BAD SALZUFLEN
LIPPISCHES STAATSBAD SEIT 1818

Bebauungsplan Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“

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

Ortsteil Bad Salzuflen

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) und § 6a (1) BauGB

Aufgrund der Parallelität der beiden Planverfahren und der Übereinstimmung der beiden Geltungsbereiche, gilt die zusammenfassende Erklärung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0166 „Nahversorgungsmarkt südlich der Herforder Straße“ gem. § 10a (1) BauGB und die 140. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 6a (1) BauGB.

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	**ANLASS, ZIEL UND INHALT DER PLANUNG**	**3**
2	**ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE IN DEN BAULEITPLÄNEN BERÜCKSICHTIGT WURDEN**	**5**
3	**ART UND WEISE, WIE DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM BAULEITPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN**	**9**
4	**GRÜNDE, AUS DENEN DER VORBEREITENDE UND VERBINDLICHE BAULEITPLAN NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN GEWÄHLT WURDE**	**11**

1 Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

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.

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.

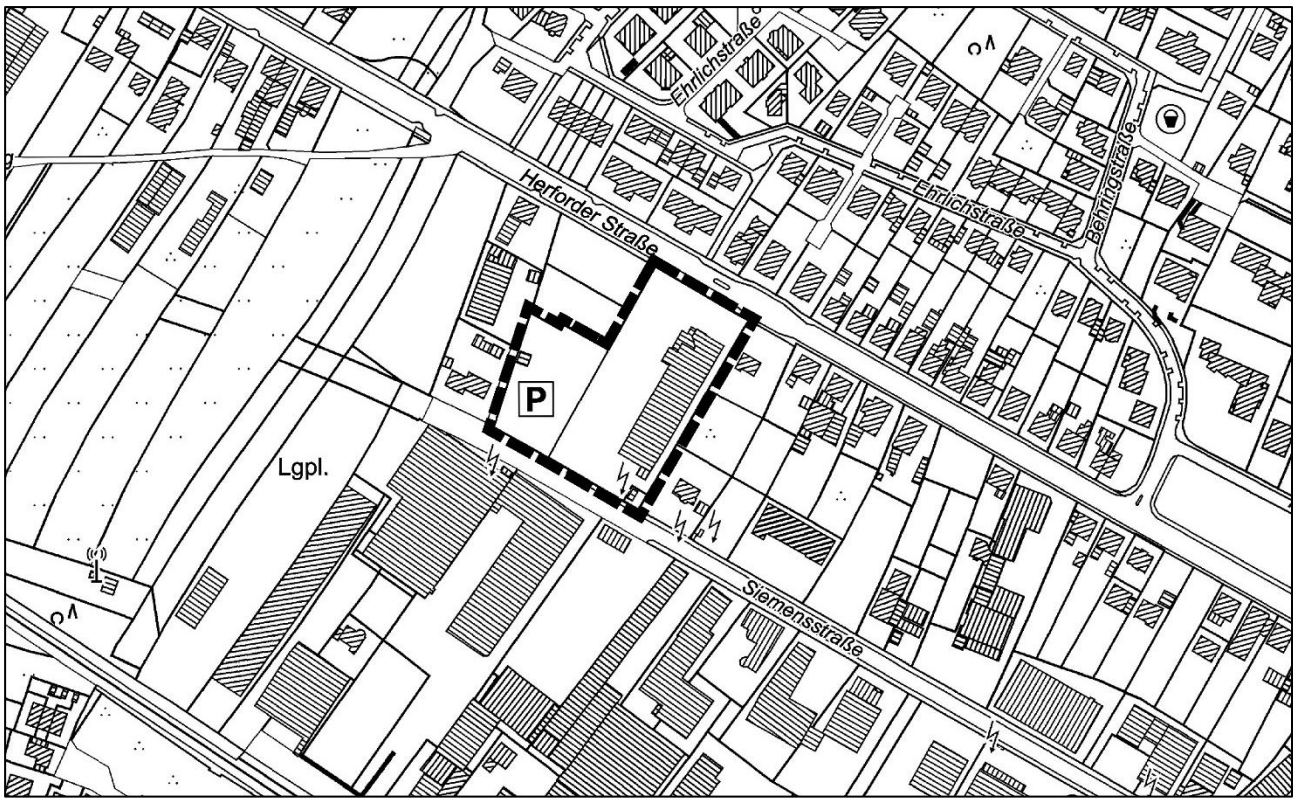
Die Prüfung der Beeinträchtigung ist erfolgt.
Für die Bauleitplanung benutzte Fachgutachten:

- 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

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.
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).



