Anlage 3
zur Vorlage 302/2024

BAD SALZUFLEN
LIPPISCHES STAATSBAD SEIT 1818

Bebauungsplan Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“
Ortsteil Bad Salzuflen

Begründung

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
in der Fassung vom 27.11.2024

In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt

Drees & Huesmann Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	**EINFÜHRUNG**	**4**
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.2	Planungsinstrument	6
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	7
1.4	Planverfahren	8
2	**AUSGANGSSITUATION**	**8**
2.1	Stadträumliche Einbindung	8
2.2	Bebauung und Nutzung sowie Erschließung	8
2.3	Eigentumsverhältnisse	11
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3	**PLANUNGSBINDUNGEN**	**12**
3.1	Landes- und Regionalplanung	12
3.2	Flächennutzungsplanung	13
3.3	Sonstige Bindungen	14
3.3.1	Heilquellenschutzverordnung	14
3.3.2	Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bad Salzuflen oder in anderen Gemeinden nach § 11 (3) BauNVO	14
3.3.3	Störfallverordnung	16
3.3.4	Starkregen / Überflutung / Hochwasser	17
3.3.5	Bodenschutzklausel	18
4	**PLANUNGSKONZEPT**	**18**
4.1	Planungsalternativen und -varianten	19
4.2	Installation einer Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie beim Neubau eines offenen Parkplatzes	19
4.3	Mehrgeschossige Bebauung	20
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	21
5	**PLANINHALT**	**21**
5.1	Planung des Baugebietes (Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO)	21
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	26
5.2	Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW	27
5.3	Verkehrliche Erschließung /Stellplätze	28
5.4	Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien	31
5.5	Grünflächen und Anpflanzungsfestsetzungen	32
5.6	Technische Ver- und Entsorgung	33
5.6.1	Trinkwasser-/ Löschwasserversorgung	33
5.6.2	Abwasserentsorgung / Beseitigung des Niederschlagswassers	34
5.6.3	Abfall	34
5.6.4	Versorgungsflächen	35
6	**UMWELTBELANGE**	**35**
6.1	Umweltprüfung	35

6.2 Natur- und Landschaftsschutz 36
6.3 Artenschutz 37
6.4 Immissionsschutz 37
6.5 Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen / Kampfmittel 39
6.6 Klimaschutz 39
6.7 Denkmalschutz 40
6.8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen 40
6.9 Hinweise 40

7 FLÄCHENBILANZ 42

8 GESAMTABWÄGUNG 43

9 AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG 44

10 AUFHEBUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN 44

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In Bad Salzuflen befindet sich südlich der Herforder Straße / nördlich der Siemensstraße ein Lebensmittelmarkt.
Der Eigentümer beabsichtigt die Verkaufsfläche von derzeit etwa 800 m² (zuzüglich Backshop mit etwa 15 m² Verkaufsfläche) zu erweitern. Dabei ist vorgesehen, den vorhandenen Lebensmittelmarkt durch einen Neubau zu ersetzen. Es sind hierbei 1.267 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt sowie 191 m² Verkaufsfläche für ein Backshop-Café projektiert. Die Gesamtverkaufsfläche beläuft sich demnach auf 1.458 m². Für den Backshop wurde eine Verkaufsflächengröße von rd. 191 m² angenommen. Ein Großteil dieser Fläche entfällt auf den Sitzbereich. Lediglich bis zu rd. 50 m² der 191 m² werden als Verkaufsfläche im engeren Sinne genutzt.

Der Eigentümer hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Das entsprechende Bauleitplanverfahren konnte zunächst nicht eingeleitet werden, da hierfür eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht in Aussicht gestellt wurde. Diese Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist erfolgt, so dass die kommunale Bauleitplanung jetzt erfolgen kann (siehe Kapitel 3.1 Landes- und Regionalplanung).

Der hier rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 0115/II „Gewerbegebiet Am Fischerskamp“ überplant die Fläche im nördlichen Teil als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie im südlichen Teil als eingeschränktes „Gewerbegebiet“ (GE-N) gemäß § 8 BauNVO. Planungsrechtlich ist die geplante Verkaufsflächenerweiterung aufgrund der Großflächigkeit in einem Mischgebiet bzw. einem Gewerbegebiet nicht zulässig.
Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und max. 10 % zentrenrelevanten Sortimenten können an diesem Standort derzeit bis zu einer Größe von 799 m² zugelassen werden.
Um die geplante Verkaufsflächenerweiterung planungsrechtlich abzusichern, soll der Bebauungsplan geändert werden und der vorhandene Lebensmittelmarkt-Standort als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO überplant werden.
Die Stadt Bad Salzuflen macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.
Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an einem integrierten Standort).
Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem die vorhandene durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägte Struktur an dem Standort im Sinne der Versorgungsfunktion gesichert und entwickelt wird.

Nach dem „Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen 2020“[1] können im begründeten Einzelfall großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Bad Salzuflen bzw. der Bad Salzufler Innenstadt im Zuge bauplanungsrechtlicher Steuerung zugelassen werden.

Gründe für die erforderliche Großflächigkeit an dem Standort sind:

- die Veränderung aufgrund von gesetzlichen Bestimmungen u. a. im Zusammenhang mit der Leergutrücknahme (Verpflichtung zur Rücknahme auch von nicht im eigenen Sortiment geführten Kunststoffflaschen) bzw. den Anforderungen an die geänderte Verpackungsverordnung (Kunden können Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen);
- die großzügigeren Verkehrsflächen / Bewegungsflächen, insbesondere größere Gangbreiten für eine effizientere Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung der logistischen Betriebsabläufe, welche auch dem Umstand des demografischen Wandels geschuldet sind, indem großzügigere Flächen zur Bewegung zwischen den Regalen zur Verfügung stehen sollen;
- die großzügigere Warenpräsentation bei niedrigeren Regalhöhen für eine bessere Erreichbarkeit der Waren (auch hier sind mitunter Aspekte des demografischen Wandels maßgeblich) erfordert eine Erweiterung der Warenpräsentation in der Fläche anstatt in der Höhe.

Ziel ist es, den vorhandenen Nahversorgungsmarkt im Sinne des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu sichern und hierfür die Planungsgrundlagen für die angestrebte Umstrukturierung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts an marktgängige Erfordernisse zu schaffen. Die Erhöhung der Verkaufsfläche ist neben der für einen Lebensmitteldiscounter notwendigen Angebotsvielfalt im Sortiment in der Art der Präsentation der Waren innerhalb des Marktes begründet. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche ist somit eine Erhöhung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevantes Sortiment verbunden.
Die Erweiterung dient als langfristige Absicherung des Nahversorgungsstandortes.

Die Prüfung der Beeinträchtigung ist erfolgt (siehe Kapitel 3.3.2 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bad Salzuflen oder in anderen Gemeinden nach § 11 (3) BauNVO).

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes werden Regelungen zur Einzelhandelssteuerung in Anlehnung an die Vorgaben und Grundsätze des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bad Salzuflen sowie der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung vorgenommen. Eine gutachterliche Betrachtung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ergab, dass keine negativen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Der hier in Rede stehende Lebensmitteldiscounter unterstützt die Nahversorgung im Umfeld der Herforder Straße und ist aufgrund seiner Lage für viele Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar, so dass sie sich auch fußläufig versorgen können. Des Weiteren berücksichtigt eine Erweiterung ein zeitgemäßes Warensortiment und wird den steigenden Ansprüchen der Bürgerinnen und Bürger an die Produktauswahl von Lebensmittelmärkten gerecht. Die o. g. Erweiterung ist daher städtebaulich sinnvoll und daher positiv zu bewerten.

[1] „Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen 2020“ (cima Beratung + Management GmbH, Hannover)

Das Plangebiet umfasst neben dem Lebensmittelmarkt zukünftig ein separates Gebäude für ein Backshop-Café.

Mit der Bauleitplanung werden folgende planerische Zielsetzungen verfolgt:

- Planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels und Absicherung der geplanten Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes,
- Gewährleistung eines angemessenen Schutzniveaus hinsichtlich Lärmemissionen durch den Lebensmitteldiscounter,
- Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer und ökologischer Aspekte bei der Erweiterung.

Um sämtliche mit dem Planvorhaben und seinen Auswirkungen verbundenen Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es daher der entsprechenden Bauleitplanverfahren, hier der

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“

und

- der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Für die Bauleitplanung benutzte Fachgutachten:

- Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen 2020 (cima Beratung + Management GmbH, Hannover), vom Rat der Stadt Bad Salzuflen beschlossen am 15.12.2021
- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Aldi-Marktes am Standort Herforder Straße 93+95 in der Stadt Bad Salzuflen, cima Beratung + Management GmbH, Hannover, Juni 2020, Aktualisierung im September 2023
- Schalltechnische Untersuchung - Immissionsschutz | Gewerbelärm – Schallimmissionsprognose, goritzka akustik, Leipzig, Juli 2024
- Verkehrsuntersuchung zum geplanten Neubau eines Aldi-Marktes an der Herforder Straße in der Stadt Bad Salzuflen, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, November 2023
- Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung geplanter Neubau eines Aldi-Marktes an der Herforder Straße in der Stadt Bad Salzuflen -Erforderlichkeit Linksabbiegestreifen- , Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, April 2024

1.2 Planungsinstrument

Die Schaffung des Bauplanungsrechtes für die Errichtung des Einzelhandelsbetriebes ist durch den Bauherrn / Eigentümer der Immobilie beantragt worden.
Die zulässigen Betriebe werden im Einzelnen festgesetzt. Dies ist auf der Grundlage des § 11 (3) BauNVO möglich und zulässig. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 3/07 – klargestellt, dass die Beschränkung der Zahl von in einem SO zulässigen Anlagen auf „eine“ mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist. Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe selbst sind daher jeweils mit einer Verkaufsflächenobergrenze und einer Mindestverkaufsfläche festzusetzen und jeweils einem Teilbaugebiet zuzuordnen.
In seinem Urteil vom 28.10.2020 – 10 D 43/17. NE – hat das OVG hervorgehoben, dass in Fällen, in denen Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, dem Plangeber die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes offensteht und sich ggf. auch „aufdrängt“.

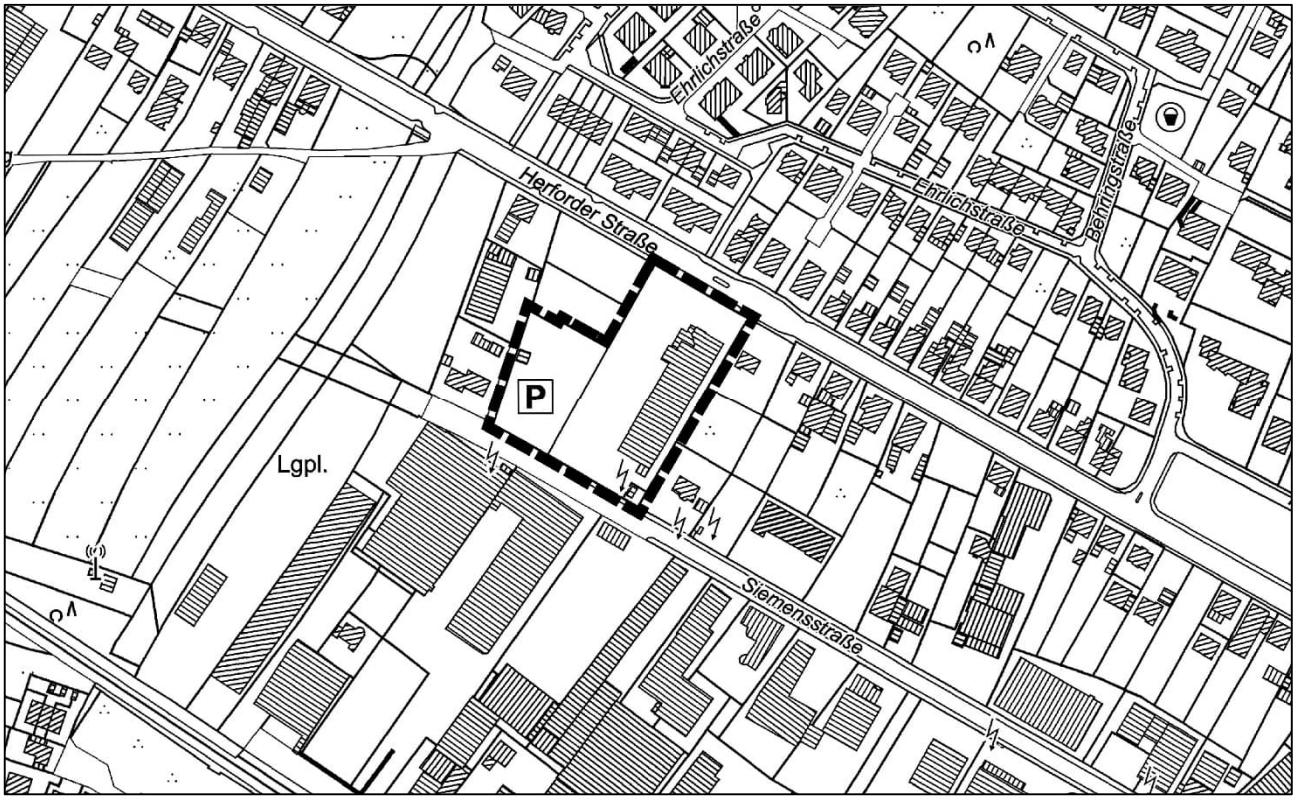
So wurde grundlegend herausgestellt, dass das Instrumentarium der Angebotsplanung aufgrund seiner Zielrichtung für die „maßgeschneiderte Planung“ eines konkreten Vorhabens „nur eingeschränkt tauglich“ ist.
In dem vorstehend zitierten Urteil wurde ausgeführt, dass sich eine unzulässige baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze nur dann als zulässige grundstücksbezogene Kontingentierung interpretieren lässt, wenn das jeweilige Baugebiet, mit dem einen vorhabengeeigneten Grundstück im Wesentlichen identisch ist. Dieses ist hier vorliegend der Fall.

