

# STADT OELDE

## **Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“**

**Juni 2004**

**Vorhabenträger:**  
LMP Grundstücks GbR,  
Ennigerloher Straße 86, 59302 Oelde

**Projektplanung:**  
Architekturbüro Fritz Steinmann,  
Schillerstraße 9, 32052 Herford

**Bauleitplanung in Abstimmung mit  
Vorhabenträger und Stadt Oelde:**  
Planungsbüro Nagelmann Tischmann  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

**Stadt Oelde: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“,  
hier: Begründung mit Umweltbericht**

**I. Begründung**

- 1. Lage des Vorhabens und Planungsziele**
  - 1.1 Lage und Geltungsbereich des Vorhabens, bisheriges Planungsrecht
  - 1.2 Vorhabenträger, Veranlassung und Planungsverlauf
  - 1.3 Planungsziele und Schlussfolgerungen der Stadt Oelde
  - 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung und Landesplanung
- 2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
  - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 2.2 Landschafts- und Gewässerschutz
  - 2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
  - 2.4 Altlasten
- 3. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
  - 3.1 Planungskonzeption
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.4 Verkehrserschließung
  - 3.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 3.6 Grünordnung, Naturschutz- und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
  - 3.7 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser
  - 3.8 Örtliche Bauvorschriften
- 4. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 5. Auswirkungen, Durchführungsvertrag und Hinweise zur Abwägung**

**II. Umweltbericht**

**III. Anlagen (zur 1. Ausfertigung):**

- A.1 **Markt- und Wirkungsanalyse** Fachmarktzentrum „Auepark“, gesa GmbH, Hamburg, Dezember 2002 sowie **Anpassung** der gesa-Markt- und Wirkungsanalyse an geänderte Projektdaten als Nachtrag zum Gutachten, April 2003;
- A.2 **Verkehrsuntersuchung** „Auepark Oelde“ (R+T, Düsseldorf, Mai 2003)
- A.3 **Standortdiskussion und Innenstadtlage**, Übersichtskarten/Rahmenbedingungen Stadt Oelde und Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, Juni 2003.
- A.4 **Schalltechnisches Gutachten „Auepark“** (Akus GmbH, Bielefeld, November 2003)
- A.5 **... KFZ-bedingte Luftschadstoffe** (Akus GmbH, Bielefeld, November 2003)
- A.6 **Eingriffsermittlung Kreisverkehr** (Büro Lutermann, Rheda-Wiedenbrück 11/03)
- A.7 **Erstbewertung Gefährdungsabschätzung** (Büro Dr. Krause, Münster, 03/04)

## I. Begründung zum vB-Plan Nr. 93

### 1. Lage des Vorhabens und Planungsziele

#### 1.1 Lage und Geltungsbereich des Vorhabens, bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 3,2 ha **im Süden des Siedlungsschwerpunktes Oelde** zwischen der Landesstraße L 793 *In der Geist* und der örtlichen Haupteinfahrstraße *Westring*.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ **als Vorhaben- und Erschließungsplan** im Sinne des § 12(1) BauGB basiert auf der Objektplanung des Architekturbüros Steinmann, Herford. Der **Geltungsbereich** umfasst in Flur 11 der Gemarkung Oelde die Flurstücke 56, 57, 58, 59, 366, 367 und 368 der Investorengruppe LMP GbR. Gemäß § 12(4) BauGB werden neben den Flächen der Vorhabenträger mit ca. 2,8 ha Größe Teilflächen der Flurstücke 406 und 374 mit etwa 0,04 ha Größe überplant (L 793 und südlich angrenzender Streifen für den Kreisverkehr).

Der Geltungsbereich betrifft eine Teilfläche im **Bebauungsplan Nr. 40**, der seit den 80er Jahren diesen Bereich zwischen den Wohngebieten im Norden und dem Westring als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt hat. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 treten somit die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 insgesamt außer Kraft.

#### 1.2 Vorhabenträger, Veranlassung und Planungsverlauf

Das festgesetzte Gewerbegebiet ist bislang nur im Süden beidseits des Westrings (Brauerei Potts, Tankstelle) und im Norden durch den Kfz-Händler bestimmungsgemäß genutzt worden. Der Kfz-Handel wurde jedoch vor kurzem aufgegeben. Der mittlere Abschnitt konnte bisher aufgrund des Bestandes und unterschiedlicher Interessen der Eigentümer nicht erschlossen werden.

Die LMP Grundstücks GbR, Ennigerloher Straße 86, 59302 Oelde, kann jedoch mittlerweile über den gesamten Bereich einschließlich Standort des aufgegebenen Kfz-Handels verfügen und plant die Errichtung eines Einzelhandelszentrums. Nach frühzeitiger Abstimmung mit der Stadt Oelde war im Vorfeld zunächst vereinbart worden, als Grundlage für die weitere Diskussion die heutige Einzelhandelssituation in Oelde gutachterlich bewerten und die möglichen Auswirkungen des Projektes „Auepark“ auf Oelde und auf die Nachbarkommunen intensiv prüfen zu lassen. Die Stadt Oelde hatte daher die gesa GmbH, Hamburg, beauftragt, eine **Markt- und Wirkungsanalyse**<sup>1</sup> zu erarbeiten.

Die Gesamt-Verkaufsfläche sollte zunächst bei etwa 10.400 m<sup>2</sup> liegen. Nach ersten Gesprächen mit der Stadt wurde im gesa-Gutachten bereits eine Reduzierung auf ca. 9.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) mit folgenden Hauptnutzungen zu Grunde gelegt: Verbrauchermarkt einschl. Getränkemarkt mit ca. 5.700 m<sup>2</sup> VK und Lebensmittel-Discounter mit 1.000 m<sup>2</sup> VK. Ergänzend waren zunächst ein Zoo-Fachmarkt mit 700 m<sup>2</sup> VKF, ein Heimwerker- oder Elektro-Fachmarkt mit 2.000 m<sup>2</sup> VK sowie eine Shop-/Mall-Zone angedacht (siehe Übersicht auf S. 7 mit Entwicklung der VK-Größen).

---

<sup>1</sup> **Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum „Auepark“**, gesa GmbH, Hamburg (Dezember 2002) **sowie Anpassung der gesa-Markt- und Wirkungsanalyse an geänderte Projektdaten** als Nachtrag zum Gutachten, gesa GmbH (April 2003)

Nach Vorstellung der Markt- und Wirkungsanalyse für das Fachmarktzentrum „Auepark“ durch die gesa GmbH im November 2002 in Oelde zeigte sich, dass das Projekt aus Sicht der Gutachter grundsätzlich realisierbar ist, sofern Größe, Sortimentsstruktur etc. die Rahmenbedingungen im Mittelzentrum Oelde beachten und begleitende Maßnahmen vorbereitet werden.

Nach umfangreicher Vorabstimmung mit der Stadt Oelde hat die LMP Grundstücks GbR daher mit Schreiben vom 03.12.2002 Projektentwürfe für ein Fachmarktzentrum vorgelegt und den Antrag an die Stadt gestellt, den Bebauungsplan Nr. 40 durch einen *vorhabenbezogenen Bebauungsplan* im Sinne des § 12 BauGB (vB-Plan) zu ändern. Der Rat der Stadt Oelde stimmte auf Basis des als sehr fundiert bewerteten gesa-Gutachtens in seiner Sitzung am 31.03.2003 nach sorgfältiger Beratung der Gefahren und der Vorteile eines solchen Projektes in den Fachausschüssen diesem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 93 und der entsprechenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans zu (siehe Verwaltungsvorlage Nr. B 2003/61/1437 und Sitzungsprotokolle).

Da das Gebiet bisher im alten Bebauungsplan Nr. 40 als *Gewerbegebiet* festgesetzt ist, wird diese vollständige Überplanung für ein *Sondergebiet* gemäß § 11(3) BauNVO erforderlich. Der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 40 wird somit insgesamt durch den neuen vB-Plan Nr. 93 ersetzt. Die summarische Prüfung dieser Situation und des Bebauungsplans Nr. 40 hat ergeben, dass hierdurch die verbleibenden Festsetzungen bzw. Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 40 weiterhin jeweils ihre städtebauliche Funktion behalten. Der vB-Plan Nr. 93 kann selbstständig für sich bewertet werden, fügt sich aber auch in diesen Rahmen ein (= ohnehin Voraussetzung für ein sachgerechtes Abwägungsergebnis z.B. hinsichtlich Immissionschutzbelangen), so dass die städtebauliche Ordnung für das gesamte Umfeld nach den Anforderungen des BauGB gewahrt bleibt.

Nach Vorlage des Gutachtens wurden von Investorensseite die Gespräche mit möglichen Betreibern und mit der Stadt über Erschließungsfragen etc. konkretisiert. Im Ergebnis wurden die Projektdaten mit nunmehr ca. 8.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche modifiziert, das gesa-Gutachten wurde durch einen Nachtrag entsprechend überarbeitet (siehe Fn 1 und Übersicht auf S. 7 mit Entwicklung der VK-Größen).

Nach Vorgesprächen zwischen Stadt und Bezirksregierung Münster wurde die landesplanerische Anfrage gemäß § 20(1) LPlG zur 4. FNP-Änderung im Juni 2003 eingeleitet. Angesichts der absehbaren Dauer der landesplanerischen Abstimmung hatte die Stadt Oelde entschieden, die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB für den vB-Plan Nr. 93 und für die 4. FNP-Änderung parallel und möglichst frühzeitig durchzuführen, da Grundlagen wie z.B. das gesa-Gutachten ohnehin identisch sind.

