



Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ 2. Änderung und Erweiterung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3
Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2
Abs. 2



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

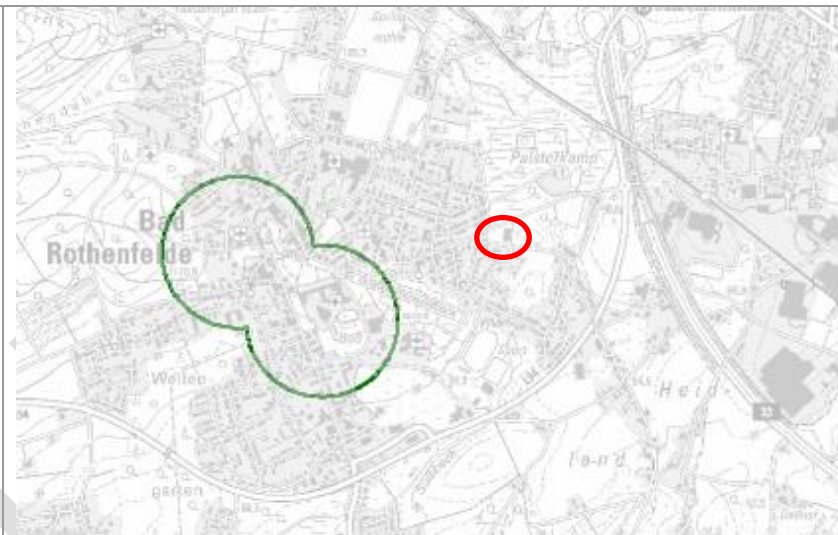
Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	1
I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	1
1. Niedersächsische Landesforsten	1
2. Gemeinde Hilter a.T.W.	1
3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	1
4. Stadt Versmold	1
5. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems	1
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	1
7. Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	1
8. Polizeiinspektion Osnabrück	1
9. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	1
10. Gemeinde Bad Laer	1
11. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	2
12. EWE Netz GmbH	4
13. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	5
14. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	7
15. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	7
16. Deutsche Telekom Technik GmbH	8
17. Vodafone Deutschland GmbH	8
18. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland- Grafschaft Bentheim	9
19. Landkreis Osnabrück	12
II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	16
1. Bürger 1	16
2. Bürger 2	19
3. Anlieger/Bürger 3	19
4. Anlieger/Bürger 4	27

A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen: 1. Niedersächsische Landesforsten vom 10.10.2022 2. Gemeinde Hilter a.T.W. vom 11.10.2022 3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 13.10.2022 4. Stadt Versmold vom 17.10.2022 5. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems vom 21.10.2022 6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 25.10.2022 7. Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim vom 08.11.2022 8. Polizeiinspektion Osnabrück vom 08.11.2022 9. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 09.11.2022 10. Gemeinde Bad Laer vom 15.11.2022	

	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	11. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 10.10.2022	
a)	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Grundsätzlich ist mit der Durchführung von Baumaßnahmen zu rechnen. Die Feststellung der Baugrundqualität gehört zu den Grundleistungen der nachgelagerten Planungen. Die Standsicherheit kann nach derzeitigem Kenntnisstand gewährleistet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Gemäß dem NIBIS-Kartenserver (Zugriff 22.11.2022) ist im Plangebiet kein Bergabbau vorhanden. In ca. 500 m westlich vom Plangebiet entfernt befindet sich gemäß dem NIBIS-Kartenserver das aktive Feld: Bad Rothenfelde, Mineral: Solebad. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich durch diesen Sachverhalt voraussichtlich in Hinblick auf den Planvollzug nicht.



Ausschnitt aus dem NIBIS-Kartenserver (rot=Plangebiet, grün= aktives Feld: Bad Rothenfelde Sohlebad), Quelle: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c) In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

zu c) **Beschlussvorschlag:**

Die zum Zeitpunkt der Planerstellung vorliegenden Informationen sind in die Planung eingeflossen und abgewogen worden. Konflikte werden somit nicht erwartet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



12. EWE Netz GmbH vom 13.10.2022	
a) vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Ein Hinweis auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Leitungstrassen können in den nachgelagerten Planungen grds. berücksichtigt werden, sodass dessen Erhalt nicht gefährdet ist. Sollten Um- oder Neuverlegungen erforderlich sein, so kann dieses auf den nachgelagerten Planungsebenen in Abstimmung erfolgen und steht einem Planvollzug nicht entgegen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b) Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Sollte auf den nachgelagerten Planungsebenen eine entsprechende Umplanung erforderlich werden, wird die EWE Netz GmbH frühzeitig in die Planung einbezogen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c) Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig <u>ausschließlich</u> an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift! Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Svenja Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehende Adresse wird im Rahmen von zukünftigen Beteiligungsverfahren entsprechend beachtet beziehungsweise verwendet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 20.10.2022	
a) die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben: Das Vorhaben befindet sich in dem festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Bad Rothenfelde und dem noch nicht festgesetzten Trinkwassergewinnungsgebiet Dissen-Bad Rothenfelde, welche sich überlagern (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück ist erfolgt. Für die Neuaufstellung des B-Plans wurde ein Antrag gemäß Ziffer 1 i) der Schutzgebietsverordnung des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde an die Untere Wasserbehörde gestellt. Seitens der Behörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b) Nach Prüfung der vorliegenden Antragsunterlagen durch den GLD ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Betroffenheit des Wasserhaushalts infolge des geplanten Vorhabens. Sollten sich im weiteren Verfahren Hinweise auf eine wesentliche Betroffenheit des Wasserhaushalts ergeben, wird seitens des GLD von einer erneuten Beteiligung ausgegangen.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

14. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 26.10.2022	
zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung "Bahnhofstraße/Lindenstraße", Gemeinde Bad Rothenfelde, ist aus der Sicht des LGLN - RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, folgende Anmerkung mitzuteilen: Aus der bei dem Bebauungsplan verwendeten Planunterlage wird als Kartengrundlage die Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 angegeben. Es geht daraus nicht hervor, wer Planverfasser ist, da der entsprechende Verfahrensvermerk des LGLN RD Osnabrück-Meppen-Katasteramt Osnabrück, einer anderen behördlichen Vermessungsstelle oder der eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs nicht zu ersehen ist. Daher lässt sich nicht feststellen, ob es sich um eine gemäß RdErl. d. MS vom 02.05.1988 "Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch" (VV-BauGB), zuletzt geändert durch RdErl. d. MS v. 18.04.1996 (Nds.MBl. S. 835)(6.Ä) erstellte Planunterlage handelt. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan kann evtl. erst nach örtlicher Überprüfung und zeichnerischer Überarbeitung der Planunterlage erfolgen. Ich bitte Sie, für die Reinzeichnung des Bebauungsplanes die Originalplanunterlage mit dem Ausfertigungsvermerk zu verwenden. Der Ausfertigungsvermerk gibt den Stand der Planunterlage an, der nach Ziff. 21.2.8 VV-BauGB nachgewiesen werden soll.	Beschlussvorschlag: Für den Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung wurde eine vorläufige Kartengrundlage für die Planzeichnung des Bebauungsplanes genutzt. Für die öffentliche Auslegung wird eine entsprechende Kartengrundlage vom LGLN für die Planzeichnung des Bebauungsplanes verwendet. Somit wird den in der nebenstehenden Stellungnahme genannten Anforderungen an eine Plangrundlage Rechnung getragen. Dem Hinweis wird gefolgt.
15. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ vom 27.10.2022	
aus Sicht des Unterhaltungsverbandes Nr. 96 „Hase-Bever“ bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Der Verband hält es für sinnvoll, eine Abschätzung der Bewirtschaftung des Oberflächenwassers im Plangebiet nach dem Grundsatz „Versickerung, vor Rückhaltung, vor Einleitung“ durchführen zu lassen.	Beschlussvorschlag: In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück wird aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse (undurchlässige Schichten in weniger als 2,00 m Tiefe sowie hohe Grundwasserstände) eine Versickerung im Plangebiet nicht weiterverfolgt. Das Wasser wird vom Grundstück ungedrosselt in die vorhandene Gewässerverrohrung eingeleitet und dem vorhandenen Regenrückhaltebecken östlich des Plangebietes zugeführt. Die Fläche ist bereits in der Beckendimensionierung enthalten, jedoch nur als natürliches Einzugsgebiet. Insofern wird das theoretisch für die Versiegelung der Fläche erforderliche Rückhaltevolumen von 371 m³ im östlich angrenzenden Becken bereitgestellt. Dies erfolgt durch Anhebung des Stauziels im Becken um 9 cm. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

16. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.11.2022	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Arbeiten an den Hausanschlüssen der Telekom z. B. Veränderung des Hausanschlusses bei Sanierung des Gebäudes oder Abbau des Hausanschlusses bei Hausabriss kann der Investor beim Bauherrenservice unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01903 beauftragen.	Beschlussvorschlag: Ein Hinweis auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Leitungstrassen können in den nachgelagerten Planungen grds. berücksichtigt werden, sodass dessen Erhalt nicht gefährdet ist. Sollten Um- oder Neuverlegungen erforderlich sein, so kann dieses auf den nachgelagerten Planungsebenen in Abstimmung erfolgen und steht einem Planvollzug nicht entgegen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
17. Vodafone Deutschland GmbH vom 10.11.2022	
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.10.2022. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Beschlussvorschlag: Ein Hinweis auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Leitungstrassen können in den nachgelagerten Planungen grds. berücksichtigt werden, sodass dessen Erhalt nicht gefährdet ist. Sollten Um- oder Neuverlegungen erforderlich sein, so kann dieses auf den nachgelagerten Planungsebenen in Abstimmung erfolgen und steht einem Planvollzug nicht entgegen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

18. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland- Grafschaft Bentheim vom 15.11.2022	
a) vielen Dank für Ihr Schreiben vom 5. Oktober 2022, mit dem Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu o. g. Planvorhaben geben. Das Verfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen. <u>Planungsanlass und Vorbemerkung:</u> Städte und Gemeinden sollen vitale Handels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs-, Kultur- und Wohnstandorte sein. Dabei kommt dem Einzelhandel eine Schlüsselrolle zu, um diesen vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bahnhofstraße/Lindenallee" befindet sich südlich der Bahnhofstraße und nördlich der Lindenallee am östlichen Ortseingang der Gemeinde. Gegenwärtig wird das Areal bereits durch den ansässigen Lebensmitteldiscountmarkt LIDL genutzt. Anlass der Planung ist die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes um ca. 392 m² auf ca. 1.320 m² Verkaufsfläche. Der Standort ist im RROP 2004 - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 - des Landkreises Osnabrück als solitär gelegener Einzelhandelsstandort Nr. 4.2 (Bahnhofstraße) aufgeführt. Für diesen Standort ist eine maximale raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² festgesetzt. Im Zuge der geplanten Erweiterung soll das bestehende Gebäude abgerissen und ein neues Gebäude für den Markt errichtet werden. In diesem Zusammenhang soll die Stellplatzanlage des Marktes in Richtung Westen erweitert und die Zu- und Abfahrten zum Markt neu geordnet werden. Mit der Bauleitplanung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b) <u>Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen:</u> Bei Überschreiten einer Geschossfläche von 1.200 m² (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 m² Verkaufsfläche) sind i. d. R. Auswirkungen z. B. auf den Verkehr und/oder die Versorgung der Bevölkerung und/oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden anzunehmen. Hierbei sind neben den städtebaulichen Bestimmungen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) auch die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung heranzuziehen. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung sehen bei einer Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis vor. Mit Schreiben vom 19. Juli 2022 wurde das geplante Erweiterungsvorhaben des ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes LIDL als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Zulässigkeit des o. g. Vorhabens in der Gemeinde Bad Rothenfelde ist grundsätzlich auf Basis der uns vorliegenden Planunterlagen und gutachterlichen Ausführungen aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht gegeben. Die landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele und Vorgaben werden grundsätzlich eingehalten, wobei die Anmerkungen und Hinweise der raumordnerischen Beurteilung zu beachten sind. Die Gemeinde Bad Rothenfelde hat nach dem RROP 2004 - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 - die Aufgabe, die Versorgung mit Gütern des täglichen (periodischen und aperiodischen) Bedarfs sicherzustellen. Eine marktgerechte Arrondierung von Sortimenten in vor genannten Lagen wird unsererseits grundsätzlich ortsunabhängig begrüßt. In den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ist festgehalten, dass auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Im Zuge weiterer Planungsvorhaben in der Gemeinde Bad Rothenfelde empfehlen wir die Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes, um den Handelsstandort Bad Rothenfelde perspektivisch weiterentwickeln zu können.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c) An das Plangebiet grenzen schutzbedürftige Nutzungen an. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. In dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes werden mögliche Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen betrachtet und untersucht (Nr. 7.11 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“). Die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen müssen geeignet sein, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne der gewerblichen Standortsicherung und des Bestandsschutzes ab.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Es wurde vom Fachbüro Wenker & Gesing aus Gronau eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, dass unter anderem die geplante Stellplatzanlage, Einkaufswagen sowie der Warenanlieferung lärmtechnisch untersucht. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) mindestens einhalten und im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 4 dB(A) unterschreiten. Eine relevante Geräuschvorbelastung durch weitere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA-Lärm fallen, besteht für die maßgeblichen Immissionsorte nicht, sodass kein Immissionskonflikt zu erwarten ist. Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA-Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß der schalltechnischen Untersuchung nicht zu erwarten.

		Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. der Vorsorge gegen schädliche Umweltwirkungen durch Geräusche sind die in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigten und im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zur Verminderung von Verkehrsgläuschen gemäß Nr. 7.4 der TA-Lärm nicht erforderlich. Daher sind die im Verfahren bzw. durch die Planung potenziell ausgelösten Konflikte zwischen der anliegenden Wohnbebauung und dem Einzelhandelsbetrieb entsprechend beachtet und bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen gelöst worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
d)	Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen. Wir bitten um weitere Beteiligung. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält zeitgleich der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e. V. zur Kenntnisnahme.	zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

19. Landkreis Osnabrück vom 15.11.2022	
a) die öffentliche Auslegung habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben. <u>Regional- und Bauleitplanung</u> Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung liegt das geplante Erweiterungsvorhaben in einem solitär gelegenen Einzelhandelsstandort 4.2 (Bahnhofstraße) aufgeführt. Für diesen Standort ist eine max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² festgesetzt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes mit einer max. festgesetzten Verkaufsfläche von 1.320 m² je Lebensmitteldiscounter entspricht der raumordnerischen Beurteilung vom 19.07.2022. In dieser wurde festgestellt, dass die Erweiterungen der Verkaufsfläche des Lidl-Marktes um ca. 392 m² auf zukünftig insgesamt 1.320 m² VKF unter Zugrundelegung des RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 sowie des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b) Nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 soll das geplante Sondergebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (Heilquelle) ausgewiesen werden (s. auch Punkt 6.2.3 der Entwurfsbegründung sowie textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan). In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung. Ich gehe davon aus, dass – abhängig von der betreffenden Schutzzone - diesem raumordnerischen Ziel durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen werden kann. Hierfür sollte eine Abstimmung mit der „Unteren Wasserbehörde“ beim Landkreis Osnabrück vorgenommen werden.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück ist erfolgt. Für die Neuaufstellung des B-Plans wurde ein Antrag gemäß Ziffer 1 i) der Schutzgebietsverordnung des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde an die Untere Wasserbehörde gestellt. Seitens der Behörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c) Es wird empfohlen in der textlichen Festsetzung Teil A, Nr. 1 zur baulichen Nutzung zusätzlich auf § 12 Abs. 3a i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB zu verweisen und somit sicherzustellen, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme wird in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1 der Verweis auf § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen. Dem Hinweis wird gefolgt.
d) Weiterhin sollte in der textlichen Festsetzung, Teil A, Nr. 3 zur Bauweise ergänzend auf den entsprechenden Absatz zur abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Bezug genommen werden.	zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u> Entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme wird in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 3 auf § 22 Abs. 4 BauGB Bezug genommen.

		Dem Hinweis wird gefolgt.
e)	Zusätzlich wird angeregt sich im weiteren Verfahren mit der Frage zu beschäftigen, ob ein Einbezug des Pflanzgebots auf der öffentlichen Grünfläche in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans denkbar wäre, um eine direkte Zuordnung von Ausgleichsmaßnahme und Bauvorhaben zu gewährleisten. Zum derzeitigen Wissensstand ist das geplante Vorgehen jedoch auch möglich.	zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Ausweitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf die öffentlichen Grünflächen wird nicht vorgenommen, da es sich um öffentliche Flächen handelt und auch in Zukunft Gemeindeeigene öffentliche Flächen bleiben werden. Eine direkte Zuordnung von Ausgleichsmaßnahme und Bauvorhaben ist in den Planunterlagen bereits im ausreichenden Maße gegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
f)	Im Sinne der Planklarheit und der Anstoßfunktion wird empfohlen angrenzende B-Pläne nachrichtlich in der Planzeichnung zu kennzeichnen.	zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Kennzeichnung ist, da sich das Planrecht ändern kann, nur eine Momentaufnahme und zu einem späteren Zeitpunkt ggf. veraltet und irreführend. Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben nur nach dem zugrunde liegenden Bebauungsplan richtet, wird folglich auf eine entsprechende Kennzeichnung verzichtet. Des Weiteren ist die Lage der jeweiligen Bebauungspläne unter dem folgenden Link der Gemeinde Bad Rothenfelde abrufbar: https://gemeinde.bad-rothenfelde.de/bebauungsplaene.html Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
g)	Folgende redaktionelle Hinweise: Auf Seite 2 der Begründung heißt es: „Die öffentliche Grünfläche wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 15 BauGB festgesetzt und bauplanungsrechtlich gesichert.“ Öffentliche Grünflächen werden jedoch mit Bezug zu § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung im Kapitel 7.8 „Öffentliche Grünfläche“ sollte auch dahingehend korrigiert werden.	zu g) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine entsprechende Korrektur wird in der Begründung zur öffentlichen Auslegung erfolgen. Dem Hinweis wird gefolgt.
h)	Die in Kapitel 7.11 erwähnte schalltechnische Untersuchung war nicht Bestandteil der Unterlagen und sollte im weiteren Verfahren als Anlage ergänzt werden.	zu h) <u>Beschlussvorschlag:</u> Zur öffentlichen Auslegung wird die entsprechende schalltechnische Untersuchung als Anlage Bestandteil der Auslegungsunterlagen sein. Dem Hinweis wird gefolgt.

i) <u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Bahnhofstraße/Lindenallee" der Gemeinde Bad Rothenfelde keine Bedenken. Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten (vgl. in den textlichen Festsetzungen zur Planunterlage).	zu i) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
j) <u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u> Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.3 „Bahnhofstraße/ Lindenallee“ keine Bedenken. Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Den Ausführungen zum Immissionsschutz – Geruchsimmissionen - in der Begründung vom 07.09.2022 in Kap. 6.8.2 auf Seite 10 kann gefolgt werden.	zu j) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
k) <u>Bauaufsicht Innenbereich:</u> Aus Sicht der Bauaufsicht Innenbereich bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken. Hinweis: Für die geplante Grenzbebauung ist ggfs. eine neue Baulasterklärung abzugeben. Gemäß der Festsetzung zur Bauweise sind die Abstandsflächen nach §5 NBauO einzuhalten, eine Grenzbebauung wäre ohne Baulast unzulässig.	zu k) <u>Beschlussvorschlag:</u> Gemäß des § 6 Abs. 1 NbauO dürfen für die Bemessung der erforderlichen Grenzabstände (§ 5 NbauO) benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück für die Bemessung des Grenzabstandes dem Baugrundstück zugerechnet werden. Die zur Realisierung erforderliche Baulastenerklärung für die östlich anliegende Waldfläche kann nachgelagert zum Bauleitplanverfahren erfolgen. Da die anliegenden Straßenverkehrsflächen sowie die östliche anliegende Waldfläche im Eigentum der Gemeinde sind, kann von einem Einverständnis der Gemeinde als Plangeberin und damit von einem Planvollzug ausgegangen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
l) <u>Weitere Anregungen:</u> Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen des Fachdienst Umwelt und der AWIGO weitere Anregungen ergeben, werden diese unaufgefordert nachgereicht.	zu l) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

m) Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen. Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.	zu m) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Vorgaben des BauGB werden bei der Planaufstellung beachtet. Das Abwägungsergebnis wird entsprechend mitgeteilt, der Bebauungsplan wird in den entsprechenden Ordner hochgeladen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	--

ENTWURF

II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 13.10.2022 bis 15.11.2022 statt. Während dieses Zeitraumes sind Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	
1. Bürger 1 vom 02.11.2022	
Ich besitze das Grundstück an der Frankfurter Strasse in 49214 Bad Rothenfelde mit einem bestehendem Lebensmitteleinzelhandels Markt. Für den Ort Bad Rothenfelde ist der Bedarf für Lebensmittel Einzelhandel gedeckt, Einwohner/qm Verkaufsflächen. Weitere Märkte (Flächen) würden, zu einem Überlebenskampf führen. Das vorgeschriebene Einzelhandelskonzept liegt auch nicht vor. Das Raumordnungsprogramm sieht auch keinen weiteren Bedarf an dieser Stelle. Aus den genannten Gründen sprechen wir uns gegen diese Planung aus.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2004 des Landkreises Osnabrück sieht für den Standort, der vorgesehenen Markterweiterung des Lidl-Marktes, eine maximale raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² zur Bestandssicherung vor. Die hier vorliegende Planung bleibt daher mit den im Bebauungsplan festgesetzten maximalen 1.320 m² Verkaufsfläche unter dem von der Teilfortschreibung festgelegten Schwelle. Folglich liegt für das Plangebiet ein raumordnerisch Verträglicher Bedarf beziehungsweise Verkaufsflächenobergrenze vor, welcher von der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 definiert wurde.