Somit kann der „Angebots(bebauungs)plan“ zur Anwendung kommen.

Bei der Wahl des Planungsinstrumentes, dass die Stadt Bad Salzuflen in der jeweiligen Planungssituation als zielführend erachtet, um ihre Planungsziele zu erreichen, ist sie im Rahmen des § 1 (3) Satz 1 BauGB weitestgehend frei. Sie darf grundsätzlich auch einen Angebotsbebauungsplan aufstellen, um (zumindest auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich zu ermöglichen.
Die grundsätzliche Planungsformenwahlfreiheit der Stadt Bad Salzuflen in den Grenzen des § 1 (3) Satz 1 BauGB bringt es mit sich, dass sie sich bei der Ausgestaltung der einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans, der (auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers im Blick hat und für dieses ein Sondergebiet ausweist, nicht in konzeptionelle Widersprüche hinsichtlich der Angebots- und der vorhabenbezogenen Elemente des Plans verstrickt und keine planungsrechtlich unzulässigen Mischformen zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan schaffen darf.
Welches Maß an Konkretisierung bauplanerische Festsetzungen haben müssen, ist eine Frage des Einzelfalls. Die gebotene Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, von den Planungszielen und insbesondere auch von den örtlichen Verhältnissen ab.
Die Stadt Bad Salzuflen ist nicht gezwungen, über einen mit einer Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers nach § 12 (1) Satz 1 BauGB gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan sicherzustellen, dass das dem Planungsanlass zugrunde liegende Ansiedlungsvorhaben tatsächlich dem konkreten Planungshintergrund gemäß verwirklicht wird.
Da durch Bebauungspläne die planerischen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes für mehrere Jahrzehnte geschaffen werden, darf die Stadt Bad Salzuflen grundsätzlich auch dann Bauleitpläne aufstellen, wenn die Planrealisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht vollumfänglich gesichert oder im Detail absehbar ist. Diese rechtlich größere Flexibilität des Angebotsbebauungsplanes gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welche die Stadt Bad Salzuflen im Hinblick auf die Planumsetzung nicht auf ein bestimmtes Vorhaben und einen bestimmten Vorhabenträger fixiert, ist zumindest aus dem Blickwinkel des § 1 (3) Satz 1 BauGB ein rechtmäßiger Beweggrund, diesem Planungsinstrument den Vorzug zu geben, um eine Planumsetzung – wie und durch wen auch immer – für die Zukunft zu gewährleisten.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der 0,85 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ liegt im Ortsteil Bad Salzuflen, südlich der Herforder Straße / nördlich der Siemensstraße.
Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 6 die Flurstücke 1181, 1182 und 1327.



1: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich, ohne Maßstab

1.4 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ erfolgt als sogenanntes Vollverfahren nach BauGB mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.
Gemäß § 17 UVPG i. V. m. § 2 (4) bzw. § 2a BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargelegt (siehe Kapitel 6.1 Umweltprüfung).

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Standort / das Plangebiet liegt an der Herforder Straße, westlich der Innenstadt von Bad Salzuflen. Der Standort liegt laut des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bad Salzuflen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB).

2.2 Bebauung und Nutzung sowie Erschließung

Innerhalb des Plangebietes überwiegt die derzeitige Nutzung durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter. Dieser befindet sich in Nord-Süd-Ausrichtung im Osten des Plangebietes mit der nach Westen vorgelagerten Stellplatzanlage. Zum Zwecke der Planung / Neubau des Lebensmittelmarktes mit Erweiterung der Verkaufsfläche ist eine Ausdehnung nach Westen erforderlich. Die hierfür

erforderliche Fläche wurde als Außenfläche des dort mittlerweile aufgegeben Auto-Handels zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.
Das Umfeld des Plangebietes ist und nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes an der Herforder Straße durch Wohnbebauung bestimmt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite und somit nördlich des Gebietes befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Südöstlich des Plangebietes grenzt unmittelbar ebenfalls ein Wohnbaugrundstück an, während das weitere Umfeld an der Siemensstraße durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. Die gewerbliche Struktur wird durch Baubetriebe, Speditionen und einen Möbelhandel ergänzt.
Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist von Norden bis Süden eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, die innerhalb eines 4,50 m breiten Streifens die Bebauung, Anordnung von Stellplätzen oder Zu- / Abfahrten untersagt. Der Belang ist bei den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in dem Bebauungsplan Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ zu berücksichtigen.
Im Umfeld des Bestandsmarktes sind einige wenige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorzufinden. Als nahegelegener Wettbewerber ist ein weiterer Lebensmitteldiscounter am Standort Herforder Str. 82 zu finden. Dieser Markt befindet sich in nur rd. 300 m Entfernung zum Plangebiet.

2: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches zum Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“, o. M.

3: Blick von Norden (Herforder Straße) auf heutige Kunden-Zu- und Abfahrt mit heutigem Marktgebäude

4: Blick von Süden (Siemensstraße) auf heutige Anlieferungs-Zu- und Abfahrt

5: Blick von Südwesten auf die Erweiterungsfläche des heutigen Standortes

Die Zu- und Abfahrt für Kundenverkehr erfolgt ausschließlich von Norden von der Herforder Straße. Die An- und Ablieferung erfolgt ausschließlich von Süden über die Siemensstraße.
Die Erreichbarkeit für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) ist als gut zu bewerten, da die Herforder Straße als eine Hauptverkehrsstraße anzusehen ist. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Herforder Straße gelegenen Bushaltestelle. Von hier aus besteht eine Anbindung in das Zentrum der Städte Bad Salzuflen und Herford.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Besitz eines privaten Projektentwicklers, der die Flächen / den Standort weiterhin entsprechend der heutigen Nutzung für einen Lebensmittelmarkt mit Backshop-Café entwickeln möchte.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 0115/II "Gewerbegebiet Am Fischerskamp" westlich der Innenstadt von Bad Salzuflen. Die Herforder Straße stellt dessen nordöstliche, die Eisenbahnlinie Herford-Altenbeken die südwestliche Grenze dar. Im Nordwesten grenzt das Gebiet an den Bebauungsplan Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ und im Südosten an den Bebauungsplan 0172/A „Bahnhofstraße West“.
Der Bebauungsplan setzt sowohl „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie „Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes „Gewerbegebiet“ (GE-N) gemäß § 8 BauNVO fest.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes werden für die Gewerbegebiete Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Art der zulässigen Betriebe getroffen (GE-N).

Für Mischgebiete wird bzgl. der Einzelhandelsnutzung geregelt:
„Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 100 m² pro Grundstück zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-relevanten Sortimenten und max. 10 % zentrenrelevanten Randsortimenten auch bis zu einer Größe von max. 800 m² zugelassen werden.
Einzelhandelsbetriebe sind lediglich bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² pro Grundstück zulässig.“ (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0115/II, S.9)

Für das Gewerbegebiet / eingeschränkte Gewerbegebiet wird bzgl. der Einzelhandelsnutzung geregelt:
„Einzelhandelsnutzungen können lediglich ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebsbezogen im Zusammenhang mit sonstigen gewerblichen Nutzungen sind. Die Verkaufsfläche darf 20 Prozent der betriebsbezogenen Nutzfläche des jeweilig zugehörigen Gewerbebetriebs nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung soll einer möglichen Entwicklung in Richtung großflächiger Einzelhandelsnutzungen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung entgegengewirkt werden. Stattdessen soll diese verkehrsgünstig und innenstadtnah gelegene Gewerbefläche zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet z.B. für Handwerksbetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen dienen.
Bei Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (s. Liste) und mit einem hohen Flächenbedarf (z.B. Möbel, Elektrogroßgeräte, Autozubehör) kann ausnahmsweise eine Überschreitung bis maximal 700 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf 10 % der zugelassenen Verkaufsfläche nicht überschreiten.“ (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0115/II, S.11)
Beide Festsetzungen (Begrenzung der Verkaufsfläche) sind nach heutiger Rechtsprechung (vgl. hierzu BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 - 4 CN 8.18 -) unzulässig und bedürfen außerhalb des hier in Rede stehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ in einem separaten Verfahren einer Überarbeitung. Es handelt sich hierbei um eine unzulässige gebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsrechten. Die Festsetzung zum „Handwerkerprivileg“ innerhalb der Gewerbegebiete ist hinsichtlich der %-Angabe der Verkaufsfläche nicht ausreichend betriebs- / angebots- und sortimentsbezogen begründet.

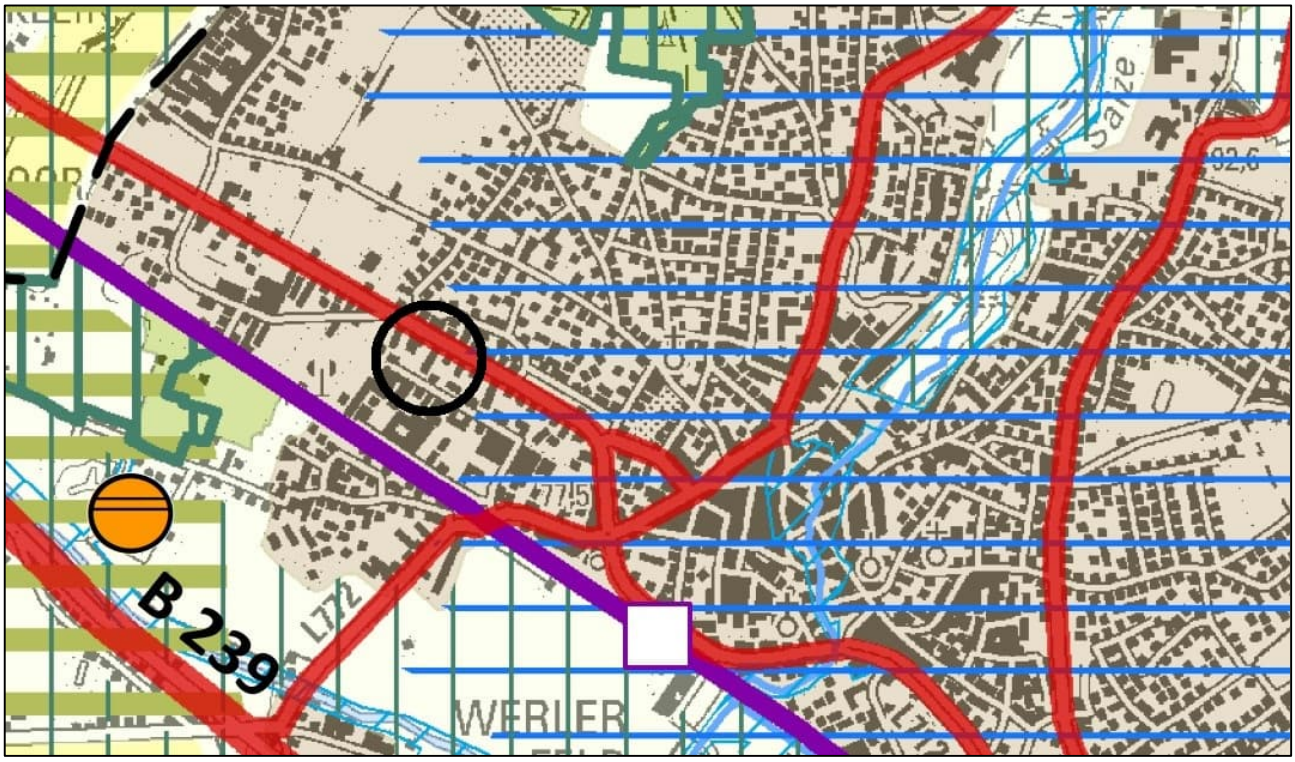
3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Bei der Bauleitplanung ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gem. § 3 (1) Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen. Es handelt sich somit um Festlegungen, die im Regionalplan konkretisiert werden, eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Im Regionalplan OWL ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ und die erforderliche parallele 140. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen (siehe Kapitel 3.3.2 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bad Salzuflen oder in anderen Gemeinden nach § 11 (3) BauNVO).