Aufgrund der grundsätzlichen Problematik „großflächiger Einzelhandel“ ist eine sorgfältige Abstimmung über Projekt, Größe und Sortimentsstruktur erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Verfahrensschritte im Sommer 2003 sind umfangreiche Bedenken vorgetragen worden, die sich insbesondere auf Standort und Größenordnung des Vorhabens sowie auf Bauhöhen, Abstände und Immissionschutzfragen beziehen. Kritisiert wurden aber auch Datengrundlagen und einige Aussagen im gesa-Gutachten. Nach Beratung in den Fachausschüssen im Oktober und November 2003 sollte auf Basis der Beschlüsse über die frühzeitigen Verfahren die Entwurfs offenlage gemäß § 3(2) BauGB Ende 2003 eingeleitet werden.

Da jedoch im Dezember 2003 mit Bezirksregierung Münster, IHK Münster, Handwerkskammer und Investoren konkrete Abstimmungsgespräche über landesplanerisch ggf. zustimmungsfähige Verkaufsflächen geführt worden sind, wurde eine Überarbeitung der Planentwürfe eingeleitet. Im Ergebnis wird die Verkaufsfläche (VK) des Verbrauchermarktes von bisher 5.750 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> VK zzgl. Getränkemarkt mit 500 m<sup>2</sup> VK reduziert. Für den Discounter werden 1.000 m<sup>2</sup> VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung nach einvernehmlicher landesplanerischer Abstimmung ggf. auf die vom Investor bisher gewünschten 1.200 m<sup>2</sup> VK erhöht werden können. Gleichzeitig wird mit 1.200 m<sup>2</sup> VK etwas mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m<sup>2</sup> VK). Diese Flächenreduzierungen auf insgesamt 7.830 m<sup>2</sup> Gesamt-VK fallen hinter die Datenbasis im gesa-Hauptgutachten zurück. Weitere Aussagen und Detaillerggebnisse der bisherigen Abstimmung werden in den Kapiteln 1.3.b (vgl. Übersicht S. 7) und 3.2 erläutert. Auf die Ergebnisse der auf dieser Basis im März/April 2004 durchgeführten Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wird in Kapitel 5 eingegangen.

### 1.3 Planungsziele und Schlussfolgerungen der Stadt Oelde

#### a) Ausgangslage für die Stadt Oelde:

Die Stadt Oelde besitzt für ein Mittelzentrum nur eine unterdurchschnittliche bzw. **schwache Marktstellung**. Die zu erwartende weitere Verschärfung der Einzelhandelsproblematik angesichts der Realisierung neuer SB-Warenhäuser in Beckum und Rheda-Wiedenbrück, die aus Oelde sehr gut zu erreichen sind, haben daher zu großer Besorgnis und zu umfangreichen Beratungen über die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Oelde geführt. Rat und Verwaltung sehen aufgrund der unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindung und der strukturellen Defizite und Angebotslücken in Oelde, aber auch aufgrund des veränderten Konsum- und Mobilitätsverhaltens der Bürger hier **dringenden Handlungsbedarf**, um die Entwicklung der Innenstadt und des Mittelzentrums Oelde mit seinen Versorgungsaufgaben für die Oelder Bürger zukunftsfähig gestalten zu können. Auf die gleichlautenden landesplanerischen Ziele sowie auf den Einzelhandelserlass NRW wird ergänzend verwiesen.

Vor diesem Hintergrund müssen intensive Bestrebungen zur Aufwertung des Handelsstandortes Oelde eingeleitet werden. Begrüßt wurde daher auch die Initiative des Vorhabenträgers LMP GbR mit Sitz in Oelde, einen Verbrauchermarkt zu entwickeln. Aus Sicht der Stadt sind durch dieses Projekt insbesondere die **strukturellen Defizite des Einzelhandlungsangebotes** in Oelde und der **Warenhaus-bezogene Kaufkraftabfluss** aufzugreifen und zu verbessern.

Nach den ersten Vorgesprächen mit der Investorengruppe hatte die Stadt Oelde daher das **o.g. gesa-Gutachten als Abwägungsgrundlage** für alle weiteren Überlegungen zur Situation in der Gesamtstadt und zu diesem Projekt in Auftrag gegeben und die heutige Einzelhandelssituation in Oelde bewerten sowie mögliche Auswirkungen des Projektes „Auepark“ auf Oelde und auf die Nachbarkommunen prüfen lassen.

Die Leitlinien für die künftige städtebauliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Oelde basieren auf dem erkannten Handlungsbedarf, auf den Ergebnissen des gesa-Gutachtens und auf dem bisherigen Diskussionsstand über das geplante Einkaufszentrum „Auepark“.

#### b) Gutachten *Markt- und Wirkungsanalyse* der gesa GmbH:

Das Gutachten *Markt- und Wirkungsanalyse zum Fachmarktzentrum „Auepark“* der gesa GmbH wird als Anlage ausdrücklich insgesamt Bestandteil dieser Begründung:

- Im ersten Teil in den Kapiteln 1 bis 4 wird zunächst der Makrostandort Oelde und die Stadt als Einzelhandelsstandort untersucht. Nach Durchführung einer Kunden- und Haushaltsbefragung wurden Kaufkraftströme und -bindungen ermittelt.
- Im zweiten Teil werden in Kapitel 5 in einer Wirkungsanalyse der Markteintritt des Projektes „Auepark“ anhand einer Modellrechnung simuliert und die Auswirkungen auf die bestehende Handelslandschaft insbesondere in der Oelder Innenstadt, aber auch in den umgebenden Kommunen quantifiziert und bewertet.  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund des heutigen Sachstandes auch die Auswirkungen des Markteintritts v.a. der beiden neu zu erwartenden SB-Warenhäuser in Beckum und in Rheda ohne und mit Vorhaben „Auepark“ simuliert worden sind, so dass ein gutes Modell für die sich tatsächlich ergebende Problematik in Oelde mit und ohne „Auepark“ vorliegt (siehe u.a. S. 85ff und Anhang 2 im Hauptgutachten bzw. Anhang 3 in der Nachuntersuchung). Die jeweils genannten Zahlenwerte der Gesamtbelastung gehen also anteilig auf das Vorhaben „Auepark“ und auf die anderen Projekte zurück.
- Hieraus werden in Kapitel 6 Schlussfolgerungen über die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit des Projektes gezogen. Vorschläge für Konzeptkorrekturen und Handlungsbedarf in der Innenstadt schließen die Untersuchung ab.

Bezüglich der **Ausgangslage in Oelde** ist zusammenfassend festzuhalten, dass der Gutachter die bisherigen Erkenntnisse und Annahmen über die schwache Marktposition des Handelsstandortes Oelde bestätigt:

- Struktur und Positionierung des Handels in Oelde sind zunehmend als problematisch zu bewerten und entsprechen nicht dem zu erwartenden Standard des Mittelzentrums (s.d., Kapitel 3, 4). Einzelhandelszentralität mit dem Index 83 und Kaufkraftbindungsquote mit etwa 66% sind für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlich (Kapitel 4.3 bzw. 4.4, S. 65ff), weiterhin werden Oelder Kunden an das Umland verloren. Mit Realisierung der Verbrauchermarkt- oder Warenhaus-Projekte in Beckum und Rheda-Wiedenbrück wird diese Tendenz noch weiter zunehmen, gerade der Innenstadt gehen dann weitere Oelder Kunden durch auswärtige Koppelungskäufe verloren.
- Die örtlichen großflächigen Handelsformen decken i.W. die Lebensmittelversorgung ab. Die Abwanderung der diesbezüglichen Oelder Nachfrage zu bestehenden und geplanten SB-Warenhäusern in Rheda-Wiedenbrück, Gütersloh, Warendorf oder Beckum mit addiert bis zu 19% der Nachfrage in den Oelder Vororten ist Konsequenz (Kapitel 4, S. 56ff und Tabellen im Anhang 2/2 bzw. 3/2 im Nachtrag).
- Ein vollsortierter Verbrauchermarkt mit einer hierfür notwendigen Größenordnung von mindestens 5.000 m<sup>2</sup> dient der Vollversorgung des Mittelzentrums Oelde und ist ausdrücklich zur Schließung der Defizite und Angebotslücken in Oelde aufgrund der ansonsten noch weiter zunehmenden Kaufkraftabschöpfung durch zusätzliche SB-Warenhäuser in den umgebenden Mittelzentren geboten.
- Das Vorhaben „Auepark“ mit Verbrauchermarkt, Discounter und begleitenden Einrichtungen kann in die zentralörtliche Gliederung eingebunden werden. Es ist dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet, sichert primär die Versorgung Oeldes und ist damit im Grundsatz mit landesplanerischen Vorgaben vereinbar.
- Eine Nahversorgung im Süden Oeldes einschließlich des Ortsteiles Sünninghausen ist heute praktisch nicht gegeben (Kapitel 3.1, S. 19ff) und kann durch das Vorhaben erreicht bzw. verbessert werden.

Das Vorhaben „Auepark“ bietet daher aus Sicht des Gutachters die große Chance für die Stadt Oelde, durch einen ausreichend attraktiven Verbrauchermarkt eine zentrale Angebotslücke im Oelder Einzelhandel zu schließen und die in erheblichem Maße abfließende Kaufkraft besser am Standort Oelde mit positiven Wirkungen für die gesamte Stadtentwicklung zu binden.