Stadt/ Gemeinde	Nummer, Standortbezeichnung	max. raumordnerisch verträgliche Gesamt-Verkaufsflächen (m²) (VKF)	Anmerkungen ¹
1.0 Bad Essen	1.1 Lerchenstraße	6.400 m²	Bestandssicherung
	1.2 Hafenstraße	4.500 m²	
	1.3 Nordwest Zentrum	3.500 m²	Erweiterung
	1.4 Nordost Zentrum	3.000 m²	Bestandssicherung
	1.5 OT Lintorf	900 m²	Bestandssicherung
2.0 Bad Iburg	2.1 Osnabrücker Straße	2.300 m²	Bestandssicherung
	2.2 Fuchsbreite	3.100 m²	Bestandssicherung
	2.3 Am Bahnhof	2.500 m²	Erweiterung
	2.4 Autohaus / Tape-tenladen	3.000 m²	Erweiterung
	2.5 Bahnhofstraße	3.500 m²	
3.0 Bad Laer	3.1 Heideweg	1.000 m²	Bestandssicherung
	3.2 Glandorfer Straße	900 m²	Bestandssicherung
	3.3 Bielefelder Straße	2.000 m²	Bestandssicherung
	3.4 Grüner Weg	2.600 m²	Bestandssicherung
4.0 Bad Rothenfelde	4.1 Osnabrücker Straße	2.000m²	Bestandssicherung
	4.2 Bahnhofstraße	1.500 m²	Bestandssicherung
	4.3 Frankfurter Straße / Westfalendamm	5.000 m²	Bestandssicherung

¹ Bestandssicherung = im Rahmen des Bestandsschutzes sind Veränderungen innerhalb der je weiligen vorhandenen zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente raumordnerisch verträglich und planerisch abgesichert

Erweiterung = an diesem Standort gelten die angegebenen Erweiterungsmöglichkeiten für nicht-zentrenrelevante Sortimente bis zur angegebenen max. Gesamtverkaufsfläche als raumordnerisch verträglich

Abb.: Ausschnitt Tabelle Einzelhandelsstandorte (Quelle: Landkreis Osnabrück, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010)

Mit der RROP - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – hat der Landkreis Osnabrück auf die aktuellen Entwicklungen im Handel reagiert. Durch die dort festgelegten Ziele wurde eine verbindliche Einzelhandelskonzeption geschaffen, die eine regionale Abstimmung erfahren hat und eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in enger Abstimmung mit den Kommunen ermöglicht. Das RROP – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – ist ein regional abgestimmtes Konzept, das für Kommunen, Investoren und ansässige Einzelhandelsbetriebe mehr Planungs- und Rechtssicherheit sowie Verbindlichkeit schafft, aber auch

	für öffentliche Stellen eine Vereinfachung der Beurteilung von Einzelhandels-großprojekten bedeutet. So wurde im Rahmen dieses Verfahrens eine raumordnerische Beurteilung vom Landkreis Osnabrück unter Einbeziehung der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim und der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. durchgeführt. Diese raumordnerische Beurteilung war bereits zur frühzeitigen Beteiligung als Anlage Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan. Die raumordnerische Beurteilung kam zu dem Ergebnis, dass davon ausgegangen werden kann, dass das hier geplante Vorhaben zur Erweiterung der Verkaufsflächenzahl des Lidl-Marktes raumordnerisch verträglich ist und entsprechend keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Dem Verfahren aus der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 zur Beurteilung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen folgend, kann auch festgestellt werden, dass sich nach Durchführung der Erweiterungen innerhalb des Grundzentrums Bad Rothenfelde eine Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf von rd. 0,60 m² pro Einwohner ergibt, die deutlich unterhalb des im RROP-TE 2010 für Grundzentren definierten Orientierungswertes von 0,9 m² VKF/EW liegt. Daher ist auch bei der vorliegenden Verkaufsflächendichte von < 0,9 m² VKF/EW eine raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens anzunehmen. Da für dieses Vorhaben aus den oben genannten Gründen von einer raumordnerischen Verträglichkeit auszugehen ist, wurde ein Einzelhandelskonzept bzw. Verträglichkeitsanalyse für diesen Bebauungsplan nicht erarbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	---