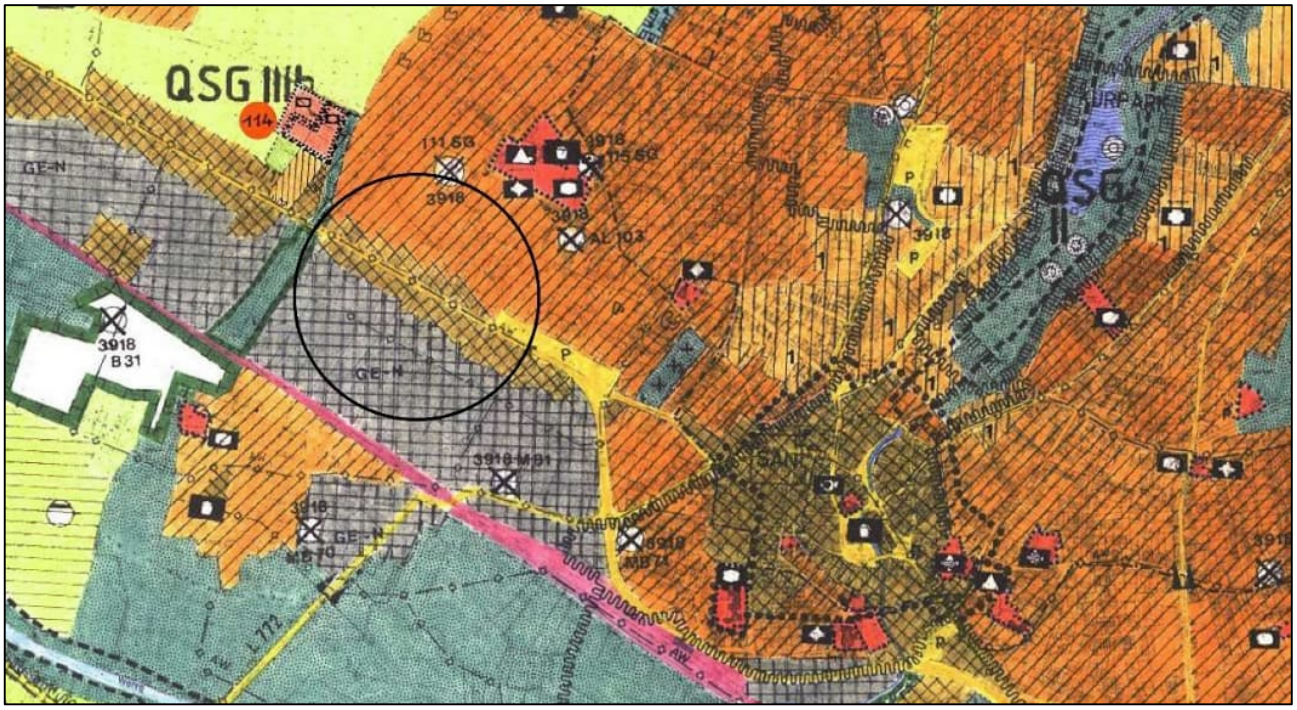
6: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL mit der Lage des Plangebietes, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. Mit Schreiben vom 6. Juni 2024 teilt die Regionalplanungsbehörde mit, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen.
Das Landesplanungsgesetz (LPlG) ist speziell im § 34 „Beratung der Gemeinden zur Anpassung der Bauleitplanung“ geändert worden (12. Juni 2024). Somit entfällt die erneute landesplanerische Anfrage nach § 34 (5) LPlG.

3.2 Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen stellt den Bereich des Plangebietes als „Gemischte Baufläche“ im Norden bzw. „Gewerbliche Baufläche“ im Süden dar.
Die Darstellung von „Gemischter Baufläche“ erfolgt auch für den nördlich westlich und östlich angrenzenden Bereich sowie nördlich der Herforder Straße. Die Darstellung „Gewerblicher Baufläche“ erfolgt auch für den südlich im Westen und Osten angrenzenden Bereich und reicht bis zur Bahnstrecke im Süden.

Der Bebauungsplan ist somit in diesem Teilbereich mit der beabsichtigten Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ (Art der Nutzung: „Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungsmarkt“ nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Parallelverfahren geändert.



7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen mit der Lage des Plangebietes, o. M.

3.3 Sonstige Bindungen

3.3.1 Heilquellenschutzverordnung

Das Plangebiet befindet sich in der quantitativen Zone B des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzuflen“, festgesetzt mit Verordnung vom 25. Juli 2023. Die quantitative Zone B dient dem Schutz des Fließsystems der Heilquellen vor tieferreichenden Bodeneingriffen.

3.3.2 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bad Salzuflen oder in anderen Gemeinden nach § 11 (3) BauNVO

Bzgl. der potenziellen Auswirkungen der Planung und der Prüfung der Übereinstimmung des Planvorhabens

- mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung und mit dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold,
- mit der absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse
- mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen 2020 (cima Beratung + Management GmbH, Hannover)

ergibt sich folgende Beurteilung[2]:

a)
Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold
Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Ziele des LEP NRW zu beachten:

Ziel 6.5-1 Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.“

Das Planvorhaben ist im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Stadt Bad Salzuflen situiert. Dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW kann hiermit entsprochen werden. (siehe hierzu: Kapitel 3.1 Landes- und Regionalplanung)

Ziel 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. […]*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:
- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Der Planstandort liegt nicht innerhalb eines abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs. Aus diesem Grund ist die Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 zu prüfen[3].
- Eine Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich.
- Das Planvorhaben dient der wohnortnahen Versorgung.
- Es ist keine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben zu erwarten.

Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot
„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche

[2] Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Aldi-Marktes am Standort Herforder Straße 93+95 in der Stadt Bad Salzuflen, cima Beratung + Management GmbH, Hannover, Juni 2020, Aktualisierung im September 2023)
[3] Verträglichkeitsgutachten,ebenda, S. 23 ff.

von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

„Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden. Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot (Ziel 6.5-3 des LEP NRW) in Einklang.“[4]

b)
Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse
„In der ökonomischen Wirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass sich die Erweiterung in dem genannten Verkaufsflächenumfang als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen darstellt. Negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen im Untersuchungsgebiet sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.“[5]

c)
Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen 2020
„Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Betriebes mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Hauptsortiment an einem Standort außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen (2020) aufgeführt, dass diese Bestandsschutz genießen. Betrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind („erweiterter Bestandsschutz“) - vgl. Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen 2020, S.113. Das Planvorhaben befindet sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage in Wohn- und Mischgebieten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite und somit nordöstlich des Bestandsmarktes grenzt Wohnbebauung an den Standort an. Eine fußläufige Erreichbarkeit aus diesen Wohngebieten ist somit gewährleistet
Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden. Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen aus dem Jahr 2020.“[6]

Im Ergebnis empfiehlt die cima die Umsetzung des Planvorhabens in der geprüften Größenordnung[7].

3.3.3 Störfallverordnung

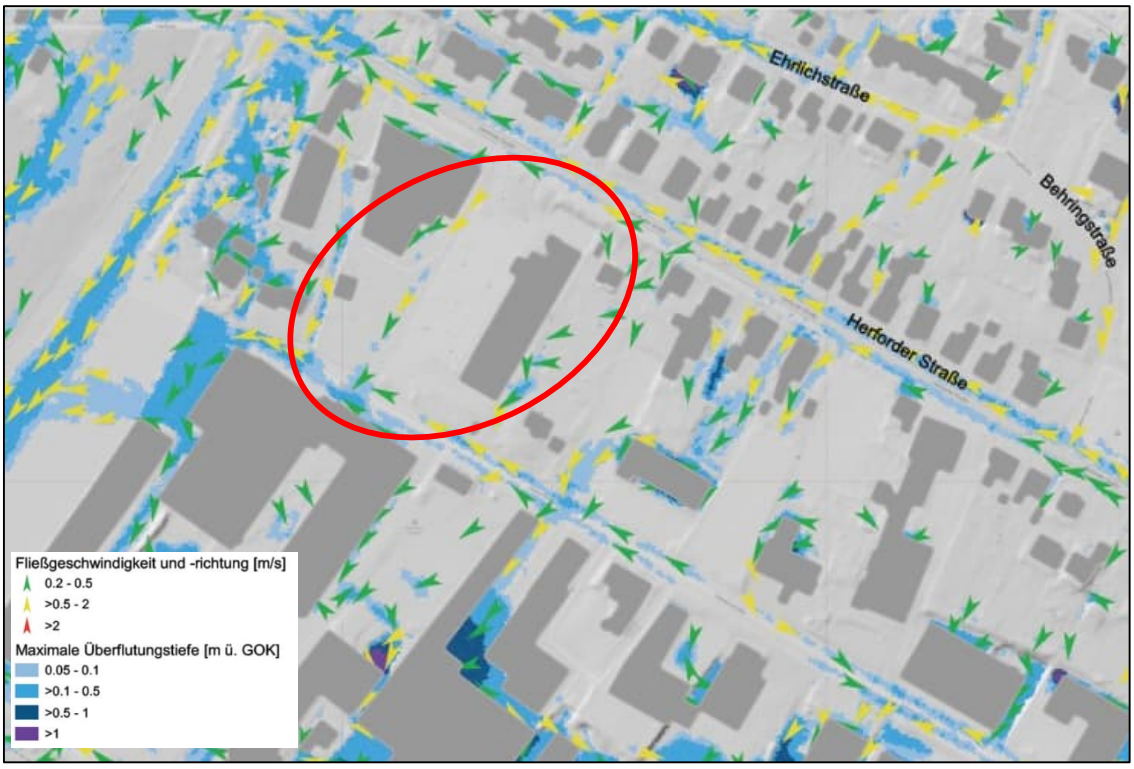
Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des

[4] Verträglichkeitsgutachten,ebenda, S. 24
[5] Verträglichkeitsgutachten,ebenda, S. 25
[6] Verträglichkeitsgutachten,ebenda, S. 21
[7] Es sind hierbei 1.267 m² Verkaufsfläche für den neuen Aldi-Markt sowie ca. 191 m² Verkaufsfläche für ein Backshop-Café vorgesehen. Die projektierte Gesamtverkaufsfläche beläuft sich demnach auf 1.458 m².

§ 50 BImSchG besteht. Zu diesen Gebieten gehören auch stark frequentierte Kunden- und Besucherbereiche, wie sie für den großflächigen Einzelhandel typisch sind.
Die Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen.
Hier relevante Störfallbetriebe sind nicht bekannt.

3.3.4 Starkregen / Überflutung / Hochwasser

Die Starkregengefahrenkarten[8] weisen für das Gebiet keine Ereignisse aus. Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen oder unvorhersehbaren Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden.



8: Starkregengefahrenkarte © itp Ingenieur GmbH

Gemäß Regelwerk DWA M-102[9] ist bei städtebaulicher und/oder entwässerungstechnischer Überplanung von Siedlungsgebieten (z. B. Nachverdichtung, Nutzungskonversion, städtebauliche Sanierung) ab einer Größe von A=800 m² eine Bewertung der Wasserhaushaltsgrößen vorzunehmen. Dabei sind die drei Bilanzgrößen des Bilanzgebietes im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustands im langjährigen Mittel soweit wie möglich anzunähern. Gegenüber dem unbebauten Referenzzustand sind Abweichungen bis zu 10 % zu tolerieren. Mögliche Maßnahmen der Niederschlagsbewirtschaftung sind die Begrünung von Freiflächen, Dachflächen, Pflanzung von Bäumen und Großgehölzen und z. B. die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung.

Die Planung berührt weder Wasserschutzgebiete noch ausgewiesene Hochwassergebiete.

[8] Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021): Starkregengefahrenkarten
[9] Arbeitsblätter Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. - DWA-A 102/BWK-A 3, Teil 1 und Teil 2 zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer

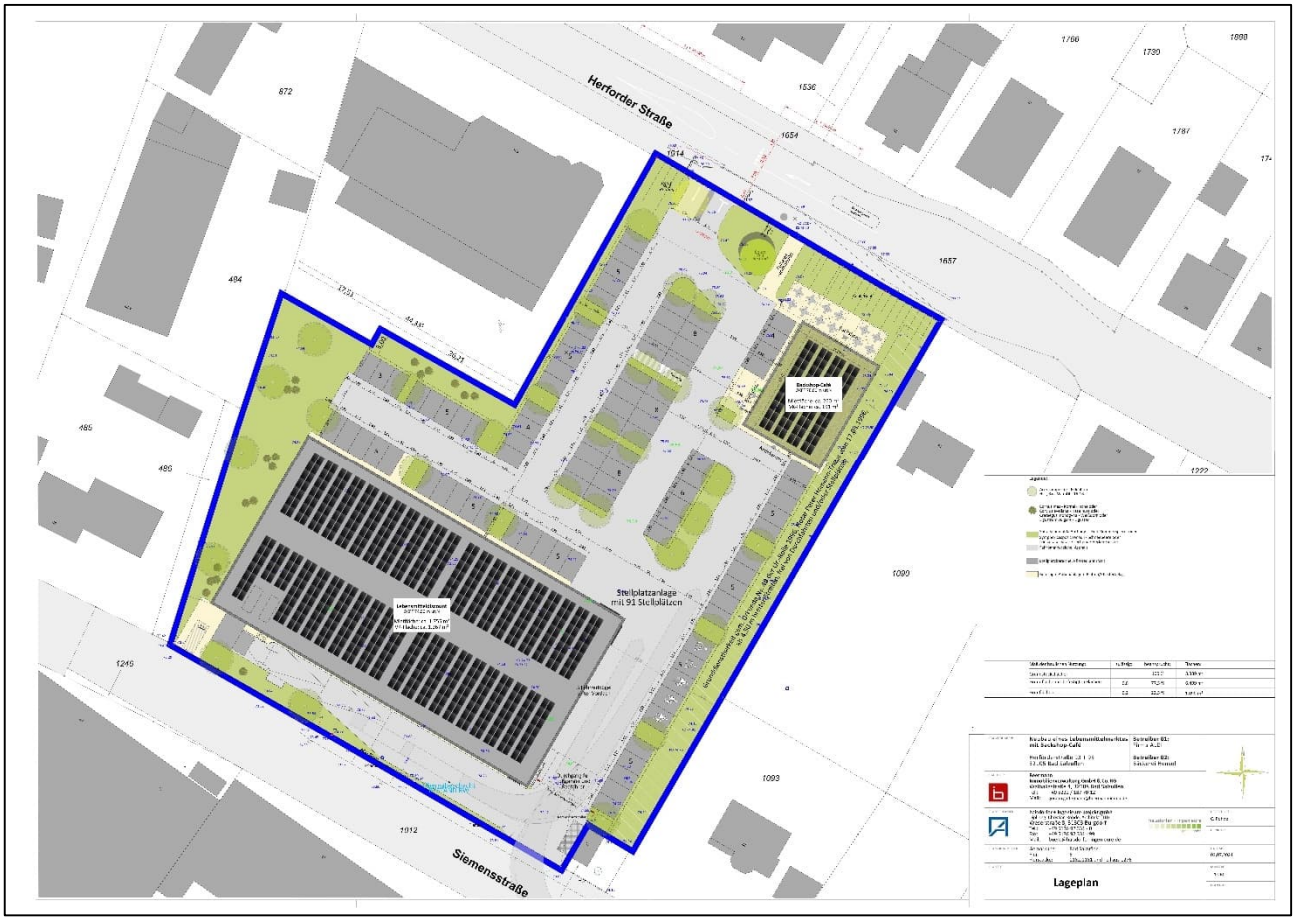
Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) hat für das Plangebiet folglich keine Relevanz.