Gleichwohl hat der Gutachter auch die **Risiken des Projektes** für die Innenstadt Oelde deutlich dargelegt und begleitende Empfehlungen vorgelegt, die die Attraktivierung der Innenstadt zum Ziel haben müssen (S. 97ff). Aufgrund der **Gesamtbelastung der Innenstadt durch die Umland-Projekte mit bis zu -8,9 % p.a. Umsatzumschichtung** über alle Warengruppen und der übrigen Rahmenbedingungen sind begleitende Maßnahmen zur Stabilisierung und Entwicklung der Oelder Innenstadt erforderlich.

Auf das **gesa-Hauptgutachten mit ausführlicher Ermittlung der Umverteilungsvolumina** wird ausdrücklich Bezug genommen, insbesondere auf **S. 82ff** und auf **Tabelle S. 87** mit Aufteilung nach Warengruppen unter Einbeziehung der Umland-Warenhäuser. Von den o.g. -8,9 % Gesamt-Umsatzumschichtung aus der Innenstadt gehen über 30 % auf die Umlandhäuser zurück. Hier führt das Vorhaben „Auepark“ durch (Rück-)Verlagerung von Lebensmittel-Vorratskäufen aus Umlandhäusern dazu, dass deren Konkurrenzposition zu Oelde geschwächt wird und insoweit durch den „Auepark“ v.a. auch typgleiche Anbieter belastet sind (s.d., S. 89). Bezogen auf die gesamte Handelsstruktur in Oelde führt der „Auepark“ nach den (etwas zu hohen) Bezugsgrößen im Hauptgutachten bis zu 12,6 Mio. € Abschöpfung, dies entspricht rund 9,5%.

Die **Anpassung der Modellrechnungen** an die zwischenzeitlich geänderten Projektdaten **im April 2003** hatte leichte Mehrbelastungen durch den Verbrauchermarkt im Unterschied zum Hauptgutachten erbracht. Auf die im Hauptgutachten aufgeführten flankierenden Maßnahmen zur Projektentwicklung wurde ebenso nochmals ausdrücklich verwiesen. Hervorzuheben war, dass der Elektro-Markt gegenüber der Ausgangslage im Hauptgutachten mit maximal 2.000 m<sup>2</sup> Vk auf 1.000 m<sup>2</sup> Vk reduziert worden war und damit keine Auswirkungen mehr auf die Nachbarkommunen hatte (siehe Nachtrag, Kapitel 3).

Zur Vermeidung von weiteren Wiederholungen wird auf die jeweiligen ausführlichen Aussagen im Gutachten mit Zusammenfassung in Kapitel 6 (S. 92ff) und auf den Nachtrag verwiesen.

Das o.g. **Zwischenergebnis der landesplanerischen Abstimmung** mit Reduzierung der Verkaufsfläche v.a. des Warenhauses/Verbrauchermarktes entspricht im Grundsatz dem gesa-Hauptgutachten. Insgesamt fallen die Verkaufsflächen aber hinter die dortige Datenbasis zurück, so dass bei den hier genannten Zahlen jeweils entsprechende Abschläge - d.h. jeweils etwas geringere Auswirkungen durch das Projekt „Auepark“ - zu bedenken sind. Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist nach heutigem Stand aufgrund der Konfliktreduzierung zunächst keine neue Bilanzierung erforderlich, sofern sich nicht im Verfahren hierfür noch Bedarf ergeben sollte.

### **Übersicht: Projektentwicklung und Rücknahme der Verkaufsflächen VK**

<b>Nutzung</b>	gesa-Hauptgutachten 12/02	gesa-Nachtrag 04/03	<b>Abstimmung 12/03 = Entwurf 02/04</b>
Verbrauchermarkt (ohne Getränke)	5.000 m <sup>2</sup> VK	5.750 m <sup>2</sup> VK	<b>4.750 m<sup>2</sup> VK</b>

zzgl. Getränkemarkt	700 m <sup>2</sup> VK	500 m <sup>2</sup> VK	<b>500 m<sup>2</sup> VK</b>
Lebensmittel-Discounter	1.000 m <sup>2</sup> VK	1.200 m <sup>2</sup> VK	<b>1.000 m<sup>2</sup> VK</b>
Elektro-Fachmarkt	2.000 m <sup>2</sup> VK	1.000 m <sup>2</sup> VK	<b>1.200 m<sup>2</sup> VK</b>
Zoo-Fachmarkt	700 m <sup>2</sup> VK	----	----
Konzessionäre/Mall	150 m <sup>2</sup> VK	380 m <sup>2</sup> VK	<b>380 m<sup>2</sup> VK</b>
<b>= Gesamt VK</b>	<b>9.550 m<sup>2</sup> VK</b>	<b>8.830 m<sup>2</sup> VK</b>	<b><u>7.830 m<sup>2</sup> VK</u></b>

Die Frage der **Vertretbarkeit der o.g. Gesamtbelastung v.a. der Innenstadt** durch die gemäß Hauptgutachten genannten Konkurrenzstandorte **mit insgesamt bis -8,9% Umsatzumschichtung p.a.** (s.o., Projekt „Auepark“ hiervon anteilig) ist vor dem Hintergrund der obergerichtlichen Rechtsprechung zu bewerten. Bei Beurteilung der Frage, welche Größenordnung Kaufkraftabflüsse erreichen müssen, um als gewichtige Auswirkungen angesehen werden zu können, reicht die Bandbreite nach einer der Stadt Oelde vorliegenden fachjuristischen Prüfung zum gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebot durch die Kanzlei Lenz und Johlen, Köln (Juli 2003), von etwa 10 % über 10-20% bis hin zu 30%.

Nach dem Beschluss des OVG Koblenz vom 08.01.1999 (NVwZ 1999, 435) kann es grundsätzlich gerechtfertigt sein, bei der Bewertung der Umsatzverteilung den Innenstadt-einzelhandel insgesamt zu betrachten und auf einzelne Branchen lediglich dann abzustellen, wenn es sich dabei um die den Charakter der Innenstadt maßgeblich mitbestimmenden Betriebe handelt und die Umsatzverteilung bei diesen ein Ausmaß erreicht, das einen weitgehenden Wegfall dieser Art der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt befürchten lässt.

In diesem Sinne wird auf die Erhebungen der gesa-Analyse verwiesen. Als Beispiel sei die überdurchschnittliche Umschichtung von insgesamt -20,4% für den geprüften Fall in der Warengruppe Elektro/Technik genannt, die gerade in Oelde nicht innenstadtprägend ist und i.W. durch Kleinflächen in Randlagen vertreten ist. In der Summe werden vor dem o.g. rechtlichen Hintergrund die Schlussfolgerungen des Gutachters ausdrücklich bestätigt, das Vorhaben wird im Grundsatz für vertretbar gehalten (siehe hier wg. Reduzierung der Verkaufsfläche Elektrofachmarkt gesa-Nachtrag, S. 14ff).

### c) Standortdiskussion und fehlende Alternativen im Stadtzentrum:

Oelde verfügt nicht über ein Warenhaus oder einen Verbrauchermarkt in der zur Stärkung des Standortes Oelde notwendigen Größenordnung. Hinzu kommt die einseitige Verteilung der SB-Märkte und Discounter insbesondere in der Kernstadt v.a. nördlich der Bahnlinie. Eine Nahversorgung im Süden der Kernstadt sowie im Ortsteil Sünninghausen ist dagegen nicht vorhanden. Dieses führt i.Ü. einerseits aufgrund des „Nadelöhrs“ Bahntrasse zu weiteren unnötigen Belastungen der Hauptverkehrsachse L 793 am Stadtzentrum vorbei zu den SB-Standorten im Norden (DTV im Bereich der Bahnunterführung bis zu 18.000 Kfz) und zum anderen aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Anbindung über die A 2 zu den Konkurrenzstandorten zu einem weiter zunehmenden Abfluss der Oelder Kaufkraft.

Der geplante Standort „Auepark“ liegt außerhalb des Zentrums des GEP-Wohnsiedlungsbereiches. Die Entfernung zur 1a-Geschäftslage in der Stadtmitte beträgt über die L 793 etwa 1.300 m, jedoch besteht der direkte Anschluss an die unterversorgten Wohngebiete im Oelder Süden. Der Standort ist im Sinne des Einzelhandelserlasses mit Blick auf die Innenstadt somit nicht direkt angeschlossen. Diese Entfernung ist allerdings aufgrund der sehr guten Anbindung über die Haupteinfahrungsachse L 793 durch Kfz und ÖPNV gut zu bewältigen.

Die genannte (Mindest-)Größenordnung alleine für einen attraktiven Verbrauchermarkt einschließlich Getränke mit etwa 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche führt zu einer Bruttogeschossfläche von 7.000 m<sup>2</sup> oder mehr zzgl. begleitenden Einrichtungen und zu einem Stellplatzbedarf von mindestens 250 Pkw-Stellplätzen zzgl. Anlieferung etc. Da die Möglichkeiten für eine mehrgeschossige Aufteilung in dieser Vertriebsform - auch mit Blick auf die großflächigen Konkurrenzstandorte im Umland - begrenzt sind, wird hierfür (ähnlich wie beim gegenständlichen Projekt „Auepark“ mit einer Parkebene im Untergeschoss) bei einer teilweisen Mehrgeschossigkeit selbst unter günstigen Voraussetzungen eine Grundstücksgröße von mindestens 8.000-10.000 m<sup>2</sup> benötigt.