2. Bürger 2 vom 02.11.2022	
Ich betreibe einen Lebensmittelmarkt an der Frankfurter Strasse in 49214 Bad Rothenfelde. Für den Ort Bad Rothenfelde ist der Bedarf für Lebensmittel Einzelhandel gedeckt, Einwohner/qm Verkaufsflächen. Weitere Märkte (Flächen) würden, zu einem Überlebenskampf führen. Das vorgeschriebene Einzelhandelskonzept liegt auch nicht vor. Das Raumordnungsprogramm sieht auch keinen weiteren Bedarf an dieser Stelle. Aus den genannten Gründen sprechen wir uns gegen diese Planung aus.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Siehe Beschlussvorschlag zu A. II. Nr. 1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Anlieger/Bürger 3 vom 14.11.2022	
a) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße/Lindenallee“ mache ich hiermit von meinem Recht Gebrauch, mich innerhalb der Beteiligungsfrist zum geplanten Vorhaben zu äußern. Nach der amtlichen Bekanntmachung sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau sowie die Erweiterung des in der Bahnhofstraße gelegenen Lidl Marktes geschaffen werden, um eine zukunftsfähige und langfristige Standortsicherung für die Firma Lidl in Bad Rothenfelde zu schaffen. Als Eigentümerin des Grundstücks Lindenallee, welches direkt gegenüber der Zu-/Ausfahrt des Lidl-Parkplatzes Lindenallee liegt, nehme ich hiermit zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b)	I. Planungsziel und Notwendigkeit des Vorhabens In der Begründung der Gemeinde Bad Rothenfelde zu Ziffer 3. Planungsanlass/-ziele wird zutreffend dargestellt, dass sich in Bad Rothenfelde an der Bahnhofstraße ein bestehender großräumige Lidl Markt mit einer Verkaufsfläche von aktuell 1.000 m² befindet. Diese zulässige Verkaufsfläche soll nach den Plänen der Firma Lidl nunmehr um ca. 320 m² vergrößert werden. Diese Vergrößerung soll dabei nicht durch eine Erweiterung erreicht werden, sondern durch den kompletten Abriss des Gebäudes und der Errichtung eines neuen Gebäudes, welches sich dann in Richtung Westen erweitern soll mit der Folge, dass ebenfalls Richtung Westen eine Parkplatzerweiterung auf Kosten der dort gelegenen öffentlichen Grünfläche sowie des Toilettenhäuschens entstehen soll.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c)	Es wird behauptet, dass der Neubau des Gebäudes bzw. die Standorterweiterung erforderlich sei, um den Anforderungen eines modernen und zeitgemäßen Nahversorgungsstandortes und den Veränderungen im Einzelhandel Rechnung zu tragen, was ebenso wenig nachvollziehbar ist wie der Gedanke, dass ausschließlich durch diese Änderung und Erweiterung der Einzelhandelsstandort gestärkt und/oder gesichert wird, obwohl dieser offensichtlich derzeit alles andere als gefährdet zu sein scheint. Im Rahmen Ihrer Begründung lässt die Gemeinde Bad Rothenfelde die tatsächlich bestehenden öffentlichen Interessen der Bevölkerung sowie die umweltrechtlichen Probleme, die durch die Erweiterung entstehen, außer Acht, in dem sie ausschließlich die Vorgaben der Firma Lidl wiedergibt und im Rahmen der Planung offensichtlich die eigenen monetären Ziele in den Vordergrund stellt, die durch den Verkauf der Grünfläche an den Investor erreicht werden. Der Begründung für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist dabei tatsächlich nicht zu entnehmen, aus welchen Gründen Bad Rothenfelde tatsächlich einen 320 m² größeren Lidl Markt benötigt und hierfür in Kauf nehmen muss, dass gemeindeeigene Grünflächen mit altem Baumbestand veräußert werden.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Gemeinde Bad Rothenfelde ist bestrebt die flächendeckende Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen, um gleichwertige Lebensverhältnisse im Gemeindegebietes zu schaffen beziehungsweise zu erhalten. Um der Bevölkerung in der Gemeinde die Möglichkeit zu geben, auch ohne KFZ, Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs beschaffen zu können, sollen die notwendigen Wegestrecken zum Nahversorger kurzgehalten werden. Es handelt sich bei dem Vorhabenträger um ein selbständiges privat wirtschaftliches Einzelhandelsunternehmen. Somit steht es diesen Unternehmen grundsätzlich frei -unter Beachtung der Planungshoheit der Gemeinden sowie den Vorgaben der Landes- und Raumordnung- zu entscheiden an welchem Standort ein Nahversorger entsteht, investiert oder ggf. welcher Standort aufgegeben wird. Des Weiteren stehen Nahversorgungsbetriebe, wie in einer freien Marktwirtschaft üblich, im Wettbewerbsdruck zu anderen Nahversorgungsbetrieben, wodurch Anpassungen und/oder Erweiterungen der jeweiligen Märkte erforderlich werden. Wenn langfristig an einem Standort keine Erweiterung und/oder Umbauten vorgenommen werden kann, besteht unter Umständen die Gefahr, dass der Standort zugunsten eines anderen Standortes oder gegebenenfalls in einer umliegenden Nachbargemeinde in Gänze aufgegeben wird, wodurch sich Wegestrecken zum nächsten Nahversorger erhöhen könnten.

Die Einbußen der Bevölkerung und der Umwelt stehen in keinem Verhältnis zu einem Nutzen, da wohl feststehen dürfte, dass der jetzige Lidl Markt mit der vor einigen Jahren vollzogenen Erweiterung einen zeitgemäßen Nahversorgungsstandort darstellt, in dem großzügig Warenpräsentationen erfolgen, die dem modernen Käuferverhalten mehr als gerecht werden.

Dass der Verbrauchermarkt von der umliegenden Bevölkerung aufgrund seiner Lage fußläufig erreicht sowie durch nahegelegene Bushaltestellen von den Menschen als Nahversorger genutzt werden kann, ist ebenfalls kein Argument, da sich der Standort des Lidl Marktes nicht verändern wird.

Es ist mir jedenfalls nicht bekannt, dass die Firma Lidl beabsichtigt, den hervorragenden Standort in unmittelbarer Nähe zur Nachbargemeinde Dissen aufzugeben, wenn der Neubau nicht genehmigt werden sollte. Die gesamte Begründung bezüglich der fußläufigen Erreichbarkeit und der Berücksichtigung des demographischen Wandels, der für einen Neubau sprechen soll, erscheint daher mehr als lebensfremd.

Folglich handelt es sich bei der hier vorliegenden Planung beziehungsweise Markterweiterung, um eine Maßnahme, die -wie in der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung beschrieben- auf eine langfristige Sicherung dieses Nahversorgungsstandortes abzielt.

Das öffentliche Interesse an der langfristigen Sicherung als Nahversorgungsstandort begründet sich daher aus der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges, um die Nahversorgung der Bevölkerung im Osten der Gemeinde zu sichern und aufgrund der bestehenden Bushaltestellenanbindung (ÖPNV) an der *Bahnhofstraße* sowie der *Lindenallee*.

Dieser oben genannte Aspekt ist insbesondere von Bedeutung, da viele noch selbstständige Senioren ab einem bestimmten Alter oder Menschen mit Beeinträchtigungen kein PKW mehr nutzen können oder selbstbestimmt möchten und nicht die monetären Mittel für einen entsprechenden Taxi-Service haben. Für diese Menschen bleibt damit größtenteils nur die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) oder die fußläufige Anbindung aus den nahen umliegenden Siedlungsbereichen, um z. B. Güter und Lebensmittel des täglichen Bedarfs beschaffen zu können. Dadurch wird den gesamtgesellschaftlichen Veränderungen und den damit verbundenen Herausforderungen insbesondere des sich voranschreitenden demografischen Wandels Rechnung getragen.

Ebenfalls sieht das Regionale Raumordnungsprogramm 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 den dort festgelegten Standort 4.2 „Bahnhofstraße“, als einen Standort an, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie den östlichen Gemeindebereich erfüllt.

Darüber hinaus soll durch die Planung die langfristige Nutzung der Stellplätze des Marktes für die Besucher des Kurortes und die damit verbundene Vereinbarung mit dem Vorhabenträger erhalten bleiben, um eine Schwächung des Tagestourismus gegenüber der bestehenden Situation in Bad Rothenfelde zu vermeiden. Ein öffentliches Interesse ist somit -wie in der Begründung beschrieben- an dieser Planung gegeben.

