahmen ist vor dem abschließenden Satzungsbeschluss ein erneuter Abwägungsbeschluss des Gemeinderates herbeizuführen.

Verzeichnis der Anlagen:

1. Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 Bahnhofstraße/Lindenallee“
2. Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 Bahnhofstraße/Lindenallee“, Planzeichnung incl. textlicher Festsetzungen
3. Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 Bahnhofstraße/Lindenallee“, Begründung (Umweltbericht wird nachgereicht)
4. Bestandsplan Biotoptypen zum Umweltbericht
5. Artenschutzpotentialanalyse
6. Umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung
7. Übersichtsplan wasserwirtschaftliche Voruntersuchung
8. Lageplan wasserwirtschaftliche Voruntersuchung
9. Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung
10. Raumordnerische Beurteilung
11. Schalltechnische Untersuchung
12. Bericht dendrologische Voruntersuchung