



**Begründung:**

Für den Geltungsbereich des B-Plans D 158 liegt ein Aufstellungsbeschluss vom 11.06.2018 vor (Vorlage 17/0682). Ziel der Planung war die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sommer 2018 ruhte das Verfahren, da die Zusammenarbeit zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Investor ins Stocken geriet. Schließlich wurde von den Planungen Abstand genommen. Die Grundstücke wurden stattdessen an die Lidl Immobilien GmbH & Co. KG verkauft. Lidl interessiert sich bereits seit längerem für eine Vergrößerung des Lidl-Marktes in Wolthusen. Am alten Standort in der Folkmar-Allena-Straße ist dies jedoch nicht möglich.

Die neue Planung sieht vor, im nördlichen Bereich des Plangebietes an der Uphuser Straße ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ auszuweisen mit dem Ziel, einen Nahversorger zu ermöglichen (siehe Anlage 2 Antrag auf Bauleitplanung). Im südlichen Bereich soll Wohnbebauung entstehen. Entlang des Alten Wolthuser Tiefs ist wie auch schon in der Vorgängerplanung ein Grünstreifen vorgesehen, um eine Bebauung des Uferbereiches des gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotops auszuschließen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Der alte Lidl-Standort wird nach dem Umzug dauerhaft für die Einzelhandelsnutzung aufgegeben und soll ebenfalls für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Die Planungen von Lidl werden seitens der Verwaltung begrüßt, da der neue Standort aus verkehrlicher und immissionsschutztechnischer Sicht vorteilhafter erscheint. Darüber hinaus stehen sie in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept, das im Bereich der Nahversorgungsstrukturen vor allem die Optimierung und Modernisierung im Bestand anräht. Zum Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit wird ein Gutachten erstellt werden.

Neben dem Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit muss der aus dem Vorgängerverfahren im Entwurf vorliegende Umweltbericht angepasst werden. Dabei ist unter anderem zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen des Plangebietes um mesophiles Grünland handelt, das seit dem 01.01.2021 unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt, und der Eingriff daher einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bedarf. Darüber hinaus werden im Verlauf des Verfahrens weitere Gutachten wie insbesondere zum Immissionsschutz und zur Oberflächenentwässerung zu erarbeiten sein.

**Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

Durch die Planung wird die Nahversorgungssituation im Wolthusen verbessert. Darüber hinaus erfolgt die Schaffung von Wohnraum in einem Stadtteil mit einem anhaltend hohen Wohnflächenbedarf. Der demografische Prozess wird damit positiv beeinflusst.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Geltungsbereich B-Plan D 158
- Anlage 2: Antrag auf Bauleitplanung