Der Vorhabenträger sieht den Bedarf beziehungsweise das Ziel dieser geplanten Markterweiterung hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächenzahl und des vorgesehenen Neubaus vorrangig in einer verbesserten Warenpräsentation und komfortableren Bewegungsflächen in den Marktgängen sowie im Eingangsbereich. Zudem soll der Eingangsbereich insgesamt heller gestaltet werden. Diese Maßnahmen werden seitens des Vorhabenträgers durch den Neubau für eine bessere Barrierefreiheit umgesetzt und sind allgemein auch dem demografischen Wandel geschuldet und sollen diesem Aspekt entsprechend Rechnung tragen. Darüber hinaus ist die Markterweiterung im geplanten Ausbauzustand in

		dem Konzept des Vorhabenträgers nur als Neubau energetisch und nachhaltig umzusetzen. Die durch die vorliegende Planung ausgelösten „umweltrechtlichen Probleme“ beziehungsweise Konflikte werden wie im Umweltbericht schriftlich dargelegt, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gelöst und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan beschrieben sowie verbindlich festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
d)	II. Verkehr Durch die beabsichtigte Vergrößerung des Marktes ist sicherlich seitens der Firma Lidl beabsichtigt, noch mehr Kunden an den bestehenden Standort zu binden, womit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Immissionen (Verkehrslärm, Abgase etc.) zu rechnen ist. Hierdurch wird sich der Verkehr insbesondere auf der Straße Lindenallee nicht nur unerheblich ausweiten. Zu berücksichtigen ist hierbei deshalb auch das Neubaugebiet „südlich der Lindenallee“, in dem insbesondere junge Familien mit kleinen Kindern ihr Eigenheim errichtet haben und die die Lindenallee als Zufahrtsstraße zu dem Wohngebiet nutzen, was selbstverständlich insbesondere auch für die kleineren Kinder gilt, die z.B. mit ihren Fahrrädern die Lindenallee befahren. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen werden auch die Gefahren für diese Gruppen junger Menschen erhöht, was sicherlich in einer vorzunehmenden Abwägung zu berücksichtigen ist.	zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u> Es wurde vom Fachbüro Wenker & Gesing aus Gronau eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Das Gutachten untersuchte unter anderem die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen. Die schalltechnische Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass im Vergleich zur derzeitigen Situation mit dem bestehenden Lidl-Markt zukünftig mit keinem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Darüber hinaus werden keine Änderungen an der Erschließungssituation vorgenommen, sodass Maßnahmen organisatorischer Art und zur Verminderung auf öffentlichen Verkehrsflächen aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich sind. Somit sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche gemäß Nr. 7.4 der TA-Lärm nicht erforderlich. Die Grundstücke des betreffenden Neubaugebietes „südlich der Lindenallee“ haben ihre jeweiligen Ein- und Ausfahrten an der Straße <i>An dem Kalwerkamp</i>. Da die Straße <i>An dem Kalwerkamp</i> ihren einzigen verkehrlichen Anknüpfungspunkt an der <i>Lindenallee</i> hat sowie mit einer Wendeanlage endet und folglich kein sogenannter Durchfahrtsverkehr durch das Gebiet stattfindet, ist mit einer unmittelbaren zusätzlichen Gefährdung z.B. von Kindern oder junger Menschen als Folge der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Des Weiteren gilt bei kleinen Kindern die Aufsichtspflicht der Eltern und ohnehin im Bereich der <i>Lindenallee</i>, sowie auf sämtlichen anderen öffentlichen Straßen, grundsätzlich die Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer untereinander. Eine zusätzliche durch die Planung ausgelöste Gefährdung wird daher nicht erwartet. Darüber hinaus ist von einem zusätzlichen signifikanten erhöhten Verkehrsaufkommen voraussichtlich nicht auszugehen, da sich die Hauptzufahrt des Marktes an der <i>Bahnhofstraße</i> befindet. Sollte jedoch die Planung wider Erwarten tatsächlich zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen an der <i>Lindenallee</i> führen, könnte nachgelagert zu diesem Verfahren im Rahmen der Straßenplanung gegebenenfalls

		verkehrsberuhigende Maßnahmen -unabhängig vom Bebauungsplan- entsprechend umgesetzt werden, um gegebenenfalls potenzielle Gefahrenpunkte zu entschärfen. Dieser Aspekt ist jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens zur Änderung dieses Bebauungsplanes, sondern ist Teil der nachgelagerten detaillierten Planungsebene. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
e)	III. Stellplätze und Toilettenhäuschen Laut der Begründung zum Vorhaben wird sich die Anzahl der Stellplätze nicht verringern, da der Parkplatz laut Plan Richtung Westen erweitert werden soll. Dass mit einem Investor vereinbart wird, dass Kurgäste sowie Touristen die Stellplatzanlage ebenfalls nutzen dürfen, ist für einen Kurort wie Bad Rothenfelde nach meiner Auffassung selbstverständlich und bedarf daher keiner Hervorhebung. Diese Nutzung wird sich daher insbesondere an den Wochenenden nicht verändern, wenn das Vorhaben genehmigt werden sollte, da bereits jetzt auf den 100 Parkplätzen Kurgäste und Touristen parken, um fußläufig in die Kuranlagen des Ortes zu gelangen. Durch die Maßnahme, würde jedoch das Toilettenhäuschen als einzige öffentliche Toilette im Osten des Kurortes für parkende Kurgäste und Touristen wegfallen, was nicht nachvollziehbar ist, da nach meiner Kenntnis auch für die Zertifizierung eines Kurortes entscheidend ist, dass ausreichend öffentliche Toiletten den Gästen zur Verfügung gestellt werden können. Auch dieser Punkt scheint offensichtlich neben den wirtschaftlichen Interessen, die tatsächlich mit dem Vorhaben verfolgt werden, keine Rolle zu spielen.	zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u> Es wird als Ersatz ein neues WC-Haus für die Öffentlichkeit im Bereich des Busbahnhofes errichtet. Folglich ist der Erhalt- und Weiterbetrieb des im Plangebiet bestehenden WC-Hauses nicht mehr erforderlich. Darüber hinaus ist der Sachverhalt ob und wo gegebenenfalls als Ersatz neue öffentliche Toiletten für die Kurgäste eingerichtet werden nicht Gegenstand des Verfahrens zur Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes, sondern ist gegebenenfalls im Nachgang von der Gemeinde zu regeln. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

f)	IV. Grünfläche Dass die im Westen liegende Grünfläche mit seinem sehr alten Baumbestand dem Vorhaben der Firma Lidl weichen muss, ist nicht nachvollziehbar und unverhältnismäßig, wenn man tatsächlich den Eingriff in die Natur mit einer Erweiterung eines ohnehin schon sehr großen Lebensmitteldiscounter ins Verhältnis setzt. Ein derartiges Vorgehen kann nicht im Interesse der Bürger von Bad Rothenfelde sein. Die Kompensation, die durch eine Alternativbepflanzung erreicht werden soll, kann den tatsächlichen Verlust für die Umwelt nicht ausgleichen. Dass dem Investor eine Auflage erteilt werden soll, die Dachfläche zu 50 % zu begrünen ist zwar sehr loblich, steht jedoch auch nicht im Verhältnis zur Vernichtung des urbanen Lebensraumes am östlichen Ortseingang von Bad Rothenfelde.	zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u> Durch die hier vorliegende Planung ergibt sich ein Zielkonflikt in Hinblick auf den bestehenden Gehölzbestand beziehungsweise den von der Planung ausgelösten Eingriffen in die Natur und der vorgesehenen Markterweiterung zur langfristigen Sicherung des bestehenden Standortes zur Nahversorgung der Bevölkerung im östlichen Gemeindegebiet. Die Abwägung erfolgt hier zugunsten der hier geplanten Markterweiterung. Der Erhalt der Bäume sowie der Grünfläche und der dortigen Bodenfunktionen innerhalb dieser baulich geprägten Nachbarschaft wird daher zurückgestellt. Die Gemeinde Bad Rothenfelde ist grundsätzlich immer bestrebt so viele Bäume und Grünstrukturen wie möglich zu erhalten. Die für die Markterweiterung erforderlichen Eingriffe in die Natur werden entsprechend kompensiert und Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. So erfolgt im Bereich der westlichen Grünfläche eine Ersatzpflanzung von Bäumen als Teil der Kompensation, um den Wegfall einiger Gehölze im westlichen Bereich zugunsten der Vergrößerung der Stellplatzanlage entsprechend auszugleichen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
----	---	--

