BAD SALZUFLEN
LIPPISCHES STAATSBAD SEIT 1818

140. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzuflen „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ Ortsteil Bad Salzuflen

Begründung

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**	**3**
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes	5
1.3	Planverfahren	5
2	**AUSGANGSSITUATION**	**6**
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung sowie Erschließung	6
3	**PLANUNGSBINDUNGEN**	**9**
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan – Bestehende Darstellung	10
3.3	Sonstige Bindungen	10
3.3.1	Heilquellenschutzverordnung	10
4	**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**	**10**
4.1	Planungsalternativen	12
5	**INHALT UND UMFANG DER 140. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**	**13**
6	**AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**	**13**
6.1	Umweltprüfung	13
6.2	Natur- und Landschaftsschutz	14
6.3	Artenschutz	14
6.4	Immissionsschutz	15
6.5	Verkehr	15
6.6	Denkmalschutz	17
6.7	Flächen mit Bodenbelastungen	17
6.8	Wasser- und Quellenschutzgebiete	18
7	**FLÄCHENBILANZ**	**18**
8	**GESAMTABWÄGUNG**	**18**

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

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 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.
Um die geplante Verkaufsflächenerweiterung planungsrechtlich abzusichern, soll der Bebauungsplan geändert werden und der vorhandene Lebensmittelmarkt-Standort als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO überplant werden.
Parallel ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern.

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).

Die vorhandene durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägte Struktur an dem Standort im Sinne der Versorgungsfunktion soll gesichert und entwickelt werden. Nach dem „Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen 2021“[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;

[1] „Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen 2021“ (cima Beratung + Management GmbH, Hannover)

- 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 4 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 im Bebauungsplan 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.

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

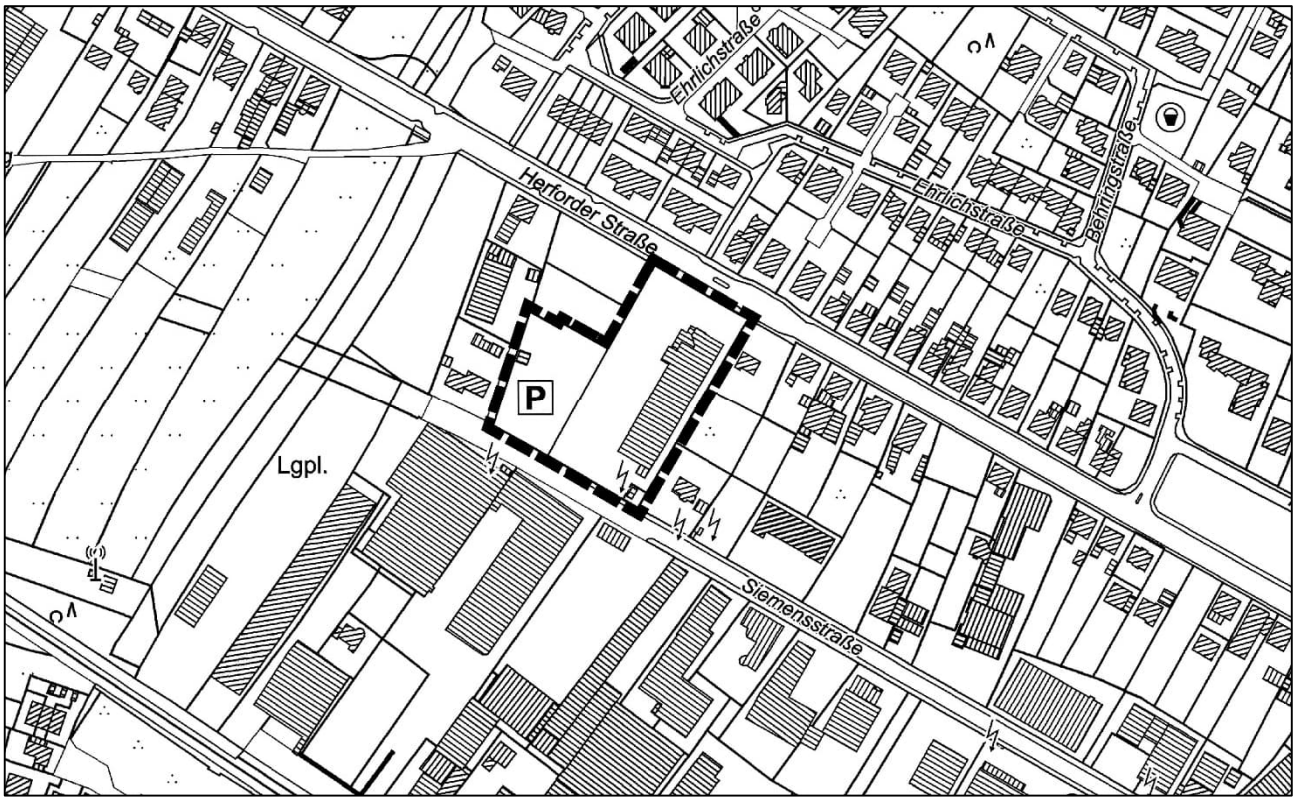
- der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Für die vorbereitende 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