3.3.5 Bodenschutzklausel

Im Rahmen der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Boden im Plangebiet. Die Bodenfunktionen werden bereits vor Umsetzung der Planung aufgrund des hohen Versiegelungsanteils unterbunden. Die Befestigung der Stellplatzflächen erfolgt als wasser- und luftdurchlässiger Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 Prozent Fugenanteil). Dadurch kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen.
Die vorliegende Planung löst keinen Freiraumverlust im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes aus. Durch die vorliegende Planung werden die bestehenden Siedlungsflächen umstrukturiert und teils neuen Nutzungen zugeordnet. Dieses Vorgehen folgt dem Grundgedanken des Flächenrecyclings und des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden, wodurch dem Freiraumverlust vorgebeugt wird. Somit ist keine Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche gegeben.

4 Planungskonzept

Das derzeitige Bebauungskonzept im Rahmen der vorliegenden Angebotsbebauungsplanung wird durch die projektbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt.
Dabei geht die beantragte Verkaufsflächenerweiterung u. a. einher mit einer vollständigen Neubebauung an dem Standort.



9: Bebauungskonzept (halsdorfer & ingenieure projekt gmbh, Burgdorf, Juli 2024, o.M.

Hinsichtlich der grundsätzlichen Anordnung der baulichen Anlagen und der Stellplatzanlage auf dem Grundstück wird eine wesentliche Änderung vorgenommen.
Die zukünftige Bebauung des Lebensmittelmarktes wird im Süden parallel zur Siemensstraße vorgesehen. Das „ausgelagerte“ Backshop-Café wird in einem eigenen Gebäude im Nordosten des Plangebietes an der Herforder Straße vorgesehen.
Die maximale Höhe der Gebäude soll ohne installationstechnische Bauteile 8,00 m betragen.
Die Stellplatzanlage wird weiterhin ausschließlich von Norden, von der Herforder Straße an- und abgefahren.
Die An- und Ablieferung erfolgt weiterhin ausschließlich von Süden über die Siemensstraße. Eine Zu- und Abfahrt für Kundenverkehr ist hier weiterhin nicht vorgesehen.
Das Plangebiet soll zu den Randbereichen eingegrünt werden.

4.1 Planungsalternativen und -varianten

Die Weiterentwicklung eines vorhandenen Standortes für Einzelhandelsbetriebe mit dem konkreten Planungsanlass der Erweiterung von dort vorhandener Verkaufsfläche wird aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet.
Eine Verlagerung des bereits etablierten Marktes in einen zentralen Versorgungsbereich ist nach derzeitigen Kenntnissen kurz- bis mittelfristig nicht möglich. Der Vorhabenstandort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der Standort befindet sich an der Herforder Straße jedoch in städtebaulich integrierter Lage und weist eine hohe Mantelbevölkerung auf. Weitere geeignete Flächen im näheren Umfeld des Planungsvorhabens sind nicht vorhanden.
Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Varianten (unterschiedliche Anordnung von Gebäude und Stellplätzen), die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, sind aufgrund der beantragten Planung ebenfalls nicht grundsätzlich zu diskutieren. Die Anordnung ergibt sich aus den Bedingungen der äußeren Erschließung des Plangebietes und dem Wunsch, entlang der Siemensstraße mit dem Marktgebäude eine Raumkante zu schaffen. Ein Belassen des Standortes des Marktgebäudes mit der heutigen Nord-Süd-Ausrichtung im Osten des Plangebietes stellt aufgrund der erforderlichen Tiefe des Baukörpers keine sinnvolle Lösung dar.

4.2 Installation einer Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie beim Neubau eines offenen Parkplatzes

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 22.09.2021 sieht in § 8 (2) eine Solarnutzung auf dafür geeigneten Stellplatzflächen vor.
Auf Stellplatzanlagen / Parkplätzen von sog. Nicht-Wohngebäuden mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage oder eine solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung zu installieren.
Das Planungskonzept sieht derzeit keine Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie oberhalb der Stellplatzflächen vor. Für die Stellplatzanlage des Sondergebietes ist eine Gliederung mit Baumstandorten vorgesehen.
Planerisches Ziel ist, unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl und der damit einhergehenden Versiegelung, durch die Begrünung in den Randbereichen des Sondergebietes eine Minderung des Eingriffes zu erreichen. Mit der Baumpflanzung soll zudem ein Beitrag bzgl. der stadtgestalterischen / städtebaulichen Ausprägung des Vorhabens erreicht werden, indem dem zusammenhängenden Baukörper der Märkte eine freie baumbestandene Fläche von der Herforder Straße

aus sichtbar vorangestellt wird. Die Stellplatzfläche soll bewusst offen und frei von baulichen Anlagen gestaltet werden.
Nach derzeitigem Stand scheidet eine Nutzung der Räume zwischen den Baumpflanzungen somit aus planerischer Sicht ebenso aus, wie eine solche „kleinteilige“ Nutzung wirtschaftlich nicht vertretbar und unverhältnismäßig ist.
Im Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie somit nur in und auf den Dachflächen der zulässigen Gebäude zulässig bzw. verpflichtend zu errichten. Eine Verortung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in / auf der Fassade ist damit nicht ausgeschlossen. Jedoch ist zu bedenken, dass der Energie- und Wärmebedarf des Vorhabens ausreichend durch auf die Dachflächen aufgebrachte Anlagen gedeckt werden kann.

4.3 Mehrgeschossige Bebauung

Die Möglichkeit, innerhalb des Gebietes (großflächiger Einzelhandel) eine Mehrgeschossigkeit (Obergeschosse) vorzusehen, ist im Rahmen der Planaufstellung konzeptionell diskutiert worden.
Eine obergeschossige Nutzung bedarf einer separaten Erschließung. Diese Erschließung reduziert die im OG zur Verfügung stehende Geschossfläche, wenn nicht mit einem gesonderten Erschließungsturm außerhalb der eigentlichen Grundfläche gearbeitet werden soll.
Eine obergeschossige Wohnnutzung bei dem Einzelhandelsbetrieb im Süden ist so auszurichten, dass geeignete Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse erfüllt werden. Dieses würde im vorliegenden Fall eine Ausrichtung der Freisitze nach Süden in Richtung der Anlieferzone des Einzelhandels sowie in Richtung des Gewerbegebietes an der Siemensstraße bedeuten. Dieses ist nur mit einem Aufwand bzgl. des Immissionsschutzes für den Innen- und Außenraumschutz umsetzbar. Aufgrund der Lärmbelastung stellt sich in Verbindung mit der Stellplatzanlage des Sondergebietes ein für eine Wohnnutzung nicht befriedigend zu lösender Lärmkonflikt bei einer Wohnnutzung im Obergeschoss des Marktgebäudes ein.
Ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen ist grundsätzlich festsetzbar. Mit einer solchen Kombination von Nutzungen unterscheidet es sich von jedem anderen Baugebietstyp der BauNVO[10]. Es fragt sich, wie die von fast allen Seiten einstrahlende Lärmbelastung (Stellplatzanlage, Anlieferung, Siemensstraße, Gewerbegebiet) abwägungsgerecht berücksichtigt werden kann. Geht man davon aus, dass eine Planung zur erstmaligen Zulassung von Wohnungen an dieser Stelle wegen des Verstoßes gegen das Trennungsgebot des § 50 BImschG nicht zu rechtfertigen wäre, dann fragt sich, warum der Plangeber für die Zukunft und damit für den Fall einer Neubebauung dort Wohnungen zulassen will. Die Errichtungen von Wohnungen an diesem Standort, oberhalb des Einzelhandelsbetriebes, ist als städtebaulich nicht zwingend anzusehen.
Im Ergebnis ist eine Wohnnutzung im Obergeschoss aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den im Süden anschließenden gewerblichen Grundstücken sowie der unmittelbaren Nähe zur Anlieferzone sowie zu Stellplatzanlage des Vorhabens nicht vorzusehen.
Für den Standort des Backshops im Norden zeigt sich eine obergeschossige Nutzung aufgrund der Fläche von rd. 270 m² als wenig wirtschaftlich.
Nutzungen (Büro- / Praxisnutzung) in einem Obergeschoss sind an dem Standort schwer vermarktbar.

[10] (vgl. BVerwG, Beschluss vom 2.2.2010 – 4 BN 4.10

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (von Gemischter Baufläche und Gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungsmarkt“).
Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ kann somit entsprochen werden.

5 Planinhalt

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzepts sowie des Anlasses und der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ werden daher folgende Festsetzungen getroffen.

5.1 Planung des Baugebietes (Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO)

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben i. S. einer Großflächigkeit sind ausschließlich innerhalb von Kerngebieten (MK) nach § 7 BauNVO und innerhalb dafür festgesetzter Sondergebiete nach § 11 BauNVO zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebietes scheidet hier aus, da an dem Standort ausschließlich Einzelhandel zugelassen werden soll. Andere in einem Kerngebiet grundsätzlich zulässige Nutzungen sollen hier nicht ermöglicht werden.
Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt: Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 (2) i. V. m. (3) Nr. 2 BauNVO) (Art der Nutzung: „Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“) Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungsmarkt“.
Durch die Festsetzung des Sondergebietes wird die zulässige Art der Nutzung („Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“) in dem Änderungsgebiet geregelt. Für das Sondergebiet ist es erforderlich, eine sog. Zweckbestimmung vorzunehmen. Diese muss die Angabe der jeweiligen Hauptnutzung beinhalten; hier: Nahversorgungsmarkt. Die Zweckbestimmung muss dabei nicht als Oberbegriff alle in dieser Fläche zulässigen Nutzungsarten nennen.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes zum Zwecke des großflächigen Einzelhandels wird der gewünschten Steuerung der Einzelhandelsnutzung an diesem Standort Rechnung getragen. Gleiches gilt für die Regelung der Zulässigkeit der Sortimente.

Innerhalb des Sondergebietes wird eine Zuordnung in der Planzeichnung entsprechend der zulässigen Nutzungen vorgenommen:
In der mit a) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche: Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mind. 800 m², max. 1.267 m², einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m². In der mit b) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche: Backshops als Einzelhandelsbetriebe mit Café-Nutzung.
Vor dem Hintergrund der in der Sortimentsliste nach dem Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen 2020 aufgeführten Sortimente wird für das zulässige Kernsortiment das sog. „nahversorgungsrelevante Sortiment“ bestimmt. Randsortimente und Aktionsware auf einer Verkaufsfläche von max. 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

Die Festsetzungen werden wie folgt begründet.

Art der Nutzung / Zweckbestimmung

Für Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung (darzustellen und) festzusetzen. Die (Darstellung und) Festsetzung der Zweckbestimmung haben für die sonstigen Sondergebiete die gleiche Aufgabe, die für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dem jeweiligen ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt.
Sie dienen dazu, die Funktion des Sondergebietes (Art der Nutzung: „Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“) festzulegen.
Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen in dem konkret festgesetzten Sondergebiet und umschreibt den Zweck, dem es dienen soll.
Als Zweckbestimmung wird gewählt: „Gebiet für großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe“.
Im Rahmen des § 11 BauNVO ergeben sich geringere Beschränkungen als bei der Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Es ist aber die Typisierung zu beachten, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt.
Als Art der Nutzung wird gewählt:

- Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe,
- Backshops als Einzelhandelsbetriebe.

Verkaufsfläche / Geschossfläche

Aus § 1 (3) Satz 1 BauNVO und § 11 BauNVO ergibt sich, dass innerhalb eines Sondergebietes auch in einer der vertikalen Gliederung vergleichbaren Weise unterschiedliche Nutzungen oder Nutzungsarten auf verschiedene Geschosse, Ebenen oder sonstige bauliche Anlagen verteilt festgesetzt werden können, ohne dass es eines Rückgriffs auf § 1 (7) BauNVO bedarf.
Planerisches Ziel ist die ausschließliche Zulässigkeit der kundenorientierten Verkaufsräume auf der Erdgeschossebene. Zu diesem Zweck soll die Verkaufsfläche ausschließlich auf der Erdgeschossebene zulässig sein und daher nur ein Vollgeschoss festgesetzt werden bei einer maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m.

In einem festgesetzten Baugebiet müssen die dort zugelassenen Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen prinzipiell an jeder Stelle möglich sein. Das gilt auch für sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO. Bei einer Kontingentierung von Einzelhandelsnutzungen, wie sie eine Verkaufsflächenbeschränkung darstellt, wäre nach Ausschöpfung des Kontingents eine an sich zugelassene Einzelhandelsnutzung an anderer Stelle im Baugebiet nicht mehr möglich.

Ob wegen der konkreten Umstände im Einzelfall ein "Windhundrennen" um einen Anteil an dem festgelegten Kontingent nicht zu erwarten oder gar ausgeschlossen ist, ändert grundsätzlich nichts daran, dass es für eine allein baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung an einer Rechtsgrundlage fehlt. Es kommt auch nicht auf wandelbare Eigentumsverhältnisse an, denn der Bebauungsplan ist nicht eigentümerbezogen, sondern städtebaulich-bodenrechtlich zu betrachten. Die jeweilige Aufteilung der Grundstücke im Baugebiet und die sie betreffenden Eigentumsverhältnisse sind insoweit rechtlich ohne Bedeutung.
Die Festsetzung einer gebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist unzulässig.