Die **städtebaulichen Rahmenbedingungen** in der Kernstadt sind seit langer Zeit Gegenstand intensiver Diskussionen in Rat und Verwaltung. Die kleinstädtischen und -strukturierten Rahmenbedingungen in Oelde sind bekannt und müssen hier nicht weiter erläutert werden. Im Stadtzentrum bzw. im weiteren Umfeld sind insofern nur 3 bzw. 4 Bereiche zu diskutieren, die überhaupt für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung in Frage kommen könnten:

#### 1) Kaufhaus Oelde Mitte / „Kaufhaus KOM“:

- *Ausgangssituation:* Grundstücksgröße ca. 4.900 m<sup>2</sup>, sehr gute Lage im Auftakt zur Fußgängerzone, aber Gebäude, Freiflächen und Stellplatzanlage mit erheblichen Mängeln, schwierige Andienung.
- *Potenzial:* Nutzungsmischung in guter Lage, kleinstrukturiertes Themenkaufhaus, Fachgeschäfte, Dienstleistungen, Wohnen.
- *Nachteile:* Begrenzte Erschließungs- und Stellplatzmöglichkeiten lassen keinen Verbrauchermarkt mit dem in Oelde benötigten warenhaustypischen Angebotspektrum zur Schließung der strukturellen Defizite zu.

## 2) Einzelhandelsansatz Warendorfer Straße (ehem. Molkerei),:

- *Ausgangssituation:* Gesamtgröße einschl. ggf. denkbarer Erweiterung auf dem östlich anschließenden Raiffeisen-Gelände Richtung Lindenstraße ca. 13.600 m<sup>2</sup>. Einzelhandels-/Dienstleistungsansatz mit ggf. nutzbaren rückwärtigen Flächenreserven in Randlage zur Innenstadt östlich der trennenden Haupterschließungsachse der L 793, Entfernung zur 1a-Lage ca. 400 m. Diffuse städtebauliche Situation und Verkehrsproblematik (Belastung der L 793: DTV ca. 18.000 Kfz).
- *Potenzial:* Einzelhandel, Fachgeschäfte und Dienstleistungen v.a. auf westlicher Teilfläche, alternativ langfristige Eignung für öffentliche Einrichtungen und gemischte Nutzungen als eigenständiges Quartier.
- *Nachteile:* mangelnde Verfügbarkeit des erweiterten Standortes, Erschließung für hohe Nutzerfrequenzen problematisch und mit erheblichen Nachbarschaftskonflikten verbunden (Belastung L 793, Innerortslage, verkehrstechnische Anbindung, Wohnbebauung an der Lindenstraße).  
Ausreichende Größe/Eignung selbst bei Verfügbarkeit für einen Verbrauchermarkt somit sehr fraglich. Lebensmittel- und Fachhandelskonzept ggf. Konkurrenz zur 1a-Lage aufgrund Verkehrssituation und fehlender direkter Verknüpfung. Sortimentsbeschränkungen und Maßnahmen zur Aufwertung Innenstadt/Koppelung etc. sind auch hier erforderlich.

## 3) Standort „Auepark“ an der L 793 im Süden der Kernstadt:

- *Ausgangssituation:* Randlage zur Kernstadt an L 793, Entfernung zur 1a-Lage ca. 1.300 m, Gesamtgröße ca. 28.000 m<sup>2</sup>, ehem. Autohaus und Restflächen zwischen Wohn- und Gewerbegebieten, geplantes Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 40.
- *Potenzial:* Verfügbarer Gewerbe- oder Einzelhandelsstandort in sehr gut erschlossener Lage und in Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt, ÖPNV-Anschluss, ausreichende Größe für Verbrauchermarkt. Idealer Standort für fehlende Nahversorgung im Oelder Süden und für Bindung der über die A 2 „abfließenden“ Kaufkraft. Konfliktpotenziale wie Verkehr, Immissionsschutz etc. sind zu bewältigen.
- *Nachteile:* Entfernung zur Innenstadt, Konkurrenzsituation wird bestimmt durch Größe, zentrenrelevante Fachgeschäfte und Sortimente, diese sind daher zu begrenzen. Maßnahmen zur Aufwertung Innenstadt/Koppelung erforderlich.

## 4) Parkplätze und Gelände der Fa. Haver + Boecker, Bereich L 793 / Lindenstraße:

Potenziell geeigneter Bereich, die Flächen werden jedoch als firmengebundene Betriebserweiterung durch den vB-Plan Nr. 92 überplant und stehen für größere anderweitige Nutzungen grundsätzlich nicht zur Verfügung.

In der Anlage ist die erläuternde **Übersichtskarte „Standortdiskussion und Innenstadtlage“** beigefügt (siehe dort). Die Stadt Oelde stellt nach intensiver Prüfung und Diskussion fest, dass sonstige realistische potenzielle Flächen für ein größeres Einzelhandelsobjekt nicht gegeben sind.

In der erforderlichen Größenordnung könnte für einen nachhaltig attraktiven Verbrauchermarkt somit als zentrumsnahes Flächenpotential allenfalls Standort 2 *Raiffeisengelände* in Frage kommen. Hier weist die Stadt aber ausdrücklich darauf hin, dass die Fläche aufgrund der sehr schwierigen Situation an der L 793 (zentrale Unterführung der Bahntrasse, Knotenpunkt) bzw. der rückwärtigen Lage an der Lindenstraße schwer zu erschließen ist (gilt bereits für das heute deutlich geringere Verkehrsaufkommen auf dem

vorderen Gelände) und dass Immissionskonflikte mit der Wohnnachbarschaft bestehen. Gerade diese Aspekte müssen auch intensiv im Bereich des geplanten „Aueparks“ an der L 793 geprüft werden, da sich bereits in den Vorüberlegungen gezeigt hat, wie konfliktrichtig das tlw. hohe Kundenaufkommen sein kann. Umso problematischer erscheint daher aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht die Situation an der Lindenstraße, falls ähnliche verkehrsintensive Nutzungen dort geplant werden würden.

Nach ergänzender mündlicher Aussage des Gutachters sind angesichts mäßiger fußläufiger Verknüpfung (Querung der L 793, Entfernung ca. 400 m zur 1a-Lage) ebenfalls Konkurrenzen zur 1a-Zentrumslage zu erwarten<sup>2</sup>, zudem erfolgt keine Nahversorgung des Oelder Südens. Nach wiederholter Prüfung der Rahmenbedingungen hat die Verwaltung außerdem erneut festgestellt, dass diese Fläche weder heute noch in einem nur annähernd überschaubaren Zeitraum zur Verfügung steht.

Im Ergebnis verbleibt der Standort „Auepark“ für die Stadt Oelde als realistische und vertretbare Lösung, um abfließende Kaufkraft in nennenswertem Umfang aufzufangen, um noch Koppelungseffekte mit der Geschäftslage in der Stadtmitte zu ermöglichen und um die angestrebte Nahversorgung im Oelder Süden zu sichern. Der Standort liegt zwar außerhalb des *Zentrums des GEP-Wohnsiedlungsbereiches*, ist aber angesichts fehlender Alternativen vertretbar. Verkehrserschließung und ÖPNV-Anbindung sind im System der Gesamtstadt, aber auch in besonderem Maße für den Oelder Süden und für den Stadtteil Sünninghausen durch die Lage an L 793, Westring und Jahreszeiten-Park als sehr gut zu werten.

Diese Fragen, die Bedeutung des Kaufhauses Oelde-Mitte und weitere Rahmenbedingungen werden im gesa-Gutachten (u.a. Kapitel 3, Abb. 3 und Kapitel 6) ausführlich behandelt. Koppelungseinkäufe sind in gewissem Umfang möglich, das Planvorhaben auch an diesem nicht optimalen Standort wird als sinnvoll für Oelde angesehen. Verwiesen wird hierzu, auf Umsatzerwartungen und -umschichtungen im Einzelnen auf das gesa-Hauptgutachten mit aktualisiertem Nachtrag, dort insbesondere Kapitel 2.3, S. 11ff.

Zu diesen Punkten bzw. zur Kritik der Nachbarkommunen, der IHK und der Einzelhandelsverbände im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB hat der Gutachter zudem ausführlich für die Abwägung Stellung genommen und hat seine Aussagen nochmals ausdrücklich bestätigt. Auf die Beratungsunterlagen der Fachausschüsse hierzu wird ergänzend Bezug genommen.

---

<sup>2</sup> Diese Aussage wird durch die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes OWL vom 12.09.2003 nochmals bestätigt: „Vorrangiges Ziel für die Ansiedlung eines Vorhabens in dieser Größenordnung ist die räumliche Anbindung an die bereits vorhandenen Citybereiche. Die Praxis zeigt, dass Distanzen von 300 m selbst in überregional bedeutsamen Citystandorten nicht mehr als angebunden oder als integriert angesehen werden können.“ Aufgrund der kleinstädtischen Rahmenbedingungen und der Verkehrssituation an der L 793 bzw. der nicht gegebenen vernünftigen und attraktiven baulichen/verkehrlichen Zusammenhänge mit der 1a-Lage an der Langen Straße gilt diese Aussage in verstärktem Maße für Oelde.