1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der 0,85 ha große Geltungsbereich der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht der Abgrenzung des Änderungsgebietes für den Bebauungsplan Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“. Er liegt im Ortsteil Bad Salzuflen, südlich der Herforder Straße / nördlich der Siemensstraße.



1: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich, ohne Maßstab

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ und die parallele 140. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen als sogenanntes Vollverfahren nach BauGB mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden Veröffentlichung 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsgebietes überwiegt die derzeitige Nutzung durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter. Dieser befindet sich in Nord-Süd-Ausrichtung im Osten des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebietes ist nordwestlich und nordöstlich des Änderungsgebietes an der Herforder Straße durch Wohnbebauung bestimmt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite und somit nördlich des Gebietes befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Südöstlich des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebietsgrenze 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 Änderungsgebiet.

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 Änderungsgebietes an der Herforder Straße gelegenen Bushaltestelle. Von hier aus besteht eine Anbindung in das Zentrum der Städte Bad Salzuflen und Herford.

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

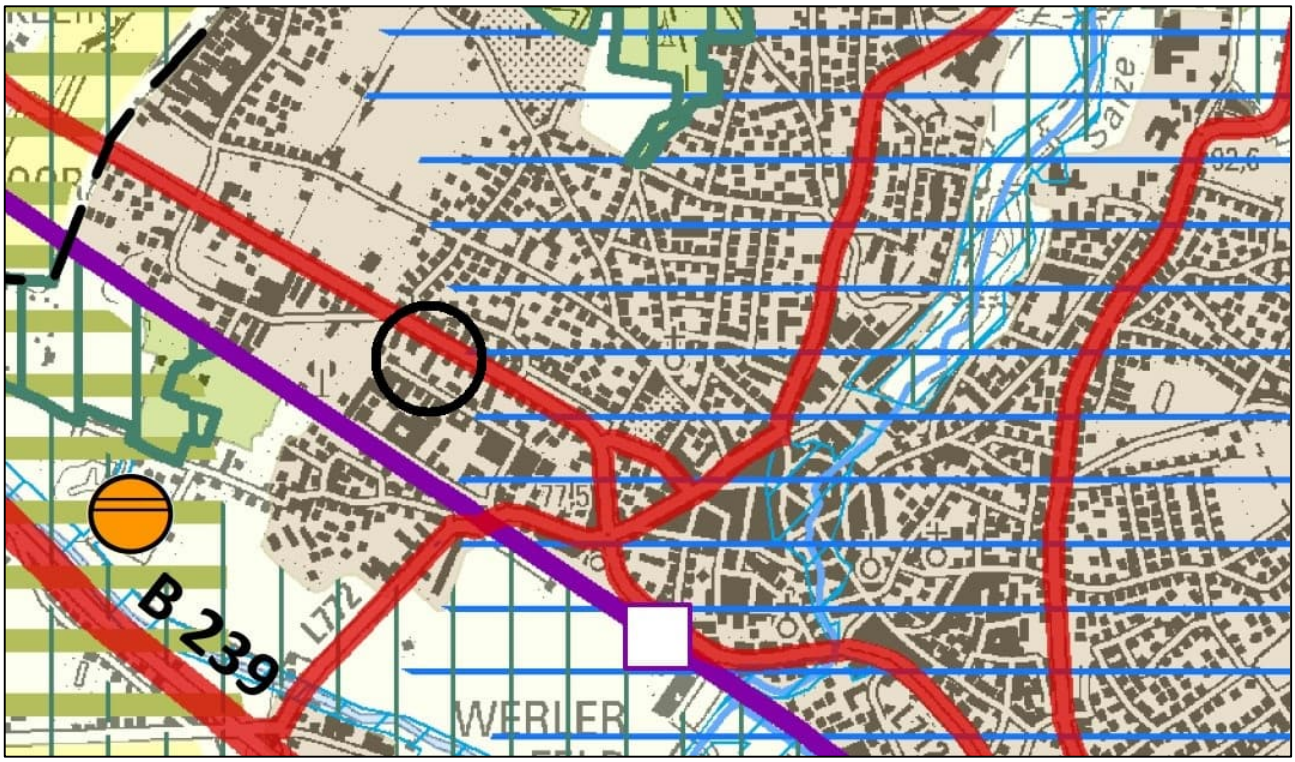
5: Blick von Südwesten auf die Erweiterungsfläche des heutigen Standortes