ENTWURF

g)

**V.
Schallschutz**

Der Gemeinde ist selbst bewusst, dass sie seitdem die Firma Lidl ihren Lebensmitteldiscounter zwischen Bahnhofstraße und Lindenallee betreibt, das Thema Lärmimmissionen durch die Anlieferungen trotz vielfacher Beschwerden der Anwohner zu keinem Zeitpunkt in den Griff bekommen hat.

Lidl ist seit dem Jahre 2000 nicht in der Lage dafür Sorge zu tragen, dass die anliefernden Firmen die Lärmschutzverordnung von Bad Rothenfelde einhalten. Es ist vielmehr der Eindruck entstanden, dass seitens Lidl die Eingaben der Gemeinde auf die Beschwerden der Bürger belächelt wurden, da zu keinem Zeitpunkt eine Verbesserung eingetreten ist.

Daher sind die Ausführungen der Begründung auf Seite 19, dass Warenlieferungen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr stattfinden sollen, nicht ernst zu nehmen, da sich hieran überhaupt niemand halten wird.

Im Rahmen der Planung muss daher davon ausgegangen werden, dass die Anlieferungen bis in den späten Abend und ab den frühen Morgenstunden außerhalb der vorgegebenen Zeiten stattfinden werden. Die Gemeinde muss bei ihrer Planung von den tatsächlichen Gegebenheiten ausgehen und nicht von irgendwelchen Wunschvorstellungen, die sich in Begründungen zu Änderungen von Bebauungsplänen gut anhören, jedoch nicht der Realität entsprechen.

zu g) Beschlussvorschlag:

Die konkrete Einhaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens zur Änderung dieses Bebauungsplanes, sondern ist von den Ordnungsbehörden entsprechend durchzusetzen.

Es wurde vom Fachbüro Wenker & Gesing aus Gronau eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, dass unter anderem die geplante Stellplatzanlage, Einkaufswagen sowie der Warenanlieferung lärmtechnisch untersucht. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) mindestens einhalten und im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) um mindestens 5 dB(A) unterschreiten.

Eine relevante Geräuschvorbelastung durch weitere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, besteht für die maßgeblichen Immissionsorte nicht, sodass kein Immissionskonflikt zu erwarten ist.

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß der schalltechnischen Untersuchung nicht zu erwarten.

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind die in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigten und im Bebauungsplan festgesetzten beziehungsweise in den Hinweisen darauf hingewiesene Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Zu diesen Maßnahmen zählen:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit ebenem Pflaster ohne Fase auszuführen oder zu asphaltieren (Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von KPA = 3 dB(A)).
- Die Anlieferzone ist einzuhausen. Die Fassaden sowie das Dach der Anlieferzone müssen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w} \geq 25$ dB aufweisen. Zudem ist die Einhausung innerseitig entsprechend der Berechnungen in Kapitel 5.4 mit schallabsorbierenden Elementen ($\alpha \geq 0,8$) auszustatten.
- Warenanlieferungen dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden.

Verschlimmert wird die gesamte Situation dadurch, dass der Be- und Entladebereich für Waren im Vergleich zur bestehenden Situation in Richtung der südlichen Wohnbebauungen (Neubaugebiet) verrückt werden soll. Hierdurch wird die Beeinträchtigung der Bürger deutlich erhöht. Ein „Einhausen“ der Anlieferzone wie in der Begründung vorgesehen, wird die entsprechenden Immissionen zur Unzeit nicht verhindern können, gerade weil die Nähe zur Wohnbebauung durch den beabsichtigten Neubau größer wird.	• Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die Parkplatznutzungszeit durch Kunden des Lidl-Marktes auf einen zusammenhängenden Zeitraum von 14,5 Stunden innerhalb des Tageszeitraumes (6.00 – 22.00 Uhr) zu beschränken (Öffnungszeiten z. B. 7.00 – 21.00 Uhr). • Die Rückkühler sind mindestens in der schallreduzierten Variante „BSA“ zu installieren. • Die Wärmepumpen sind mit jeweils einer Schalldämmhaube, die die Geräuschemissionen um mindestens 15 dB mindert, auszustatten. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgerausche gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm nicht erforderlich. Daher sind die im Verfahren aufgekommenen potenziellen Konflikte zwischen der anliegenden Wohnbebauung und der Einzelhandelsnutzung entsprechend beachtet und bei einer Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen gelöst worden. Eine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Lärmsituation ist nicht zu erwarten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---

ENTWURF

h)	VI. Ergebnis Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass nach meiner Auffassung die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans unverhältnismäßig ist. Es werden ausschließlich die wirtschaftlichen Interessen des Investors, der Firma Lidl sowie der Gemeinde Bad Rothenfelde berücksichtigt. Der Bürger von Bad Rothenfelde hat durch eine Erweiterung von gut 300 m² eines Lebensmittel-discounters keinen Mehrwert. Die in diesem Schreiben dargestellten Beeinträchtigungen überragen vielmehr die wirtschaftlichen Interessen. Einer Erweiterung zur Standortsicherung bedarf es nicht. Es ist bereits ein moderner Lebensmit-teldiscounter an dem Standort vorhanden, der mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht aufgegeben wird. Dass es sich um einen außergewöhnlich umsatzstarken Lidl Markt an diesem Standort handelt, ist offenkundig. Es sollte daher nochmals gründlich abgewogen werden. Die Gemeinde sollte darüber hinaus prüfen, ob es tatsächlich sinnvoll ist, nunmehr auch eine der letzten im Gemeindeeigentum stehenden Grünflächen mit altem Baumbestand zu veräußern.	zu h) Beschlussvorschlag: Siehe Beschlussvorschläge A. II. Nr. 3 c), d), e), f) und g) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	4. Anlieger/Bürger 4 vom 14.11.2022	
a)	wir wohnen direkt am LIDL Parkplatz und haben folgende Vorschläge / Anregungen: Die Anlieferung der Ware erfolgt oft in den Nacht- oder frühen Morgenstunden, während der Entladung laufen anscheinend die Motoren der Kühlfahrzeuge. Dieses monotone Brummen ist weithin zu hören, selbst durch geschlossene Fenster und Jalousien.	zu a) Beschlussvorschlag: Zur Bewältigung der Lärmkonflikten wurde im Vorfeld zu der frühzeitigen Betei-ligung wurde ein Entwurf einer gutachterlichen Stellungnahme für den Schall-schutz durch das <i>Büro Wenker & Giesing</i> erstellt. Dabei wurde ein eingehauster Anlieferungsbereich in der aktuellen Lage (nicht gespiegelt) berücksichtigt. Das Lärmschutzgutachten weist aus, das alle gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf den Lärmschutz im Falle einer Umsetzung der dort beschriebenen Lärmschutz-maßnahmen eingehalten werden. Durch die hier vorliegende Planung (nicht gespiegelt) würde die Warenanliefe-rung im Vergleich zur bestehenden Situation um ca. 7 m näher in Richtung der <i>Lindenallee</i> rücken. In seinem Bestand ist der Warenanlieferungsbereich nicht eingehaust. Auch sonst sind in dem Bereich keine aktiven