#### d) Schlussfolgerungen der Stadt Oelde:

Die Stadt Oelde muss somit abwägen zwischen

1) der Möglichkeit, einen derartigen Verbrauchermarkt in Oelde anzusiedeln und damit den heute erheblichen Kaufkraftabfluss in diesem wichtigen Marktsegment zu binden und die mittelzentrale Attraktivität des Standortes Oelde zu sichern, wobei gleichzeitig Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt erforderlich sind

oder

2) der Ablehnung, um eine Standortkonkurrenz zur Innenstadt und mögliche negative Auswirkungen zu vermeiden und der Konsequenz, einen Verbrauchermarkt in absehbarer Zeit - solange Idealstandorte im unmittelbaren Zusammenhang mit der Innenstadt unrealistisch sind - nicht in Oelde anzusiedeln. Hiermit wäre jedoch auch der weiter steigende Kaufkraftabfluss durch die Oelder Nachfrage nach einem Verbrauchermarkt-Angebot verbunden.

Diese Entscheidung darf nicht unter Gesichtspunkten wie gewerblicher Konkurrenzschutz diskutiert werden. Die Stadt hat nicht zu entscheiden, ob Wettbewerb stattfindet, sondern sie muss die Rahmenbedingungen schaffen, wo und unter welchen räumlichen und fachlichen Voraussetzungen in landesplanerisch verträglichen Größenordnungen Wettbewerb betrieben werden kann.

Auf Basis der Untersuchung der gesa GmbH hat der Rat der Stadt Oelde daher in seiner Sitzung am 31. März 2003 nach intensiver Beratung im Fachausschuss folgende **Grundsatzbeschlüsse** gefasst und miteinander verknüpft:

- Sicherung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Mittelzentrum Oelde durch Schließung der Angebotslücke Verbrauchermarkt und Einleitung der landesplanerischen Abstimmung über die 4. FNP-Änderung für das Projekt „Auepark“ am Standort *In der Geist* sowie Aufstellung des vorhabenbez. Bebauungsplans Nr. 93,
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Innenstadt durch städtebauliche und organisatorische Maßnahmen, z.B. durch die aktuelle Überplanung des KOM-Standortes *Lange Straße* und durch entsprechende Sicherung der städtebaulichen Ziele durch Erlass einer Veränderungssperre.
- Bei Realisierung des „Aueparks“ künftig Ausschluss sonstiger großflächiger Einzelhandelsentwicklungen außerhalb des Stadtzentrums.

Ein Verbrauchermarkt mit begleitendem Einzelhandelsangebot in der angemessenen Größe hat für Oelde eine enorm hohe Bedeutung, die Ansiedlung wird insofern ausdrücklich befürwortet. Es werden insgesamt auch positive (Mitnahme-)Effekte für die Innenstadt gesehen, der Fachmarkt wird nach Einschätzung der gesa den Handelsstandort Oelde aufgrund der in diesem projektrelevanten Warenbereich abfließenden Kaufkraft und der unterentwickelten Attraktivität stärken.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Umnutzung des Gewerbegebietes als Einkaufszentrum, die Erschließung und die Einbindung in das Umfeld, Lärmschutz etc. gemäß den städtischen Zielsetzungen zu ordnen. Die angestrebte Nutzung als großflächiger Einzelhandel, hier als Einkaufszentrum mit mehreren Verkaufsstätten ist auch mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB im Sinne des § 11(3) BauNVO und auf Basis des Einzelhandelserlasses NRW als **Sondergebiet** zu planen. Im Zuge des Planverfahrens sind Projektdaten und Objektplanung mit den planungsrechtlichen Anforderungen abzugleichen und abzustimmen.

Die Auswirkungen auf die innerörtliche Handelsstruktur werden mit großer Sorgfalt von der Stadt Oelde betrachtet. Die Empfehlungen des Gutachters zur Schaffung der wichtigen Kopplung „Auepark“-Stadtmitte werden - soweit durch die Stadt zu beeinflussen - befolgt, weitere Maßnahmen werden von der Stadt derzeit geprüft.

Z.Zt. erfolgt z.B. eine Überplanung des KOM-Standortes mit dem Ziel, diesen wichtigen Zugang zur 1a-Lage städtebaulich und wirtschaftlich deutlich aufzuwerten. Die Stadt Oelde geht aufgrund der unterschiedlichen Positionierung im Einzelhandelsangebot auch nicht von einer unmittelbaren Konkurrenz des „Aueparks“, sondern von einer gegenseitigen Ergänzung mit dem Ziel der angemessenen Stärkung des Gesamtstandortes Oelde aus. 2 Marktaustritte der Nahversorger im Bereich des Stadtzentrums sind i.Ü. völlig unabhängig vom Vorhaben „Auepark“ bereits erfolgt bzw. absehbar und müssen durch eine qualitative Verbesserung des Standortes Innenstadt und des Angebotes teilweise aufgefangen werden.

#### **e) Mögliche Agglomerationswirkung der Projekte „Auepark“ und „Möbelhaus Zurbrüggen“**

Die Fa. Zurbrüggen Wohn-Zentrum GmbH plant die Verlagerung und den erweiterten Neubau ihres Stammhauses in Oelde. Das heute im Gewerbegebiet Zum Sundern angesiedelte Haus umfasst eine Verkaufsfläche von etwa 6.200 m<sup>2</sup> auf fünf, z.T. verschachtelten Ebenen in 2 Baukörpern und ist damit weder räumlich noch gestalterisch zeitgemäß. Der Neubau im Gewerbegebiet an der K 30n wird dagegen mit 18.000-20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant, Randsortimente sollen hiervon maximal 2.000 m<sup>2</sup> einnehmen.

Eine mögliche Agglomerationswirkung der Vorhaben „Auepark“ und „Möbelhaus Zurbrüggen“, die künftig etwa 800 m auseinander liegen werden, ist daher ebenfalls geprüft worden. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten (s.d., Kapitel 3.8).

Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 für beide Vorhaben nahezu parallel durchgeführten Besprechung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine erhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.

Die notwendigen Unterlagen wie das o.g. gesa-Gutachten wurden aufgrund der fast zeitgleichen Einleitung (Vorhaben Zurbrüggen: 5. FNP-Änderung, B-Plan Nr. 97, frühzeitige Verfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im Frühjahr 2004) bzw. Fortsetzung der Planverfahren „Auepark“ den Beteiligten zur Verfügung gestellt.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung und Landesplanung

Das Plangebiet ist bereits im Bebauungsplan Nr. 40 aus den 80er Jahren als *Gewerbegebiet* festgesetzt worden und wird entsprechend im aktuellen **Flächennutzungsplan (FNP)** als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Mit dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Änderungsplan Nr. 93 hat die Stadt daher die entsprechende 4. FNP-Änderung eingeleitet, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt wird (siehe dort).

Der geplante Standort „Auepark“ liegt gemäß FNP zwar in Randlage des **Siedlungsschwerpunktes Oelde**, aber noch innerhalb dieses Siedlungsschwerpunktes. Der Standort ist dem Siedlungsschwerpunkt räumlich und funktional zugeordnet.

Der gesamte Bereich (Plangebiet und umgebende Randlagen) liegt innerhalb der im **GEP, Teilabschnitt Münsterland**, dargestellten **Wohnsiedlungsbereiche** des Mittelzentrums Oelde. Diese Wohnsiedlungsbereiche umfassen u.a. auch Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11(3) BauNVO. Standorte für zentralörtliche Versorgungseinrichtungen *sind* nach GEP, RN 170 in diesem Rahmen *vorwiegend in den zentralen Bereichen der Wohnsiedlungsbereiche auszuweisen*. Nach RN 246 können diese Standorte aber selbst in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen untergebracht werden, *soweit die Standorte in das örtliche Zentrengefüge räumlich integriert sind und die Vorhaben aus städtebaulichen Gründen nicht innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches untergebracht werden sollen*.

Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt Oelde fest, dass das grundlegende städtische Planungsziel *Sicherung des Standortes Oelde* damit mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung für das Mittelzentrum Oelde überein stimmt. Es handelt sich angesichts der folgenden umfangreichen Gewerbenutzungen/-flächen, aufgrund der benachbarten großflächigen Wohngebiete mit Nahversorgungsdefiziten (s.o.) und aufgrund der guten Erschließung um keinen isolierten Standort. Der Standort ist in die innerörtliche Versorgungsstruktur im Siedlungsschwerpunkt integriert und diesem räumlich und funktional im Sinne des **§ 24(3) LEPro** und im Sinne des **Einzelhandels-erlasses NRW** Punkt 3.1.2 zugeordnet bzw. auf diesen ausgerichtet.

Der Stadt Oelde liegt hierzu eine fachjuristische Prüfung von Herrn Rechtsanwalt Bosch (Kanzlei Lenz und Johlen, Köln, Juli 2003 - s.o.) vor, die diese Einschätzung betätigt und nach der die Errichtung des Projektes „Auepark“ im Grundsatz keinen bestehenden Zielen der Raumordnung widerspricht. Die Frage, ob andere Standorte innerhalb des Stadtgebietes für die Errichtung des Projektes geeigneter sind, ist keine Frage der Einhaltung der Ziele der Raumordnung, sondern der im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit auf städtebaulicher Ebene vorzunehmenden Abwägung. Hier entscheidet die Stadt Oelde wie oben erläutert aufgrund der Fach- und Sachkenntnis der Verwaltung und des Rates über die konkreten örtlichen Rahmenbedingungen und angesichts fehlender Alternativen.