Zwar kann eine für ein Sondergebiet festgesetzte baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung für dort zugelassene Handelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie zugleich eine zulässige vorhabenbezogene Verkaufsflächenbeschränkung ist, weil in dem Sondergebiet tatsächlich nur ein einziger Handelsbetrieb angesiedelt werden kann. Erforderlich ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes bei realistischer Betrachtung nur die Errichtung eines einzigen Einzelhandelsbetriebes des fraglichen Nutzungstyps zulassen. Dies kann insbesondere auch dann der Fall sein, wenn aufgrund der Verkaufsflächen jeweils nur die Ansiedlung tatsächlich genau eines Betriebes denkbar oder zumindest faktisch alternativlos ist.
In Betracht kommt

- die Beschränkung der Verkaufsfläche über Verhältniszahlen („Verkaufsflächenzahl“), also im Sinne eines Verhältnisses der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksgröße, grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenzen, wenn im Sondergebiet nur ein vorhabengeeignetes Buchgrundstück liegt, oder
- schließlich die Umsetzung der planerischen Zielsetzungen über die Festsetzung einer Mindest- und Maximalverkaufsfläche. Die Mindestverkaufsfläche ist dann so zu bestimmen, dass im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung nur ein Vorhaben realisierbar ist, dass die Mindestverkaufsfläche einhält.

Mit dem vorliegenden Planungsinstrument des „Angebotsbebauungsplanes“ wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens wie in einem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ geregelt, sondern mit dem durch den Planungsanlass zwar gegebenen projektbezogenen Planungsinhalt, eine vorhabenunabhängige Bauleitplanung betrieben.

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in dem Sondergebiet und der Festsetzung von Geschoss-/Verkaufsflächen wird der Standort für Einzelhandelsbetriebe gesteuert.
Die „Geschossfläche“ ist zu dem Begriff „Verkaufsfläche“ in geeigneter Weise in Beziehung zu setzen.
An dem Standort soll bewusst großflächiger Einzelhandel entstehen, also Betriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche, analog zu § 11 (3) Satz 3 ff. BauNVO bzw. mind. 800 m² Verkaufsfläche (großflächige Einzelhandelsbetriebe sind solche, deren Verkaufsfläche 800 m² überschreitet (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987, 4 C 19/85, BVerwG, Urteil vom 24. 11.2005 – 4 C 14.04).
Um der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe“ zu entsprechen wird durch die Festsetzung der Geschossfläche bzw. der Verkaufsfläche auf die Sicherstellung der „Großflächigkeit“ hingewirkt.
Bestandteil der Geschossfläche ist die Nutzfläche der Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfläche, Lager-, Büro-, Technik- und Sozialräumen. Hierzu gehören auch Räume für interne Schulungen, Firmen-Meetings.
Als Erfahrungswert hat sich herausgebildet, dass Einzelhandelsbetriebe in Folge einer Reduzierung der Lager- und sonstigen Nebenflächen drei Viertel der Geschossfläche als Verkaufsfläche nutzen können.
Die Regelung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt vor dem Hintergrund der Umsetzung der gutachterlichen Bewertung zur Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandels[11].
Die städtebauliche Rechtfertigung der zulässigen Verkaufsfläche ergibt sich somit aus der konkreten Planungssituation.

[11] Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Aldi-Marktes am Standort Herforder Straße 93+95 in der Stadt Bad Salzuflen, cima Beratung + Management GmbH, Hannover, 2020; Aktualisierung 2023

Die Festsetzung der Geschossfläche (GF) darf nicht dazu dienen die Art der Nutzung zu reglementieren. Dies ist z.B. der Fall, wenn es in einem Baugebiet, bei festgesetzter baugebietsbezogener Geschossfläche, nicht dazu kommt die Art der Nutzung zu verwirklichen, weil die GF „aufgebraucht“ ist (z.B. bei abschnittsweiser Entwicklung des Baugebiets).
Dies widerspräche dem Regelungsansatz der Baugebietstypologie, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für die zulässige Nutzung in Betracht kommen soll. Eine solche Festsetzung könnte – bei entsprechender Größe des Plan- und Sondergebietes - das Tor für ein sog. „Windhundrennen“ eröffnen und dazu führen, dass Grundstückseigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der (kontingentierten) Nutzung ausgeschlossen sind (s.o.). Dieses ist hier nicht der Fall, da innerhalb des Plangebietes ausschließlich Betriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche als großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel) zulässig sein sollen.
§ 11 (3) Satz 4 und 5 BauNVO nennen die Geschossfläche von 1.200 m² als eine die Art der baulichen Nutzung bestimmende Regelung. Die Bestimmung der Geschossfläche erfolgt hier somit nicht als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.

Dies erlaubt, unabhängig von der Anzahl der in dem Plangebiet liegenden Baugrundstücke bzw. Grundstückseigentümer, die Regelung der maximalen städtebaulichen und absatzwirtschaftlich zulässigen Verkaufsfläche in dem Baugebiet.
Diese Regelung wird auch im vorliegenden Fall angewandt. Obwohl mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und einem bereits heute ideell vereinigten Grundstück vor dem Hintergrund des Planungsanlasses und Projektbezuges die Ausgestaltung des Plangebietes offensichtlich ist, wird mit der Festsetzung der aktuellen Rechtsprechung gefolgt[12].
§ 11 (2) Satz 1 BauNVO lässt es zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximalen Verkaufsflächen jeweils für einzelne Grundstücke festgelegt werden, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.
Auch wenn es sich um ein bereits heute ideell vereinigtes Grundstück handelt, welches das Baugebiet ausmacht, sind faktisch zwei Flurstücke betroffen (Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 26, Flurstücke 1182 und 1327). So lässt sich nicht zweifelsfrei ermitteln, welches die maßgebliche Grundstücksfläche für die Berechnung der sich aus einer Verhältniszahl ergebenden Verkaufsfläche sein soll. Das Plangebiet besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung des „Angebotsbebauungsplanes“ nicht nur aus einem vorhabengeeigneten Grundstück. Der Maßstab für die Berechnung der Verhältniszahl ist daher also ungeeignet. Aus diesem Grunde kommt die Festsetzung einer Verhältniszahl nicht in Betracht.

Verkaufsflächen stellen weder Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO noch bestimmte Anlagetypen nach § 1 (9) BauNVO dar.
Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der Baunutzungsverordnung nicht bestimmt.
Mit der Rechtsprechung ist auszugehen von den Innenmaßen des Gebäudes und den Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind. Maßgeblich sind also alle zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugängliche Flächen. Dazu gehören auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen[13]. Zur Verkaufsfläche gehören daher auch die Bereiche der Kassenzonen und des Windfangs sowie diejenigen Bereiche, die aus

[12] (vgl. BVerwG, v. 17. Oktober 2019 – 4 CN 8/18)
[13] (vgl. BVerwG, v. 27.04.1990 – 4 C 36.87)

Gründen der Hygiene oder Sicherheit (Kassen, nicht verpackte Fleisch-, Wurst- und Käsebestände) von den Kunden nicht betreten werden dürfen, die aber den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Einbezogen in die Verkaufsfläche eines Lebensmittel-Einzelhandels-Betriebes ist daher auch der Bereich nach den Kassenzonen, in dem die Waren eingepackt und sonstige Nachbearbeitungsmaßnahmen getroffen werden können, ebenso die dem Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes unmittelbar zugeordnete überdachte Abstellfläche für Einkaufswagen, wenn sie nicht außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes angeordnet sind.[14]
Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 24.11.2005[15] ausdrücklich bestätigt: Es sind auch die Thekenbereiche, die von Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie ein Windfang einzubeziehen.
Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Flächen vor Notausgängen[16].
Die Fläche von „Schank- und Speisewirtschaften“ bzw. Gastronomiebetrieben einschließlich Cafés stellen keine Verkaufsfläche im Sinne der o.g. Definition dar.

Kernsortiment / Randsortimente

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten/ sorten verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Es handelt sich bei den Kernsortimenten des in Rede stehenden Einzelhandels zum überwiegenden Teil um nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke).
Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Randsortimente sind nur solche Waren, die zu einem bestimmten Kernsortiment hinzutreten und dieses durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortimentes haben.
Die vom Lebensmitteldiscounter regelmäßig angebotenen Aktionswaren sind dem Kernsortiment nicht uneingeschränkt sachlich zugeordnet. So werden z. B. auch Möbel, Textilien oder Hifi-Geräte als Aktionswaren angeboten. Diese stehen in keiner sachlichen Beziehung oder Verwandtschaft zu den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.
Der Anteil dieser Sortimente gem. Bad Salzufler Sortimentsliste wird als Randsortiment und Aktionsware auf einer Verkaufsfläche von max. 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes beschränkt.
Zwar ist der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei 15 %. Aufgrund der in dem Plangebiet bereits bestehenden „10-%-Regelung“, sowie der „Angebotsplanung“, die nicht explizit einen Lebensmittel-Discounter festsetzt, soll diese hier weiter gelten bzw. festgesetzt werden. Weder das Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bad Salzuflen 2020 noch die Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Aldi-Marktes am Standort Herforder Straße 93+95 in der Stadt Bad Salzuflen (cima Beratung + Management GmbH, Hannover) fordern diese 10-%-Regelung für Einzelhandelsbetriebe. Die „Regelfestsetzung“ von 10 % hat ihren Bezug im Ziel 6.5-5 des LEP NRW, der jedoch an „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten“ adressiert ist. Die Anwendung trifft hier bei dem in Rede stehenden nahversorgungsrelevanten Kernsortiment zwar nicht zu, kommt aus den o.g. Gründen dennoch zur Anwendung.
Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf der Grundlage der Sortimente der Sortimentsliste (Fassung 28.05.2020) des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bad Salzuflen 2020

[14] (vgl. BVerwG, v. 9.11.2016 – 4 C 1.16)
[15] (vgl. BVerwG, v. 24.11.2005 – 4 C 10.04)
[16] (vgl. BVerwG, v. 16.7.2019 – 4 B 9.19)

(cima Beratung + Management GmbH, Hannover). Mit dem Bezug der Festsetzungen auf diese Sortimentsliste gilt diese als „statisch“. Die Liste ist jedoch nicht abschließend, sondern kann im Einzelfall auf Basis des kommunalen Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes erweitert oder reduziert werden. Eine solche Änderung würde dann aber auch die erforderliche Änderung des Bauleitplanes nach sich ziehen.

Eine Paket- / Packstation wird als zulässig festgesetzt, da sich hierfür immer mehr ein Bedarf im Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben zeigt.
Zudem kann als Ausnahme das Aufstellen von Verkaufswagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind, nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn sie dem Anbieten von Speisen und Getränken zum Verzehr und nicht der Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche dienen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine wirtschaftliche Nutzung des Sondergebietes für den angestrebten Zweck der Nutzung für Lebensmittelmärkte und berücksichtigen gleichzeitig ein Einfügen in die bauliche Umgebung durch die Anordnung und maximale Höhe der zulässigen Gebäude.

<u>Grundfläche</u>
Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ wird in dem Sondergebiet mit 0,8 (entsprechend der Obergrenze des Orientierungswertes § 17 BauNVO) festgesetzt. In dem bereits heute hoch verdichteten und für den Einzelhandel genutzten Bereich ist es sinnvoll, das vorhandene Maß der Grundstücksausnutzung auch weiterhin beizubehalten.
Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ist auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Begrünungen in den Randbereichen sinnvoll. Diese Flächen gehören zu dem Baugrundstück und stellen einen Anteil an dem Sondergebiet dar. Bei diesen Flächen soll eine Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen (siehe Kapitel 5.5 Grünflächen und Anpflanzungsfestsetzungen).

<u>Bauweise</u>
Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind. Die Festsetzung ist für das Sondergebiet sinnvoll, da sich so der Zusammenschluss einzelner baulicher Anlagen erlaubt, was zudem dem heutigen baulichen Bestand entspricht.

<u>Überbaubare Grundstücksflächen</u>
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Darin werden die zulässigen Hauptarten der Nutzung mit a) und b) gekennzeichnet.

Für die Errichtung einer möglichen sog. Paket-/ Packstation wird festgesetzt, dass diese innerhalb des Baugrundstückes einschließlich der festgesetzten Stellplatzfläche bzw. außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Höhe von max. 2,20 m jeweils auf einer Fläche von max. 20 m² zugelassen werden kann.
Die Regelung zu der Zulässigkeit der Paket-/Packstationen ist erforderlich, da diese nicht als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO anzusehen sind.

Höhe baulicher Anlagen
Für das Sondergebiet wird in Abhängigkeit zu der geplanten Nutzung und der erforderlichen Gebäudehöhe maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei dem Flachdach (FD) wird in dem Sondergebiet mit rd. 6,00 m berücksichtigt.
Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Kühl-, Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausnahmsweise zugelassen werden.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in der mit a) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal 81,00 m ü. NHN; in der mit b) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal 82,00 m ü. NHN festgesetzt.
Die Festsetzung eines unteren Bezugspunktes ist nicht erforderlich, da der obere Abschluss der möglichen Gebäudehöhe mit der Angabe der NHN-Höhe ausreichend bestimmt ist. NHN ist das festgelegte Nullniveau der amtlichen Bezugshöhe in Deutschland. Es ist seit 1993 der Nachfolger des 1879 eingeführten Normalnull (NN).