Lärmschutzmaßnahmen eingerichtet worden (siehe Abb. unten). Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3.1 „Bahnhofstraße/Lindenallee – Lebensmittelmarkt“ regelte zu dieser Thematik nur die zulässigen Anlieferungszeiten (6-22 Uhr).

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird folgende Festsetzung hinsichtlich des Warenanlieferungsbereich getroffen:

„Die Anlieferzone ist einzuhausen. Die Fassaden sowie das Dach der Anlieferzone müssen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_w \geq 25$ dB aufweisen. Zudem ist die Einhausung innenseitig entsprechend der Berechnungen in Kapitel 5.4 der schalltechnischen Untersuchung mit schallabsorbierenden Elementen ($\alpha \geq 0,8$) auszustatten.“

Warenanlieferungen dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden.“



Abb. Bestehender Warenanlieferungsbereich entlang Lindenallee

Somit stellt voraussichtlich die hier vorliegende Planung bei einer Umsetzung der Festsetzung eine lärmetechnische Verbesserung im Vergleich zur bestehenden Situation dar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- b) Unser Vorschlag wäre, die Warenanlieferung auf die linke Seite zu verlegen, denn dort liegt auf der anderen Straßenseite das Waldgebiet Palsterkamp und nicht wie auf der jetzigen Seite die älteren Wohnhäuser und das neue Wohngebiet. Ich habe mir verschiedene LIDL Märkte angesehen und die Ladezonen sind unterschiedlich gebaut. Daher würden wir Anwohner uns wünschen, das dieses noch geändert werden könnte. Dann wäre auch die Errichtung einer Schallschutzmauer evtl. hinfällig.

zu b) Beschlussvorschlag:

Im Rahmen dieser Abwägung wurde entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme eine mögliche Spiegelung des Marktes geprüft. Die Prüfung kam zu folgenden Ergebnissen:



Abb. Lageplan (Gebäude gespiegelt), Quelle: Ingenieurgemeinschaft igk Krabbe GmbH & Co. KG

1. Aufgrund der Grundstücksgeometrie würden durch eine Spiegelung des Marktes weniger Stellplätze auf dem Gesamtgrundstück abgebildet werden können.
2. Zu- und Abfahrt von der *Lindenallee* würde direkt im Bereich des

	Eingangsbereiches liegen und müsste in Richtung Westen verlegt werden. Die Verlegung hätte gegebenenfalls zur Folge, dass zusätzlicher bestehender Gehölzbestand für die Umsetzung der Planung wegefallen würden. 3. Ein Markteingang für einen Lidl-Markt erfolgt immer zur Frequenzhauptseite des Kundenverkehrs. Eine Verlagerung des Markteingangs Richtung <i>Lindenallee</i> hätte auch zur Folge, dass der zufahrende Verkehr von der <i>Lindenallee</i> ebenfalls zunehmen würde. 4. In Bezug auf das Kundenverhalten ist damit zu rechnen, dass die Kunden in der Regel mehr in Richtung des Haupteinganges parken. Dies würde hier ebenfalls zu einer Konzentration von Lärmquellen im Bereich der <i>Lindenallee</i> führen. 5. Über den Tag verteilter Kundenstrom beläuft sich auf ca. 1.400 bis 1.800 Kunden, die den Eingangsbereich mit einem Einkaufswagen passieren. Die Einkaufswagenbox wäre demnach ebenfalls gespiegelt und wäre im Bereich des Haupteinganges angeordnet. Hierdurch könnte es in dem Bereich der <i>Lindenallee</i> gegebenenfalls vermehrt zu Lärmimmissionen durch Einkaufswagen kommen. 6. Eine Verlagerung des Markteinganges in Richtung <i>Lindenallee</i> hätte ebenfalls zur Folge, dass im Bereich des Haupteinganges es zusätzlich zu erhöhten Lichtimmissionen unter anderem ausgelöst durch Spiegelungen, Reflexionen Beleuchtung führen könnte. Aus den oben genannten Gründen wird von einer Spiegelung des Marktes beziehungsweise der Verlegung der Warenanlieferzone in Richtung <i>Bahnhofstraße</i> abgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--

- c) In dem Zuge der Neugestaltung wird die Garage mit den Toiletten (die schon seit Jahren nicht mehr zugänglich, aber immer noch ausgeschildert sind) abgerissen, damit ist dann der kleine Fußweg dort auch überflüssig. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wo die Glascontainer dann zukünftig platziert werden. Mit meiner Mail an den Bürgermeister Herrn Rehkämper vom 29.09.2022 habe ich auf dieses Problem bereits hingewiesen.
- „Wir haben direkt gegenüber die Glascontainer stehen. Laut einem Nachbarn (dieser wohnt in der zweiten Reihe) waren es mal nur 2 Stück mittlerweile sind es 4 Stück. Die Glascontainer werden fast zu jeder Tages- und Nachtzeit, sowie auch Sonntags und Feiertags genutzt. Es steht zwar an den Container ein Hinweis, aber der wird ignoriert. Spricht man die Leute an, sind die wenigsten einsichtig. Ganz viele Nutzer fahren direkt mit dem Auto vor, halten auf der Straße und lassen dann auch noch den Motor laufen. Vielleicht ist es ja möglich, im Rahmen des LIDL Umbaus einen anderen Platz für diese Container zu finden. Nicht nur ich wäre dafür sehr dankbar.“
- Ich habe bis vor 2 Jahren an der Pferdestraße in Osnabrück-Fledder gewohnt und habe feststellen müssen, dass es hier in einem Kurort lauter ist als dort im Gewerbegebiet.
- Der Bürgermeister hat auf seiner Homepage stehen: „Ein gut aufgestellter Kurort bietet den hier lebenden Menschen auch eine hohe Wohn- und Lebensqualität.“
- Das würden wir uns sehr wünschen.

zu c) **Beschlussvorschlag:**

Die nebenstehenden Aspekte sind nicht Gegenstand des Verfahrens zur Änderung dieses Bebauungsplanes, sondern werden nachgelagert geregelt oder sind von der Ordnungsbehörde entsprechend durchzusetzen beziehungsweise zu kontrollieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 16. Oktober 2023

Bu/Mi/Su-202.073

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

ENTWURF