Die angestrebte Schließung einer zentralen Angebotslücke im Oelder Einzelhandelspektrum dient ausdrücklich der Deckung der *ausgewogenen und bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung* im Sinne des Einzelhandelserlasses, Punkt 3.1.2.2, und ist aus landesplanerisch-städtebaulicher Sicht von großer Bedeutung zur Attraktivitätssicherung des Siedlungsschwerpunktes Oelde für den eigenen mittelzentralen Einzugsbereich - insbesondere auch angesichts der Sogwirkung durch weitere Warenhaus-Konkurrenzstandorte im Umland.

Im Zuge der landesplanerischen Abstimmung wurden die Konflikte weiter aufgearbeitet und im Sinne der berechtigten Ziele der Stadt Oelde zur Sicherung der mittelzentralen

Versorgungsfunktion - aber auch der jeweiligen Nachbarkommunen - geprüft und bewertet.

Auf die Ende 2003 mit der Bezirksregierung Münster, mit IHK Münster, Handwerkskammer und mit den Investoren geführten Abstimmungsgespräche über landesplanerisch zustimmungsfähige, reduzierte Verkaufsflächen wurde bereits eingegangen. Die aktuellen Größen sind in Kapitel 1.3.b den Datengrundlagen des gesa-Gutachtens mit Nachtrag gegenüber gestellt. Die hieraus resultierende Überarbeitung der detaillierten Festsetzungen über Größen- und Sortimentsstruktur ist in wesentlichen Punkten im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 ebenfalls vorabgestimmt worden, Details in der Bebauungsplan-Festsetzung wurden im weiteren Planverfahren überprüft.

Dieser Kompromissvorschlag und v.a. die damit angestrebte möglichst relativ einvernehmliche Fortsetzung des landesplanerischen Verfahrens werden von der Stadt Oelde ausdrücklich begrüßt.

Mit Schreiben vom 12.04.2004 hat die Bezirksregierung Münster festgestellt, dass die Errichtung des geplanten Fachmarktzentruns „Auepark“ an dem vorgesehenen Standort mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere mit § 24 Absatz 3 LEPro in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW, vereinbar ist. Voraussetzung hierfür ist, dass sowohl im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 die Abstimmungsergebnisse sorgfältig beachtet werden. Verwiesen wird hierzu auf den intensiven Abstimmungsprozess mit der Bezirksregierung sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer, der umfassend dargestellt ist in den Sitzungsvorlagen B 2003/610/0105/3 zur 4. FNP-Änderung und B 2003/610/0104/3 zum vB-Plan Nr. 93.

## **2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**

### **2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 40 aus dem Jahre 1986 als *Gewerbegebiet* festgesetzt worden. Neben einer kleineren früheren Hofstelle (heute Wohnnutzung) wurden Teilflächen bislang durch einen Kfz-Händler genutzt, der Standort wurde jedoch vor kurzem wegen des in dieser Branche stattfindenden Strukturwandels aufgegeben. Die übrigen Flächen werden i.W. noch landwirtschaftlich genutzt. Eine gewerbliche Nutzung scheiterte bisher am Bestand und an unterschiedlichen Interessen der Grundstückseigentümer.

Im Norden schließen neben dem markanten Laubwaldbestand Richtung Stadtmitte die großflächigen Wohngebiete Westring/Polterkuhle mit zunächst überwiegend zweigeschossiger Bebauung an. Im Süden bzw. Südwesten folgen nach der angrenzenden Westfalen-Tankstelle und der Brauerei Potts die geplanten großflächigen Gewerbegebiete der Stadt Oelde. Im Westen schließen zudem einzelne Wohnhäuser im Außenbereich an. Im Osten grenzt das Gelände der Landesgartenschau mit dem Haupteingang Süd, mit Bushaltestelle etc. an. Die städtebauliche Situation ist aufgrund dieser Lage im Übergang zwischen Wohnen, Gewerbe und Gartenschau-Gelände überschaubar.

### **2.2 Landschafts- und Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und grenzt nicht an ein Landschaftsschutzgebiet an. Im Nordwesten schließt das Gelände an den Laubwaldbestand an, der bereits im Bebauungsplan Nr. 40 als Wald festgesetzt worden war. Im Gebiet befindet sich kein Gewässer, Belange des Gewässerschutzes werden nicht berührt.

### 2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 2.4 Altlasten

Auf Flurstück 59 liegt aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung durch einen Kfz-Händler mit Werkstatt eine Bodenbelastung im Bereich der früheren Tankanlagen vor (Nr. 4114/12/07 im Altlastenkataster des Kreises Warendorf). Parallel zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf eine Gefährdungsabschätzung, die Anlage zu dieser Begründung wird (Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 25.03.2004, zu Einzelheiten siehe dort). Mit Schreiben vom 08.04.2004 hat der Kreis Warendorf auf Grundlage des Gutachtens die Anforderungen an einen angemessenen Umgang mit der Problematik dargelegt:

- Abbruch der vorhandenen Tankstellen und Werkstattgebäude und Sanierung der dabei freigelegten Bodenverunreinigungen erfolgen unter gutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit dem Kreis als Aufsichtsbehörde. Einzelheiten werden in der Abbruchgenehmigung geregelt.
- Die Sicherung der verbleibenden Verunreinigungen wird auf Basis des Gutachtersvorschlages und in Abstimmung mit dem Kreis als unterer Bodenschutzbehörde festgelegt. Im Zusammenhang mit den verbleibenden Verunreinigungen werden Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Diese können unabhängig vom Planverfahren erfolgen. Auf das Gutachten des Büros Dr. F. Krause vom 25.03.2004 in der Anlage wird ausdrücklich hingewiesen.
- Die bereits vorgenommene Kennzeichnung des Flurstückes 59 wird beibehalten.

Zusammenfassend bestehen bei Beachtung der o.g. Ausführungen keine Einwände gegen die Planung. Da innerhalb des Plangebietes keine Grundwasserentnahmen erfolgen, sind Gefährdungen der geplanten Nutzungen über diesen Wirkungspfad ausgeschlossen. Gefährdungen über einen Direktkontakt mit den verbleibenden Verunreinigungen sind wegen der ausreichenden Überdeckung mit unbelastetem Material ebenfalls nicht zu besorgen. Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ist nicht relevant, da kein Nutzpflanzenanbau im Bereich der ehemaligen Tankstelle erfolgt.

Gemäß Altlastenerlass NRW (MBL NRW 1992, S. 876) kann ein Bebauungsplan vor abschließender Behandlung einer Bodenbelastung nur in Kraft gesetzt werden, wenn durch Planfestsetzungen, Bauordnungsrecht oder sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für geplante Nutzungen ausgehen können. Im Plangebiet können die Anforderungen durch Vorhabenträger und vertragliche Regelung sichergestellt werden.

Ansonsten sind im Plangebiet keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Kataster des Kreises eingetragen. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesboden-

ordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde oder Stadt Oelde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

### **3. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Planzeichnung und Festsetzungen orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt und richten sich aus Gründen der Gleichbehandlung und Nachvollziehbarkeit formal weitgehend nach § 9 BauGB sowie nach BauNVO und Planzeichenverordnung. Ausgenommen sind nur einzelne vorhabenbezogene Regelungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 stellt den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB dar, der auf der Machbarkeitsstudie bzw. der fortentwickelten Objektplanung des Architekturbüros Steinmann, Herford, aufbaut. Dieses Plankonzept wird nachfolgend dargestellt:

#### **3.1 Planungskonzeption**

Die Planungskonzeption sieht aus städtebaulichen Gründen die Anordnung des Gebäudes parallel zur Hauptstraße L 793 vor (raumbildende Straßenrandbebauung), offene Stellplatzanlagen und ebenerdiger Eingangsbereich sind im Westen angeordnet.

In der vorläufigen Objektplanung des Architekturbüros Steinmann sind bereits wichtige fachplanerische Belange nach Vorabstimmung mit der Stadt eingeflossen. Das hängige Gelände mit etwa 7 m Höhendifferenz (!) ist für jede gewerbliche Nutzung problematisch und kann nur aufwendig erschlossen werden. Allerdings ergibt sich so auch die Möglichkeit, direkt von der L 793 in eine flächensparende Parkebene im Untergeschoss einzufahren. Aus städtebaulichen Gründen und im Sinne des Bodenschutzes (Begrenzung Flächenverbrauch und Versiegelung) werden hierin Vorteile gesehen, so dass der erhebliche bauliche Mehraufwand in Kauf genommen wird. In der nachfolgenden Darstellung (Februar 2003) ist jedoch noch nicht der letzte Stand der Erschließungsplanung (Mai 2003) aufgenommen. Nach den Vorschlägen des Ingenieurbüros R+T wird nunmehr ein Kreisverkehr an der L 793 favorisiert.