Zur Orientierung in der Örtlichkeit sind an den Grundstücksgrenzen zu den vorhandenen ausgebauten Straßenverkehrsflächen (Fußwege) der Herforder Straße (Kanaldeckel 77,10 m ü. NHN) und der Siemensstraße (Kanaldeckel 73,95 m ü. NHN) NHN-Höhen in der Planzeichnung angegeben.

5.2 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden baugestalterische Festsetzungen getroffen. Mit den Festsetzungen kann einerseits die für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erforderliche Außendarstellung gewährleistet werden, andererseits der städtebauliche / gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden, um eine Einbindung des großflächigen Einzelhandels in das bauliche Umfeld herzustellen.
Die Festsetzungen zur Dachform beschränkt sich bewusst auf die ausschließliche Zulässigkeit des Flachdachs, da somit die verpflichtende Festsetzung zur Dachbegrünung umsetzbar wird (Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen).
Zudem wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen an Gebäuden geregelt (Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen). Die Regelungen zu freistehenden Werbeanlagen fällt nicht darunter (hierzu siehe Art und Maß der baulichen Nutzung). Aufgrund der Lage an der Herforder Straße und damit innerhalb des erweiterten Ortseingangsbereiches und einer grundsätzlich gewünschten positiven Gestaltungspflege des Bereiches wird eine Zulässigkeit von Werbeanlagen bestimmt. Diese werden der Ankündigung und Anpreisung der Einzelhandelsanbieter und der gewünschten Einsichtnahme vom öffentlichen Verkehrsraum ebenso gerecht, wie einer Vermeidung nachteiligen Wirkungen für das Stadtbild und die angrenzenden Räume.
Für die Stellplatzanlage wird eine Regelung zu deren Beleuchtung getroffen (Beschaffenheit der Stellplätze).

Desweiteren erfolgt eine Regelung zur Zulässigkeit einer freistehenden Werbeanlage (Werbepylon), wie sie für die Einrichtung eines Nahversorgungsmarktes üblich ist.

Mit den Festsetzungen kann einerseits die für großflächige Einzelhandelsbetriebe erforderliche Außendarstellung gewährleistet, andererseits der städtebauliche / gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden, um eine weitgehende Einbindung des großflächigen Einzelhandels in das bauliche Umfeld herzustellen.

5.3 Verkehrliche Erschließung /Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt an dem Standort weiterhin entsprechend der heutigen Regelung: Die Stellplatzanlage wird weiterhin ausschließlich von Norden, von der Herforder Straße an- und abgefahren.
Die An- und Ablieferung erfolgt weiterhin ausschließlich von Süden über die Siemensstraße. Eine Zu- und Abfahrt für Kundenverkehr ist hier weiterhin nicht vorgesehen.

Es ist eine „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Neubau eines Aldi-Marktes an der Herforder Straße in der Stadt Bad Salzuflen“ (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, November 2023) erstellt worden.
Diese Untersuchung kommt zu den nachfolgenden Ergebnissen.
Darin ist auf der Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für die Einzelhandelsnutzung abgeschätzt worden. Für die Anbindung des Marktes an die Herforder Straße ist die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen zu ermitteln.
Die Herforder Straße ist im Untersuchungsbereich mit 11.030 bis 11.600 Kfz/ Werktag belastet. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei 2,3 bis 2,4 %. Der Aldi-Markt ist mit 2.110 Kfz/ Werktag belastet. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei unter einem Prozent.
Durch den Aldi-Neubau wird die Verkaufsfläche um rund 60 % erweitert. Dies führt jedoch nicht zu Verkehrszuwächsen in gleicher Höhe. Es ist auch zu beachten, dass die bisherige Anzahl der Kfz-Fahrten mit 2.210 pro Werktag für einen Aldi-Markt mit 800 m² Verkaufsfläche bereits relativ hoch ist. Die Anzahl von Neukunden bzw. die ausgelöste verkehrliche Mehrbelastung wird mit 30% angenommen.

Die Verkehrsqualität wird gemäß „Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015[17]) in den Stufen A bis F angegeben. A bedeutet dabei freien Verkehrsfluss, F eine Überlastung der Verkehrsanlage. Die Anbindung des Aldi-Marktes verfügt mit den Prognoseverkehrsmengen des Jahres 2035 im heutigen Ausbauzustand in der morgendlichen Spitzenstunde über eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Die Stufe B ergibt sich dabei für den Linkseinbieger vom Parkplatz in die Herforder Straße. Alle anderen Ströme fließen mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A.
Die Anbindung des Aldi-Marktes verfügt mit den Prognoseverkehrsmengen des Jahres 2035 im heutigen Ausbauzustand in der nachmittäglichen Spitzenstunde über eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C. Die Stufe C ergibt sich dabei für den Linkseinbieger vom Parkplatz in die Herforder Straße. Alle anderen Ströme fließen mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A.

Es ergibt sich für den Planungszustand eine mindestens befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C in der Nachmittagsspitzenstunde. Dies betrifft jedoch nur vom Aldi-Markt links einbiegenden Kfz.

[17] Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen Ausgabe 2015, FGSV Köln

Alle anderen Kfz verfügen über eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit ist der vorhanden Ausbauzustand demnach ausreichend.

Es biegen in der Spitzenstunde 60 Kfz links ab bei 555 Kfz im Hauptstrom aus dem abgebogen wird. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06[18]) sehen bei den prognostizierten Verkehrsmengen einen Linksabbiegestreifen vor.
Trotz der Einstufung gemäß RASt 06 ist die Anlage eines vollständigen Linksabbiegestreifens zum Aldi-Markt aus verkehrsplanerischer Sicht nicht zwingend erforderlich. Durch die Verbreiterung der Herforder Straße im Bereich der Mittelinsel ergibt sich eine Linksabbiegehilfe. Geradeausfahrende Kfz können demnach an dieser Stelle die linksabbiegenden Pkw passieren. Sollten tatsächlich mehrere Pkw gleichzeitig abbiegen wollen und den Geradeausfahrer kurzzeitig behindern, ist das bei Grundstückszufahrten innerorts nichts Ungewöhnliches und insofern auch kein Sicherheitsproblem.
Auf der gesamten Herforder Straße sind von der Stadtgrenze bis zum Knoten Herforder Straße / Bahnhofstraße an keiner Einmündung Linksabbiegestreifen vorhanden.
Die Erweiterung des Aldi-Marktes kann deshalb ohne bauliche Veränderungen am vorhandenen Knotenpunkt Aldi + Bäckerei / Herforder Straße erfolgen.

Aufgrund einer Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Errichtung eines Linksabbiegestreifens in der Herforder Straße ist zur Prüfung für dessen Erforderlichkeit eine „Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung geplanter Neubau eines Aldi-Marktes an der Herforder Straße in der Stadt Bad Salzuflen -Erforderlichkeit Linksabbiegestreifen-, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, April 2023“ erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis: „Unter Berücksichtigung der benannten Richtlinien und Empfehlungen ist die Anlage eines Linksabbiegestreifens im Zuge der Hauptstraße nicht erforderlich und nicht sinnvoll. Die geringfügigen möglichen Beeinträchtigungen des fließenden Kfz-Verkehrs auf der L 712 (Herforder Straße) in Fahrtrichtung Nordost (bei berechneter QSV A) sind bei Abwägung mit den zu erwartenden Nachteilen für alle anderen Verkehrsteilnehmer akzeptabel.“

Um den Ansprüchen Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL Bielefeld zu genügen, wird in dem verbindlichen Bauleitplan die Zu-/Abfahrt bzw. der Anschluss an die Herforder Straße nach Westen verschoben, so dass ein richtlinienkonformer Linksabbiegestreifen in der Herforder Straße in der Herforder Straße erstellt werden kann. Die entwickelte Lösung geht auf die Forderungen im Mindestmaß ein, sodass eine Umsetzung eines Linksabbiegers möglich ist und die bestehende Querungshilfe an Ort und Stelle bleiben kann. Diese war im Zuge der damaligen Baugenehmigung seitens des Westfälischen Straßenbauamtes gefordert worden. Zudem sind durch eine Verschiebung der Zufahrt (rd. 5 m) keine Beeinträchtigung der angrenzenden Bushaltestelle vorhanden und keine Veränderung notwendig.
Der richtlinienkonforme Linksabbiegestreifen in der Herforder Straße lässt sich innerhalb des vorhandenen Flurstückes der Herforder Straße errichten, unter Beibehaltung der bestehenden Querungshilfe in der Straße. Festsetzungen sind hierzu in dem Bebauungsplan nicht erforderlich.

[18] Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06), FGSV Köln, 2006

10: Lageplan Konzept Linksabbiegespur (Röver Ingenieure, Gütersloh, Juni 2024), o.M.

Das Ergebnis wird mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL Bielefeld erörtert werden. Grundsätzlich ist in dem Zusammenhang festzuhalten, dass nach dem Straßen- und Wegegesetz NRW die Genehmigungsverantwortung für evtl. Auswirkungen des Vorhabens auf den Straßenraum der Landesstraße 712 unter Berücksichtigung der übersehbaren Verkehrsentwicklung - innerhalb der OD – ausschließlich im Ermessen der Stadt Bad Salzuflen liegt.

Die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche ist nicht erforderlich. Dem Anspruch an einen qualifizierten Bebauungsplan (Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie über die örtlichen Verkehrsflächen) wird mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien an der Herforder Straße sowie der Siemensstraße entsprochen.
Bzgl. der Zu- und Abfahrten wird eine entsprechende Festsetzung vorgenommen.

Grundsätzlich kann innerhalb des Sondergebietes der entstehende Bedarf an Stellplätzen innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des Sondergebietes gedeckt werden.
Nach der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO) zur BauO NRW 2021 ergibt sich nach Ziffer 3.3 der Verordnung ein Bedarf von 73 Kfz-Stellplätzen bzw. 15 Fahrradstellplätzen.
Bei dem Markt sind im Bereich der Stellplatzanlage Fahrradabstellplätze zulässig. Die Ausführung der Stellplätze richtet sich nach dem Zertifizierungshandbuch der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, dem die technische Richtlinie 6102 des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs e.V. zugrunde liegt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können in einem Bebauungsplan Flächen für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzt werden. Hiervon wird kein Gebrauch gemacht, um den Bauherren hier im Rahmen der festgesetzten Fläche für Stellplätze bzw. innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Flexibilität zur Unterbringung solcher Abstellplätze einzuräumen.

5.4 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 (3) BauNVO Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.
In dem Plangebiet soll bewusst auf die autarke Versorgung des Gebietes mit Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien hingewirkt werden.
Es wird festgesetzt, dass in der mit a) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Voraussetzung der Besonnung / Solareintrag für einen technischen und wirtschaftlichen Betrieb gegeben) Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind.
Eine Nutzungsverpflichtung lässt sich auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 23 b BauGB neben der Errichtungsverpflichtung nicht begründen. Festsetzungen, die eine Nutzung zu ihrem Vollzug zwingend voraussetzen, bspw. ertragsbezogene Festsetzungen, sind damit unzulässig.
Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist aufgrund der Dachfläche in dem Bereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes (mit a) festgesetzte überbaubaren Grundstücksfläche) grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Dachs technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht und auch vom Vorhabenträger beabsichtigt.
Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Stand 2024) regelt, dass „bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben sind. … Die Pflicht gilt ebenso als erfüllt, soweit das wirtschaftliche Flächenpotential für Photovoltaik durch die Errichtung und den Betrieb solarthermischer Anlagen ausgeschöpft wird oder wenn auf anderen Außenflächen des Gebäudes eine Photovoltaikanlage errichtet und betrieben wird.“ Die o.g. Festsetzung widerspricht nicht der Vorgabe der Bauordnung und korrespondiert mit der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 (1a) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW) vom 6. Juni 2024.

Die o.g. Festsetzung wird in dem Bebauungsplan getroffen, da somit das städtebauliche Ziel der Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen gesichert und dokumentiert wird.

Eine Verortung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in / auf der Fassade ist damit nicht ausgeschlossen. Jedoch ist zu bedenken, dass der Energie- und Wärmebedarf des Vorhabens ausreichend durch auf die Dachflächen aufgebrachte Anlagen gedeckt werden kann.

5.5 Grünflächen und Anpflanzungsfestsetzungen

Das Sondergebiet soll weitgehend eingegrünt werden. Damit soll in potenziell hochverdichteten Baugebieten, wie es für Sondergebiete mit einer GRZ von 0,8 gilt, u.a. eine ästhetische Aufwertung des Stadtbildes erreicht werden.
Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist von Norden bis Süden eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, die innerhalb eines 4,50 m breiten Streifens die Bebauung, Anordnung von Stellplätzen oder Zu- / Abfahrten untersagt. Der Belang wird durch die Festsetzung der Anpflanzungsfläche in dem Bereich berücksichtigt.
Für Begrünungs- / Anpflanzungsflächen wird eine die Sondergebietsfestsetzung überlagernde Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vorgesehen. Mit der überlagernden Festsetzung wird die Fläche dem Baugrundstück gem. § 19 (3) BauNVO zugeordnet.
Die Auswahl der festgesetzten Arten erfolgt mit Blick auf die Insektenwelt, da die gewählten Arten als Nahrungsquelle für Insekten dienen können, was bei dem grundsätzlich ungestörten Standort der Anpflanzungen vorteilhaft sein kann.