Lageplan mit Plangebiet, ohne Maßstab

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

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.

2 Art und Weise, wie die Umweltbelange in den Bauleitplänen berücksichtigt wurden

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründungen.

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

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt.

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.

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“[1].
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.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt[2]. 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.

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

[2] 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 ermittelt[3].
Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurde die dieser gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten rechnerisch ermittelt.
Im Ergebnis wurde gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte tags unter Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung eingehalten werden.
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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein sog. „Stadtkern- oder Innenstadt-Klimatop“[4], 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.
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.

Die Planung berührt weder Wasserschutzgebiete noch ausgewiesene Hochwassergebiete.
Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) hat für das Plangebiet folglich keine Relevanz.

[3] „Schalltechnischen Untersuchung - Immissionsschutz | Gewerbelärm – Schallimmissionsprognose, goritzka akustik, Leipzig, Juli 2024“
[4] 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

3 Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplänen berücksichtigt wurden

Das Planverfahren wurde gemäß dem sogenannten Vollverfahren durchgeführt.

Abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Lippischer Heimatbund
- Landesbetrieb Straßenbau.NRW

Thema	Berücksichtigung in dem Bauleitplan (Bebauungsplan)
Starkregen / Überflutung / Hochwasser	Das Schmutz- und Regenwasser ist weiterhin über die genehmigten Entwässerungsleitungen abzuführen und einzuleiten. Die RW- Entwässerung wie die SW-Entwässerung sind gesichert. 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. 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.
Installation einer Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie beim Neubau eines offenen Parkplatzes	Es ist festgesetzt: *Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein Baum (Stammumfang mindestens 20 cm, Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.* Damit ist bereits auf der Ebene der Bauleitplanung dem Anspruch der BauO NRW Genüge getan. Die Anpflanzungsfestsetzung gilt unbeschadet einer Rechtswirksamkeit der novellierten BauO NRW. Für den in der BauO NRW genannten Ausnahmetatbestand „Bäume in der STP statt PV über der STP“ ist unerheblich, ob der Bebauungsplan bereits die Pflanzung von einem Baum pro 5 STP verpflichtend fordert. Durch die Pflanzung selbst wird die Ausnahmeregelung der BauO NRW erfüllt und von ihr kann Gebrauch gemacht werden.
Mehrgeschossige Bebauung	Der Belang einer mehrgeschossigen Bebauung an dem Standort / in dem Plangebiet ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt worden. 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. Nutzungen (Büro- / Praxisnutzung) in einem Obergeschoss sind an dem Standort schwer vermarktbar.
Dachbegrünung	Die Festsetzung im B-Plan zur Dachbegrünung sieht eine „Mindestregelung“ vor. Die Mindestregelung ist grundrechtschonend, den Bauherrn nicht überfordernd und durch diesen leistbar.

Thema	Berücksichtigung in dem Bauleitplan (Bebauungsplan)
Verkehrliche Erschließung	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[5] 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.
Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien	Die Regelung der BauO NRW zur Installation von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie steht nicht im Widerspruch zu der Festsetzung im B-Plan. Die Festsetzung im B-Plan sieht eine „Mindestregelung“ vor, unabhängig von der Forderung der BauO NRW. Die Mindestregelung ist grundrechtschonend, den Bauherrn nicht überfordernd und leistbar. Die Regelung nach BauO NRW ist zwar pflichtig, die BauO NRW öffnet aber die Möglichkeit, dass „Von der Pflicht kann auf Antrag befreit werden, wenn die Pflicht im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.“

Der Abwägung nicht zugängliche Hinweise / redaktionelle Überarbeitungen (Kreis Lippe) wurden aufgenommen.-

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:
Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

[5] 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 Linksabbiege-streifen- , Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, April 2024

4 Gründe, aus denen der vorbereitende und verbindliche Bauleitplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

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.

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 13.12.2024