Die Andienungszone für den Verbrauchermarkt liegt im Norden und ist im Schallgutachten geprüft worden. Diese Zufahrt ist aufgrund der in der Prüfung favorisierten Zufahrt für Pkw in das Untergeschoss notwendig. Eine zweite Zufahrt über die Stellplatzanlage für Lkw dient im Süden parallel zur Grundstücksgrenze der Andienung des Getränkemarktes, des Discounters etc.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Sondergebiet** für großflächigen Einzelhandel **gemäß § 11(3) BauNVO** festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden nach intensiver landesplanerischer Erörterung durch **Festsetzung der Betriebe und Betriebsgrößen** sowie durch Angabe der zulässigen **Sortimente bzw. Warengruppen** in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW aus 1996 weiter konkretisiert und begrenzt.

Die **Verkausflächen VK** werden auf insgesamt 7.830 m<sup>2</sup> VK Gesamtgröße begrenzt (Berechnung siehe vB-Plan) und gliedern sich wie folgt:

Verbrauchermarkt:	4.750 m <sup>2</sup> VK
zzgl. Getränkemarkt:	500 m <sup>2</sup> VK
Lebensmittel-Discounter:	1.000 m <sup>2</sup> VK
Elektro-Fachmarkt:	1.200 m <sup>2</sup> VK
<u>Konzessionäre in der Mall (Bäcker, Reinigung o.ä.):</u>	<u>380 m<sup>2</sup> VK</u>
= Gesamt VK	7.830 m <sup>2</sup> VK

Die geplante **Sortimentsstruktur** ergibt sich jeweils aus den o.g. Branchen. Auf Basis einer vom möglichen Betreiber vorgelegten Gliederung wurde das Sortiment in der landesplanerischen Abstimmung intensiv erörtert und in Food- und Non-Food-Anteile gegliedert. Zu beachten ist hierbei auch, dass die Bauleitplanung unabhängig vom Betreiber erfolgen muss und dass vernünftige langfristige und sachgerecht begrenzte Entwicklungsspielräume für eine marktgerechte Sortimentsgliederung im Interesse eines funktionierenden Standortes für Oelde gefunden werden müssen. Im Ergebnis wird für den Verbrauchermarkt mit 4.750 m<sup>2</sup> Gesamt-VK zzgl. Getränkemarkt mit 500 m<sup>2</sup> VK eine Festsetzung des zulässigen Sortimentes wie folgt vorgenommen:

- Food maximal 2.750 m<sup>2</sup> zzgl. Getränkemarkt mit maximal 500 m<sup>2</sup> VK,
- Non Food maximal 2.000 m<sup>2</sup> VK.

Im Non Food-Bereich wird gemäß Erörterungsergebnis eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen *Bekleidung/Textil, Lederwaren/Schuhe, Medien/Elektro/Technik, Spielwaren, Sport/Freizeit, Haushaltswaren* etc. mit den dort für verträglich gehaltenen Dimensionierungen von maximal 400 m<sup>2</sup> VK je Warengruppe vorgenommen. Ausgenommen wurden hiervon die Warengruppen *Do it yourself, Garten/Hobby*, da in den hier relevanten Größen übereinstimmend keine Zentrenrelevanz bzw. keine problematische Konfliktlage gesehen wird.

Die weiter abgestimmte Gliederung und der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten stützt sich teilweise auf den Einzelhandelserlass NRW 1996 mit Anlage 1, Teile A und B. Zwar sind nicht alle Sortimente, hier z.B. Teppiche oder tlw. Elektro gerade in Oelde zentrenrelevant. Im Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung wurde jedoch ausdrücklich festgehalten, dass in der Region Zentrenrelevanz für die Sortimente gemäß o.g. Liste insgesamt in den betroffenen Kommunen bestehe und sich somit die Orientierung und Anwendung der Liste gemäß Einzelhandelserlass rechtfertige.

Somit ergeben sich im Überblick folgende **Sortimentsgliederungen für den geplanten Branchenmix:**

- Verbrauchermarkt: Food-Anteil maximal 2.750 m<sup>2</sup> VK,  
Non-Food-Anteil maximal 2.000 m<sup>2</sup> VK
- zzgl. Getränkemarkt: Kernsortiment Getränke
- Lebensmittel-Discounter: Kernsortiment Lebensmittel, Getränke und  
branchenübliche Randsortimente, dazu maximal  
50 m<sup>2</sup> Aktionsfläche für zentrenrelevante Sortimente
- Elektro-Fachmarkt: Kernsortiment Unterhaltungselektronik, Computer,  
Kommunikationselektronik, Multimedia, Car-Hifi,  
Elektrohaushaltswaren und branchenübliche Rand-  
Sortimente. Sog. „braune Ware“ (Unterhaltungs-  
elektronik, Computer...) wird zur Vermeidung über-  
lokaler Auswirkungen auf max. 800 m<sup>2</sup> VK begrenzt,  
bei Haushaltselektrogeräten wird hier kein Erforder-  
nis gesehen.
- Konzessionäre in der Mall: insbesondere Bäcker, Imbiss, Schuh-/Schlüssel-  
dienst, Reinigung, Lotto/Toto/Zeitschriften u.ä.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Nutzungsmaße und planungsrechtliche Inhalte werden durch folgende Regelungen auf Grundlage des § 9 BauGB und der BauNVO bestimmt und dienen dazu, das Vorhaben in das städtebauliche Umfeld vertretbar einzubinden:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 0,8 als Obergrenze gemäß BauNVO gewählt, obwohl in der Gesamtschau eine geringere GRZ aufgrund des Stellplatzbedarfs ausreichen würde. Da jedoch nicht genau vorhergesehen werden kann, wie evtl. Teilbauten erfolgen sollen, haben die Investoren gebeten, die GRZ allgemein auf 0,8 anzuheben. Aufgrund des Stellplatzbedarfes hat dieses keinen Einfluss auf Gesamt-Überbauungsgrad etc. und wird daher aufgenommen.
- Die ggf. mögliche Überschreitung für wasserdurchlässige Stellplätze etc. ist aufgrund geringerer Auswirkungen auf den Boden im Sinne der BauNVO und im Verhältnis zur Rechtslage nach dem alten Bebauungsplan Nr. 40 vertretbar (GRZ 0,8 ohne Anrechnung nach dem heutigen § 19(4) BauNVO).
- Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen i.W. durch Baugrenzen** orientiert sich an der Projektplanung (Baukörperplan) und soll diese mit einem gewissen Spielraum für geringe Abweichungen, die im Zuge der Detailplanung mit der Stadt abzustimmen sind, zulassen. Für die Stadt Oelde ist aus städtebaulichen Gründen insbesondere die konsequente Anordnung entlang der L 793 wichtig.



- Die Vorgabe einer **Bauweise** wird aufgrund der Baukörperplanung nicht für erforderlich gehalten, zumal Grenzabstände zu Nachbargrundstücken i.W. gesichert sind und ohnehin aufgrund der Länge eine abweichende Bauweise als Sonderregelung erforderlich wäre.
- Ausgenommen von Baugrenzen und Grenzabstand ist nur ein Abschnitt für die Einhausung im Norden zum Waldbestand hin, um hier mit **Baulinien** aus Gründen des Immissionsschutzes eine eindeutige Abschirmung zu sichern. Belange des Waldes und seines Eigentümers sind voraussichtlich nicht durchgreifend negativ betroffen und werden abgestimmt.
- Die geplante **Baukörperhöhe** wird sich nach Auskunft des Architekten um etwa 12,5 m über L 793 bzw. Gelände bewegen. Durch Festsetzung der zulässigen Gesamthöhen in Meter über NN erfolgt eine eindeutig nachvollziehbare Bestimmung der Höhe. Objektplanung und Höhen wurden nach weitgehender Klärung der Größenordnung parallel zur Offenlage weiter konkretisiert. Da noch nicht ganz klar war, welche Konsequenzen u.a. Zufahrt und Parkebene für Statik und Brandschutz haben, wurde zunächst etwa 1 m zusätzlicher Spielraum eingeräumt. Technikaufbauten sind ggf. untergeordnet darüber hinaus denkbar.

Die im Vergleich zum Hauptbaukörper abgestuften **Höhen der Schallschutzmaßnahmen** im Norden gegenüber der Wohnnachbarschaft ergeben sich zwingend aus Nutzungszielen und Schutzerfordernissen: Die Einhausung der Andienung muss eine Höhe von etwa 5,5-6,0 m über Betriebsfläche, die Schallschutzwand eine Höhe zwischen 3,6 und 4,5 m über Lkw-Zufahrt erreichen. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird hier eine gleitende Höhenentwicklung von 3,6 auf 4,5 m bevorzugt. Die Höhenlage der Andienungsfläche ist mit 101,7 m über NN geplant.

Nach der o.g. Konkretisierung parallel zur Offenlage wurde in Abwägung der Belange der Nachbarn und der Projektträger der bisher ermöglichte Spielraum für Baukörperhöhe und Einhausung etwas reduziert (siehe Abwägung zu § 3(2) BauGB).

Durch deutliches Abknicken der Wand zur L 793, durch Grenzabstände von mindestens 3-4 m mit Pflanzvorschriften gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB sowie angesichts des Geländeanstieges mit erhöhter Lage des im Norden angrenzenden öffentlichen Weges wird eine massive Außenwirkung so weit wie möglich vermieden. Die auf Seite 20 vorgestellten Schnitte A-A entlang der Lkw-Zufahrt und B-B über Brahmstraße/Weg und Einhausung verdeutlichen die Planung.