Zudem werden Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen sowie zur Dachbegrünung aufgenommen.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Niederschlagswasserversickerung zwar nicht optimal möglich, dennoch wird die direkte Versickerung im Bereich der Stellplatzflächen zur Belebung der Bodenzone beitragen.
Die Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material ist unabhängig von der Festsetzung der maximal zulässigen GRZ zu sehen. Die GRZ von 0,8 bringt ausschließlich zum Ausdruck, dass die Stellplätze und ihre Zufahrten bei dem durch bauliche Anlagen in Anspruch zunehmenden Teil des Baugrundstückes in der Berechnung zu berücksichtigen sind.
Mit der Anwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplätze sowie einer Zuführung von unbelastetem Regenwasser in den natürlichen Kreislauf wird zu einem schonenden Umgang mit den Ressourcen Grundwasser, Boden und Klima beigetragen. Wasserdurchlässige Materialien sorgen dafür, dass Regenwasser dezentral versickert, zu Grundwasserneubildung führt und nicht gesammelt in die Kanalisation eingeleitet werden muss.
Damit werden die Anforderungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen … die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf … Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima …“.

Andererseits soll hier bei einem großvolumigen Gebäude mit einem hohen Grad an versiegelter Fläche auch eine grüngestalterische Wirkung erzielt werden. Mithin ergeben sich hier zwei städtebaulich relevante Belange, die zu berücksichtigen sind. Die Regelungen widersprechen nicht den privaten Interessen, das Baugrundstück wirtschaftlich nutzen zu können und zu wollen.
Die Maßnahmen stehen der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes nicht entgegen und stellen für den Bauherrn in der Umsetzung auch keine unzumutbare Härte dar. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Festsetzung ist festzustellen, dass der zu erwartende Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Es wird gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (für Teile baulicher Anlagen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt, dass in der mit b) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Dachfläche vollflächig zu begrünen ist.
Die Dachbegrünung hat ebenfalls positive Eigenschaften auf das Mikroklima und die Fauna. Hinzu kommt die Reduzierung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers.
Die Festsetzung der vollflächigen Begrünung in dem Bereich des Backshops (mit b) festgesetzte überbaubaren Grundstücksfläche) ist aufgrund der Größe der Dachfläche hier vertretbar.
Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist im Einzelfall zu überprüfen, ob Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen. Wenn beispielsweise die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen führen würde (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten), der Vorteil für den Naturhaushalt aber lediglich geringfügig ist, kann eine solche Maßnahme nicht verpflichtend vorgeschrieben werden. Die Verhältnismäßigkeit ist hier gewahrt; daher hier die Forderung nach einer vollflächigen extensiven Begrünung.

Mit der Baumpflanzung kann zudem ein geringer Beitrag zur Eindämmung der kleinklimatischen Erwärmung der Fläche erreicht werden. Bei mindestens 73 Stellplätzen im Gebiet ist eine Pflanzung von mindestens 15 Bäumen vorzusehen (1 Baum je 5 Stellplätze).
Es sind 95 Stellplätze projektiert, so dass ein Erfordernis von 19 Bäumen entsteht.
Gegenüber der heute an dem Standort befindlichen Bepflanzung wird zusammen mit der o.g. randlichen Eingrünung der Grünanteil erhöht werden. Alle u. g. Arten sind relativ klimaresistent und passen daher vergleichsweise gut zu der Planung. Es wird angeregt, nur eine Baumart auszuwählen.

5.6 Technische Ver- und Entsorgung

5.6.1 Trinkwasser-/ Löschwasserversorgung

Derzeit besteht ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.
Es ergeben sich bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung keine veränderten Anforderungen durch die Bauleitplanung. Das Plangebiet ist heute bereits durch die Einzelhandelsnutzung geprägt.
Die zukünftige weitere Nutzung des Standortes für Einzelhandel führt – unabhängig vom Brandschutzkonzept des großflächigen Einzelhandels – zu keiner notwendigen Erhöhung der Kapazitäten zur Löschwasserversorgung an dem Standort.
Die Stadtwerke Bad Salzuflen teilen mit, dass in dem zum Objekt ermittelten Löschwasserentnahmebereich eine Löschwasserentnahmemenge von 96 m³ über zwei Stunden durch das Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bad Salzuflen möglich ist.

5.6.2 Abwasserentsorgung / Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Das Schmutz- und Regenwasser ist weiterhin über die genehmigten Entwässerungsleitungen abzuführen und einzuleiten. Die RW- Entwässerung wie die SW-Entwässerung sind gesichert.
Die Bemessung eines Versickerungsbeckens ist nach Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 erfolgt (Tiefe: 65 cm; Volumen: rd. 100 m³)[19]. Das Versickerungsbecken im Westen des Plangebietes nimmt das Niederschlagswasser der Dachfläche des Lebensmittelmarktes auf.
Das Becken ist naturnah nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Fläche ist ganzflächig mit Ausnahme zulässiger Wasserflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und somit innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.
Zudem sind im Südosten unterhalb der Stellplätze Anlagen / Schächte zur Regenwasserrückhaltung zu berücksichtigen, bevor das Wasser in den bestehenden Übergabeschacht in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet wird. Dabei ist eine Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers auf 10 l/s * ha vorzusehen. Diese Vorgabe ist bereits in dem Bebauungsplan Nr. 0115/II „Gewerbegebiet Am Fischerskamp“ als Erschließungsvoraussetzung formuliert.
Beide Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung können gemäß § 14 (2) BauNVO als zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden. Die der Versorgung der Baugebiete mit Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulassungsfähig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
Zudem ist die Ermittlung der befestigten und abflusswirksamen Flächen nach DIN 1986-100 erfolgt (Überflutungsnachweis).
Die einzelnen Nachweise erfolgen im Rahmend des Entwässerungsantrages zum Bauantrages.

Das bestehende Leitungsrecht innerhalb des Plangebietes (Durchleitungsrecht für SW-Kanal von den Flurstücken 1330, 1331 im Norden in Richtung SW-Kanal in der Siemensstraße im Süden) ist bei der Umsetzung der Bauleitplanung zu berücksichtigen bzw. hier durch den Bauherrn eigenverantwortlich eine Verlegung des Kanals vorzusehen. Auf die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastender Fläche wird verzichtet, da der Leitungsverlauf in seinem heutigen Bestand nicht erhalten werden soll. Der Verlauf des bestehenden SW-Kanals wird zur Information in die Planzeichnung aufgenommen.

5.6.3 Abfall

Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit zusätzlichem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.
Gemäß § 1 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz i.V.m. der Abfallhierarchie gemäß § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz sind Abfälle vorrangig zu vermeiden. Zur Umsetzung der Abfallhierarchie haben die kreisangehörigen Städte und Gemeinden gemäß § 14 (3) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 28.10.2020 bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das Verbringen des anfallenden Bodenaushubs innerhalb des Plangebietes, soweit technisch möglich, festzuschreiben.

[19] RPI GmbH Ingenieurgesellschaft, Netphen, 07.03.2024

Der Verbleib von unbelastetem Boden am Ursprungsort einschließlich der Wiederverwendung des Bodenaushubs für Bauzwecke am selben Ort sind gemäß § 2 (2) Nr. 11 KrWG nicht von den Regelungen des KrWG erfasst. So wird in diesem Fall durch die vorstehende Nebenbestimmung der Erreichung des Zwecks des Kreislaufwirtschaftsgesetzes v. 24.2.2012, und Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes vom 21.06.1988 i.d.F. vom 01.02.2022) Rechnung getragen.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.6.4 Versorgungsflächen

Im Südosten des Plangebietes wird an der Siemensstraße eine vorhandene Trafostation als Versorgungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt. Der konkrete Verwendungszweck, dem die festgesetzte Versorgungsfläche dienen soll, wird mit „Elektrizität“ angegeben. Die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB gilt nur für öffentliche, der Allgemeinheit dienende Versorgungsanlagen. Dieses ist durch die Trafo-Station der Stadtwerke Bad Salzuflen gegeben.

Die sich im Bebauungsplan befindliche Versorgungsleitung außerhalb der Hausanschlussleitung ist mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH zu sichern bzw. kostenpflichtig durch den Veranlasser umzulegen. Der Verlauf der Versorgungsleitung parallel zur Östlichen Plangebietsgrenze wird mit einer zugunsten der Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH zu belastenden Fläche (Leitungsrecht) festgesetzt.
Der Festsetzung steht die Anpflanzung von flachwurzelnden Strauch- / Staudenbepflanzungen nicht entgegen.

6 Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Höke, Landschaftsarchitektur, Bielefeld) einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Nr. 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung.
Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht wird in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes aufzeigen.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser

Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen geprüft.

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) Nr. 7 wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf Schutzgüter mit folgendem Ergebnis ermittelt:

Schutzgut		**Erheblichkeit der Beeinträchtigung**
Mensch	Erholung Immissionen	Keine Gering
Tiere Pflanzen Biologische Vielfalt		Keine Keine Keine
Fläche Boden		Keine Keine
Wasser	Grundwasser Oberflächenwasser	Keine Keine
Klima / Luft		Keine
Landschaft		Keine
Kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter		Keine
Wechselwirkungen		Keine

Aufgrund der Bestandssituation im Vergleich zu dem Planzustand ergibt sich kein Kompensationsbedarf. Es ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ der Stadt Bad Salzuflen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Um mit dem geplanten Vorhaben die Immissionsrichtwerte (geringe Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch – Immissionen) einhalten zu können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden als Nebenbestimmungen Bestandteil der Baugenehmigung.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet.
Zur Berechnung der aktuellen Biotopwertpunkte des Plangebiets wird der derzeitige Bebauungsplan als Bestandsszenario herangezogen. Das Plangebiet wird als „Mischgebiet“, „Gewerbegebiet“ und „eingeschränktes Gewerbegebiet“ mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen. Entsprechend ist eine Versiegelung von 80 % anzunehmen.
Auf Basis der Ausgangs- und Zielzustandsbewertung erfolgen die folgenden Berechnungen unter Anwendung der „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“[20].
Da der Versiegelungsgrad der Plangebiets bereits 80 % beträgt und dieses in der Planung ebenfalls vorgesehen ist, ergibt sich weder eine Abwertung noch eine Aufwertung des Plangebiets um Biotopwertpunkte. Dementsprechend ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

[20] LANUV - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN, Hrsg. (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

6.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt[21]. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:
Zunächst wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet worden. Es erfolgte eine Begehung des Untersuchungsgebiets zur Untersuchung der anstehen-den Biotopstrukturen im Plangebiet auf deren Eignung als Lebensstätte von Tierarten. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.
Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen für alle potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, da das Plangebiet einen sehr vorbelasteten und stark anthropogen überprägten Lebensraum darstellt. Da jedoch ein Töten und Verletzen von häufigen Vogelarten nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen Rodungsarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
Dem Vollzug des Bauleitplans nicht entgegenstehende und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Auflagen umfassen die Maßnahmen:
Artenschutzrechtliche Hinweise gem. § 44 BNatSchG
Zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren bzw. als Nebenbestimmung im Bauschein aufzunehmen:
Zur Vermeidung des Verbotstatbestands gem. § 44 (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen) BNatSchG für häufige und verbreitet Vogelarten dürfen Rodungs- und Fällarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
Ein Auslösen von artenschutzrechtlichen Konflikten gemäß § 44 (1) BNatSchG durch das Vorhaben ist somit nicht gegeben. Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ sowie die 140. Änderung des Flächennutzungsplans stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

6.4 Immissionsschutz

Bei dem hier zu betrachtenden Planungsinhalt müssen die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden einschließlich Stellplatzfläche,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

[21] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ und 140. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Salzuflen, Höke Landschaftsarchitektur I Umweltplanung, Bielefeld, Januar 2024

Mögliche schalltechnische Auswirkungen der Planung wurden in der „Schalltechnischen Untersuchung - Immissionsschutz | Gewerbelärm – Schallimmissionsprognose, goritzka akustik, Leipzig, Juli 2024“ ermittelt.
Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurde die dieser gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten rechnerisch ermittelt.
Die Berechnungsergebnisse weisen aus, dass bei dem angenommenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte (IRW) in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts (Emission Lufttechnik) unterschritten werden. Dabei sind entsprechend der Gebietscharakteristik der schalltechnisch relevanten Immissionsorte (IO) folgende Zuordnungen getroffen worden:
Gewerbegebiet – GE: Siemensstraße Hausnummer 44, 45, 48
Mischgebiet -MI: Herforder Straße Hausnummer 70, 72, 91, 103, 103a
Die Zielstellung den IRW ≥ 6 dB zu unterscheiten wird im Beurteilungszeitraum tags nicht eingehalten. Aus diesem Grund wurde die gewerbliche Vorbelastung auf Basis einer theoretischen Maximalbetrachtung mitberücksichtigt. Im Ergebnis wurde gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte tags unter Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung eingehalten werden.
Für die betrachteten Lkw-Nachtanlieferungen (nachts, Rampe) und (nachts, Backshop) werden die Immissionsrichtwerte partiell überschritten. Die Lkw-Nachtanlieferung ist somit organisatorisch auszuschließen.
Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.
Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Im Plangebiet ergibt sich auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung keine Notwendigkeit zu Festsetzungen zum Immissionsschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB.

Um mit dem geplanten Vorhaben die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden als Nebenbestimmungen Bestandteil der Baugenehmigung.

Die Zu- und Abfahrten zur Anlage erfolgen über die Herforder Straße. Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr ist direkt gegeben, der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch wird sich bei der vorhandenen Verkehrsbelastung und der durch die Planung zusätzlich zu erwartenden Verkehre auf der Herforder Straße nicht um mindestens 3 dB(A) erhöhen, so dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV[22]) nicht erstmals oder weiter gehend überschritten werden. Eine weitere Betrachtung des anlagenbedingten Verkehrs gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm[23] entfällt daher. Organisatorische Maßnahmen (in praxi das Eingrenzen der Ein- und Ausfahrtzeiten) sind aus lärmschutztechnischer Sicht nicht angezeigt.