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 4 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 Änderungsgebietes, 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 Flächennutzungsplan – Bestehende Darstellung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen stellt den Bereich des Änderungsgebietes 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. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

3.3 Sonstige Bindungen

3.3.1 Heilquellenschutzverordnung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist nachrichtlich die alte Heilquellenschutzgebietsverordnung dargestellt. Demnach fand die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 Anwendung, wonach hier die Zone Q III b festgelegt wurde. Diese ist jedoch aktuell nicht mehr gültig. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist überarbeitet worden.

Die Planung der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

4 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
„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 (2021) 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 2021, 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 2021.“[6]

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

4.1 Planungsalternativen

Die Weiterentwicklung eines vorhandenen Standortes für Einzelhandelsbetriebe mit dem konkreten Planungsanlass der Erweiterung von dort vorhandener Verkaufsfläche wird aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet.

[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.

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.

5 Inhalt und Umfang der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ kann durch die Änderung in „Sonderbaufläche (S) (Art der Nutzung: „Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“) Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungsmarkt“ entsprochen werden.
Durch die Darstellung der Sonderbaufläche wird die zulässige Art der Nutzung in dem Änderungsgebiet geregelt. Für die Sonderbaufläche 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.

6 Auswirkungen der Planung

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 Umwelt-

prüfung 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 ergeben sich keine relevanten Änderungen. Dementsprechend ergeben sich durch die 140. Änderung des Flächennutzungsplans „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.

Die Bilanzierung des Eingriffes bzw. der Kompensation und des Ausgleiches erfolgt zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“.
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.

6.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützte 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 zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ erstellt.
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 Aufzuchtszeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis (zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren bzw. als Nebenbestimmung im Bauschein aufzunehmen) im Bebauungsplan Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“.

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.

Mögliche schalltechnische Auswirkungen der Planung wurden in der „Schalltechnischen Untersuchung - Immissionsschutz | Gewerbelärm – Schallimmissionsprognose, goritzka akustik, Leipzig, Dezember 2023) zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ ermittelt und auf der Planungsebene bzgl. zu treffender Schutzmaßnahmen berücksichtigt.

6.5 Verkehr

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[8]) 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. 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[9]) 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 Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW in dem Verfahren 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

[8] Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen Ausgabe 2015, FGSV Köln
[9] Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06), FGSV Köln, 2006

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.
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.

6.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes 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.
Im parallelen Bebauungsplan Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ wird ein Hinweis bzgl. des Verhaltens im Falle von kulturgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen.

6.7 Flächen mit Bodenbelastungen

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“ bzw. des Gebietes der 140. Flächennutzungsplanänderung 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 bzw. die Darstellung der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ steht der Kennzeichnung solcher Flächen im Umfeld des Plangebietes nicht entgegen.

6.8 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ bzw. des Gebietes der 140. Flächennutzungsplanänderung 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. Im parallelen Bebauungsplan Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ wird eine Kennzeichnung bzw. Nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

7 Flächenbilanz

Die Änderung hat folgenden Umfang:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	**Bisher rd.**	**Künftig rd.**
Gemischte Baufläche – gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO	0,30 ha	----
Gewerbliche Baufläche – gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO	0,55 ha	----
Sonderbaufläche (S) Art der Nutzung: „Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel– Nahversorgungsmarkt gemäß § 1 (1) Nr. 4 BauNVO	----	0,85 ha
GESAMT	**0,85 ha**	

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 Lebensmittel-markt 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 Gesamtverkaufs-fläche beläuft sich demnach auf 1.458 m². Um die geplante Verkaufsflächenerweiterung planungsrechtlich abzusichern, ist der Bebauungsplan Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ parallel zur 140. Änderung des Flächennutzungsplanes „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.

Da auf der Ebene der Flächennutzungsplanung jedoch kein Baurecht einhergeht, sind zu erwartende Konflikte auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes zu betrachten und der tatsächliche Maßnahmenbedarf genauer zu konkretisieren gewesen.
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.

Bad Salzuflen, den 27.11.2024