Lichtemissionen sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.
Die Abschirmung des Pkw-Scheinwerferlichtes wird zudem durch eine Bepflanzung der festgesetzten Pflanzfläche gewährleistet werden können.

[22] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
[23] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen sind durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage aufgrund der weiterhin offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

6.5 Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen / Kampfmittel

Nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) (Stand: 01.08.2023) gilt gemäß § 4 (5), dass bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, für die Zulassung des Vorhabens die zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen kann.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0115/II „Gewerbegebiet Am Fischerskamp“ wurde 1999 vom Umweltlabor ACB, Münster ein „Gutachten zu den orientierenden Untersuchungen von Bodenbelastungen“ im Auftrag der Stadt Bad Salzuflen (Abschlussbericht vom 22.07.1999) erstellt.
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ ist dabei nicht von Bodenbelastungen betroffen. Somit ergibt sich keine Notwendigkeit bzgl. einer Kennzeichnung der Fläche, die eine Warnfunktion für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren in dem Sinne auslöst, dass zu prüfen ist, ob das geplante Bauvorhaben ohne Gefährdung für Leben und Gesundheit der Nutzer zu verwirklichen ist.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung des Einzelhandels steht der Kennzeichnung solcher Flächen im Umfeld des Plangebietes nicht entgegen.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

6.6 Klimaschutz

Der (globale) Klimaschutz stellt einen ausreichenden städtebaulichen Grund für die Festsetzung dar. Die geplante Bebauung findet auf einer heute bereits fast vollständig versiegelten Fläche statt. Auch das Umfeld ist durch großflächige Versiegelung geprägt.
Insgesamt handelt es sich um ein Gewerbe-Klimatop, das sich durch einen Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit, erhebliche Windfeldstörung darstellt. Die Fläche ist durch die Aufnahme der Sonnenenergie tags und für die Wärmeabstrahlung nachts gekennzeichnet.
Daher ist künftig nicht nur klimawandelbedingt, sondern auch planbedingt weiterhin von einer Wärmebelastung innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein sog. „Stadtkern- oder Innenstadt-Klimatop“[24], das durch niedrige, aber lokal durch Düsenwirkung (Böen) verstärkte Windgeschwindigkeit, starke lokale Überwärmung durch geringe Verdunstung und die hohe Wärmespeicherkapazität der Baukörper („städtische Wärmeinsel) geprägt ist.

[24] nach VDI-Richtlinie 3787 Blatt 1 Umweltmeteorologie - Klima- und Lufthygienekarten für Städte und Regionen. In: VDI/DIN Handbuch Reinhaltung der Luft, Band 1b Umweltmeteorologie. September 2015

Mit den in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird seitens der Bauleitplanung auf ein klimaangepasstes Planen und Bauen als Reaktion auf den erwarteten Klimawandel hingewirkt. Es kann somit ein Beitrag zur Verminderung der Wärmebelastung an dem Standort geleistet werden.

In diesem Zusammenhang tragen Begrünungsmaßnahmen unter anderem zu einer Reinigung der Luft, Verbesserung des Stadtklimas und Minimierung der Gefahr von lokalen Überschwemmungen bei.
In dem Bebauungsplan werden daher in der Abwägung unterschiedlicher Belange folgende Maßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen können, die klimabedingten Auswirkungen zu verringern:

- Begrünungs- / Anpflanzungsflächen,
- Dachbegrünung,
- Begrünung Stellplatzanlage,
- Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Mit der Begrünung verfolgt die Stadt Bad Salzuflen folgende Effekte zu erzielen:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen,
- Sauerstoffproduktion und CO_2-Bindung,
- ästhetische Aufwertung des Stadtbildes.

6.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

6.8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen

<u>Wasser- und Quellenschutzgebiete</u>
Es wird aufgenommen:
Für das Plangebiet findet die Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Salzuflen vom 25.07.2023 Anwendung, wonach hier die quantitative Zone B festgelegt wurde. Weitere Einzelheiten sind der Heilquellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.
Bohrungen von mehr als 20 m unter Geländeoberkante (GOK) sind verboten. Bohrungen und Bodeneingriffen von 10 m bis 20 m unter GOK unterliegen einer Genehmigungspflicht gemäß den Vorgaben der Quellenschutzgebietsverordnung.

<u>Fernwärmesatzung</u>
Es wird aufgenommen:
Im Stadtgebiet der Stadt Bad Salzuflen ist seit dem 11.10.2023 die Fernwärmesatzung rechtskräftig. Demnach liegt der gesamte Geltungsbereich in dem Fernwärmeversorgungs/-vorranggebiet und ist zu beachten.

<u>Überschwemmungsgebiete</u>
Das Plangebiet tangiert kein Überschwemmungsgebiet.

6.9 Hinweise

Es werden folgende in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abfallwirtschaft/Bodenaushub

1) *Unbelasteter Bodenaushub, der nicht am selben Ort wiederverwendet werden kann, sowie belastete Boden und Steine unterliegen den Bestimmungen des KrWG mit dem untergesetzlichen Regelwerk und dem LKrWG (Landeskreislaufwirtschaftsgesetz) in den jeweils geltenden Fassungen.*
2) *Auf Auffälligkeiten des Bodenaushubs ist zu achten (schwarze Flecken, Geruch, Fremdbeimengungen) und bei Auftreten dieser Auffälligkeiten ist sofort der zuständige Bauleiter und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Lippe zu informieren. In diesem Fall kann der sofortige Baustopp erst dann aufgehoben werden, wenn geklärt ist, dass es sich um unbedenkliche Stoffe handelt.*
3) *Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten, sind gemäß der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses (AVV) vom 10.12.2001 in der jeweils gültigen Fassung mit dem Abfallschlüssel 17 05 03* als gefährlicher Abfall im Sinne des § 3 (5) KrWG zu entsorgen. Die Vorgaben des KrWG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LKrWG) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.*
4) *Die Stadt Bad Salzuflen hat entsprechend § 2 LKrWG darauf hinzuwirken, dass ressourcenschonende Materialien in dem Planungsgebiet zum Einsatz kommen.*
5) *Sofern der Einbau von Recycling-Baustoffen (RC-Material) unter einem Gebäude oder sonstigen befestigten Flächen erfolgen soll, so sind die Vorgaben der ErsatzbaustoffV für die Verwendung von Ersatzbaustoffen (hier Recyclingmaterial) in technische Bauwerke einzuhalten. Es wird insbesondere auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht nach § 22 und § 25 der ErsatzbaustoffV hingewiesen.*
6) *Gemäß der Satzung über Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 28.10.2020 in der derzeit geltenden Fassung ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Der unbelastete Bodenaushub ist im Plangebiet wieder einzubringen, soweit dies technisch möglich ist und keine landschafts- / naturschutzrechtlichen Aspekte der Verbringung entgegenstehen. Unbelasteter Boden, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.*

Bodenkundliche Baubegleitung

Auf Verlangen der zuständigen Bodenschutzbehörde kann vor dem Beginn der Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes, für deren Durchführung auf den Boden einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von 0,3 ha oder mehr eingewirkt wird (Bebauung, Erschließung, Versickerung, etc.), ein Konzept zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauzeit verlangt werden (Bodenschutzkonzept). Dieses Bodenschutzkonzept (ggf. mit Bodenschutzplan) ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe abzustimmen.

Die Erstellung und Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten. Die bodenkundliche Baubegleitung i. S. eines baubegleitenden Bodenschutzes für die Phasen der Planung, Projektierung und Ausschreibung als auch für die Phase der Ausführung (inkl. Zwischenbewirtschaftung) und ggf. Nachsorge ist durch ein Fachbüro / eine Fachstelle mit den notwendigen Fachkenntnissen für den baubegleitenden Bodenschutz gemäß Anhang C der DIN 19639:2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erbringen.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

1) *Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der der LWL- Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25 unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte*

vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

2) Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag; Lippisches Landesmuseum, Ameide 4,32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25 schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

<u>Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW</u>
Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

<u>Starkregen</u>
Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert der „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2018.
Räume unterhalb der Erdgeschossfußböden sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und -schächte, Zugänge sowie Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

<u>Kampfmittelräumdienst</u>
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

<u>Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen</u>
Baumaßnahmen jedweder Art haben die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ sowie die Standards der RAS-LP-4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (liegen beide im Fachdienst Stadtplanung und Umwelt der Stadt Bad Salzuflen zur Einsicht bereit) zu beachten.

7 Flächenbilanz

	Größe in m² (ca.)	Anteil in ca. %
Sonstiges Sondergebiet	8.410	99 %
Überbaubare Grundstücksfläche	3.510	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Fläche für Stellplätze	3.450	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	1.450	
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	80	1 %
Gesamtfläche	**8.490**	**100%**

8 Gesamtabwägung

Südlich der Herforder Straße / nördlich der Siemensstraße befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Der Eigentümer beabsichtigt, die Verkaufsfläche von derzeit etwa 800 m² (zuzüglich Backshop mit etwa 15 m² Verkaufsfläche) zu erweitern. Dabei ist vorgesehen, den vorhandenen Lebensmittelmarkt durch einen Neubau zu ersetzen. Es sind hierbei 1.267 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt sowie 191 m² Verkaufsfläche für ein Backshop-Café projektiert. Die Gesamtverkaufsfläche beläuft sich demnach auf 1.458 m². Um die geplante Verkaufsflächenerweiterung planungsrechtlich abzusichern, ist der Bebauungsplan Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ aufgestellt worden und der vorhandene Lebensmittelmarkt-Standort wurde als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO überplant.
Dabei geht die beantragte Verkaufsflächenerweiterung u. a. einher mit einem vollständigen Abriss des Altgebäudes und einem Neubau an dem Standort des heutigen Lebensmittelmarktes.
Der vorhandene Markt befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Der hier in Rede stehende Lebensmittelmarkt unterstützt die Nahversorgung im Umfeld der Herforder Straße und ist aufgrund seiner Lage für viele Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar, so dass sie sich auch fußläufig versorgen können. Des Weiteren berücksichtigt eine Erweiterung ein zeitgemäßes Warensortiment und wird den steigenden Ansprüchen der Bürgerinnen und Bürger an die Produktauswahl von Lebensmittelmärkten gerecht. Die o. g. Erweiterung ist städtebaulich sinnvoll und daher positiv zu bewerten.

Da die Bauleitplanung grundsätzlich die Überplanung eines vorhandenen, planungsrechtlich festgesetzten und bereits entsprechend der Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes baulich genutzten bzw. versiegelten Bereiches vorsieht, sind insgesamt bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten. Bzgl. des Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen im Sinne von Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.
Eine veränderte Beurteilung der Auswirkungen bei einem Neubau gegenüber einer baulichen Erweiterung des Bestandes ergibt sich nicht.

Die Herforder Straße ist eine verkehrlich hochfrequentierte Straße. Es war zu prüfen, ob zur Erschließung des Vorhabens innerhalb der Straße ggf. verkehrstechnische Maßnahmen vorzusehen sind. Hierzu ist eine gutachterliche Prüfung der verkehrlichen Belange erfolgt, um darzulegen, ob und welche Maßnahmen im Straßenraum der Herforder Straße in dem Bebauungsplan zu regeln sind.
Die Verkehrstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass dem Neubau des Marktes unter verkehrstechnischen Aspekten nichts entgegensteht.
Um den Ansprüchen des Landesbetriebes Straßenbau NRW, RNL Bielefeld zu genügen, wird in dem verbindlichen Bauleitplan die Zu-/Abfahrt bzw. der Anschluss an die Herforder Straße nach Westen verschoben, so dass ein richtlinienkonformer Linksabbiegestreifen in der Herforder Straße erstellt werden kann. Die entwickelte Lösung geht auf die Forderungen im Mindestmaß ein, sodass eine Umsetzung eines Linksabbiegers möglich ist und die bestehende Querungshilfe an Ort und Stelle bleiben kann. Diese war im Zuge der damaligen Baugenehmigung seitens des Westfälischen Straßenbauamtes gefordert worden. Zudem sind durch eine Verschiebung der Zufahrt (rd. 5 m) keine Beeinträchtigung der angrenzenden Bushaltestelle vorhanden und keine Veränderung notwendig.

Der richtlinienkonforme Linksabbiegestreifen in der Herforder Straße lässt sich innerhalb des vorhandenen Flurstückes der Herforder Straße errichten, unter Beibehaltung der bestehenden Querungshilfe in der Straße. Festsetzungen sind hierzu in dem Bebauungsplan nicht erforderlich.
Es ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Um mit dem geplanten Vorhaben die Immissionsrichtwerte (geringe Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch – Immissionen) einhalten zu können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden als Nebenbestimmungen Bestandteil der Baugenehmigung.
Da der Versiegelungsgrad der Plangebiets bereits 80 % beträgt und dieses in der Planung ebenfalls vorgesehen ist, ergibt sich weder eine Abwertung noch eine Aufwertung des Plangebiets um Biotopwertpunkte. Dementsprechend ergibt sich kein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf.
Auswirkungen auf die Umweltbelange, verkehrliche Belange und Immissionsschutzbelange sowie die Betroffenheit von privaten Belangen einschließlich Nachbarrechten sind nach der Abwägung und den erfolgten Festsetzungen in dem Bebauungsplan nicht zu erwarten.

9 Auswirkungen und Realisierung der Planung

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die Bauleitplanung bzw. deren Realisierung nach heutigem Kenntnistand keine Kosten.
Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Antragsteller zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

10 Aufhebung von Bebauungsplänen

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ um einen selbständigen Bebauungsplan handelt, werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0115/II „Gewerbegebiet Am Fischerskamp“ in dem entsprechenden Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ ersetzt / aufgehoben. Ein separates Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Bad Salzuflen, den 27.11.2024