Im Ergebnis wird aus Sicht der Stadt eine für die Nachbarschaft annehmbare Gebäudeabwicklung angestrebt. Hinzuweisen ist i.Ü. auch auf den alten Bebauungsplan Nr. 40, der bisher im Rahmen etwas anders zugeschnittener Baugrenzen eine gewerbliche Bebauung mit 2 Vollgeschossen ohne konkrete Höhenangabe zulässt, grundsätzliche Baurechte bestehen somit.

Geprüft wurde alternativ eine Verschiebung der Baukörper nach Süden oder Westen, um ggf. für die Nachbarschaft größere, zu begrünende Abstandsflächen zu erreichen. Dieses ist jedoch auf dem Baugrundstück nicht möglich v.a. aufgrund der faktischen Begrenzung im Süden und Westen, der benötigten Gebäudegröße für den Verbrauchermarkt und der städtebaulichen Zielsetzung der Anordnung entlang der L 793 in Hanglage und mit Tiefgarage, die zudem das Umfeld deutlich entlastet.

### 3.4 Verkehrserschließung

Die **Erschließung** des Vorhabens erfolgt vorrangig durch den Anschluss an die L 793 im Süden sowie nachrangig durch Anschluss über den Westring und über seine kurze Verbindung an die L 793 sowie an die Wohngebiete im Norden des Standortes (= angestrebter Nahversorgungsbereich).

In Anlage 2 ist die **Verkehrsuntersuchung** des Ingenieurbüros für Verkehrsplanung R+T<sup>3</sup> beigefügt. Kernaussagen für die Vorhabenplanung sind:

- Basierend auf den aktuellen Projektdaten werden in der Untersuchung zunächst Verkehrsaufkommen und Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen geprüft. Auf Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Oelde aus 1992 hat die **Haupteerschließungssachse L 793** heute eine Belastung von etwa 11.000 Kfz/Tag in Höhe des Aueparks (= Prognose-Nullfall mit K 30n). Für den **Westring** wurden entsprechend nach Öffnung der K 30n etwa 500 Kfz/Tag prognostiziert. Da der Westring als örtliche Sammelstraße der Haupteerschließung der im Südwesten der Kernstadt liegenden großflächigen und weiter ausgebauten Wohngebiete dient und zudem nach wie vor - wenn auch nach Öffnung der K 30n reduziert - Durchgangsverkehr Richtung A 2 und zur Ennigerloher Straße mit Gewerbegebieten aufnimmt, wurde diese Prognose von der Stadt überprüft. Eine Verkehrszählung am 26.11.2003 (Mittwoch) ergab in den Zeiten von 6-11 Uhr und 15-19 Uhr bereits eine Belastung von 1.113 Pkw und 52 Lkw, so dass die Gesamtbelastung heute bei etwa 2.000 Kfz/Tag liegt. Aufgrund dieser erhöhten Zahlen ist ggf. zu prüfen, ob der Knoten Westring / L 793 in absehbarer Zeit mit einer Lichtsignalanlage versehen werden sollte.
- Die Abschätzung des durch den „**Auepark**“ zu erwartenden **Verkehrsaufkommens** ergibt werktags ca. 3.000 Kfz-Fahrten pro Tag und Fahrtrichtung. In der nachmittäglichen Spitzenstunde ist mit einem Quellverkehrsaufkommen von ca. 350 Kfz/h und einem Zielverkehrsaufkommen von 320 Kfz/Tag zu rechnen (s.d., Kapitel 2).
- Die Diskussion der möglichen **Erschließungsvarianten** ergibt eindeutige Vorteile für eine Haupteerschließung direkt von der L 793 über Kreisverkehr oder Ampelkreuzung. Bevorzugt wird ein leistungsfähiger Kreisverkehr. In allen 3 Knotenpunktzufahrten sind Fahrbahnteiler und Fußgängerüberwege angeordnet. Die Fußgängerquerung ist in der Zufahrt zur Tiefgarage um etwa 2 m abgerückt, damit gute Sichtbedingungen zwischen Fußgängern, Radfahrern und Kfz gegeben sind (s.d., Kapitel 3 und 4). Durch das hängige Gelände ergibt sich die Möglichkeit, direkt in eine flächensparende Parkebene im Untergeschoss einzufahren. Aus städtebaulichen Gründen und im Sinne des Bodenschutzes (Begrenzung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung) werden hierin erhebliche Vorteile gesehen. Für den Kreisverkehr werden jedoch Teilflächen des angrenzenden Gartenschau-Geländes benötigt, der Geltungsbereich muss für diesen Bereich entsprechend erweitert werden, um Baurecht im Zuge des auslösenden Bebauungsplanverfahrens unabhängig vom Straßenrecht zu schaffen.
- Die **Andienungszone für den Verbrauchermarkt** liegt im Norden und ist separat von der L 793 anzufahren. Diese Zufahrt für Lkw ist aufgrund der in der Prüfung favorisierten Einfahrt für Pkw direkt in das Untergeschoss des Gebäudes notwendig, eine Kombination Pkw-/Lkw-Zufahrt ist aus räumlichen und verkehrstechnischen Gründen nicht möglich. Einer zunächst gewünschten 2. Lkw-Zufahrt von der L 793 im Süden konnte von Straßen.NRW nicht zugestimmt werden.

---

<sup>3</sup> **Verkehrsuntersuchung „Auepark Oelde“**, R+T, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung, Düsseldorf (Mai 2003)

- Ein **alternativer Anschluss** alleine über den **Westring** besäße aus verkehrlichen und städtebaulichen Überlegungen gravierende Nachteile (Erreichbarkeit, zusätzliche Belastung der Wohngebiete, begrenzte Leistungsfähigkeit des Knotens Westring / L 793) und wurde daher grundsätzlich verworfen.  
In der Projektplanung ist jedoch deutlich geworden, dass eine **2. untergeordnete Zufahrt** sinnvoll und erforderlich ist, um Discounter, Elektro- und Getränkemarkt zu erschließen. Das auf dem Westring ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen durch diese 2. Zufahrt ist aufgrund des Ausbauzustandes gut zu bewältigen und als verhältnismäßig angemessen zu bewerten. Zudem wird es sich hierbei um einen hohen Verkehrsanteil gerade aus den umgebenden Wohngebieten handeln. Lkw-Lieferverkehr wird im Regelfall ohnehin nach Süden abfließen.  
Lage und Anordnung sind durch das Büro R+T geprüft und gegenüber den 1. Architektenentwürfen optimiert worden, Belange gegenüber liegender Nachbarn werden hier nicht wesentlich berührt.
- Die Leistungsfähigkeit der Erschließung hängt entscheidend davon ab, dass die **Zufahrt in die Tiefgarage** ohne Rückstaubildungen in den Kreisverkehr hinein erfolgen kann. In der Projektplanung ist in jedem Fall in Abstimmung mit den Fachbehörden eine entsprechende Fahrgasse ohne Rangierverkehr anzulegen.

Aufgrund der ermittelten Leistungsfähigkeit und der Erschließungsvorschläge hat das Büro R+T daher für den Bebauungsplan das ursprüngliche Plankonzept des Architekten überarbeitet (vgl. R+T, Mai 2003, Bild 8 und Lageplan des Architekten in Kapitel 3 dieser Begründung).

Der **Kreisverkehr** wurde zunächst mit einem aus Sicht des Fachbüros ausreichenden Außendurchmesser von 28 m konzipiert. Nach Vorabstimmung mit Straßen.NRW soll jedoch der Durchmesser unter Berücksichtigung der täglichen Belastungsstärke und der allgemeinen Verkehrsbedeutung der L 793 auf 35 m vergrößert werden. Das Ingenieurbüro R+T hat im November 2003 einen Entwurf vorgelegt, der in den Bebauungsplan Nr. 93 aufgenommen und parallel zum weiteren Verfahren mit den Fachbehörden im Detail abgestimmt worden ist. Ergänzende Regelungen sind im Durchführungsvertrag enthalten. Allerdings hält das Büro weiterhin aufgrund der Rahmenbedingungen einen Außendurchmesser von 28 m für ausreichend. Zu der Kreisverkehrsplanung wird zudem eine **Eingriffsbilanzierung** beigefügt (Anhang A.6).

Insgesamt können auf dem Gelände durch die flächensparende Anordnung der Tiefgarage unter dem Verbrauchermarkt etwa **450-500 Stellplätze** zur Verfügung gestellt werden. Hiervon können in der Tiefgarage je nach Detailplanung und bauordnungsrechtlichen Anforderungen etwa 250-270 Stellplätze und ebenerdig - im Anschluss an eine Rampe als Ausfahrt aus der Tiefgarage - im nördlichen Abschnitt ca. 200-220 Stellplätze untergebracht werden.

Erschließungskonzept und Stellplatzangebot werden zusammenfassend als attraktiv und leistungsfähig bewertet, so dass aus verkehrlicher Sicht die durch das Vorhaben ausgelösten Anforderungen und Konflikte angemessen bewältigt werden können. Die Haupteerschließungsachse L 793 kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen leistungsfähig bewältigen und stellt eine direkte Verbindung zur Innenstadt Oelde her. Zudem werden durch die klare Zuordnung zur L 793 bzw. zum Westring potenzielle Konflikte mit den im Norden angrenzenden Wohnstraßen ausgeschlossen, Schleich- oder ausweichende Parksuchverkehre sind nicht möglich.

### 3.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im **Bebauungsplan Nr. 40** ist der gesamte Bereich des geplanten Einkaufszentrums als tlw. nutzungsbeschränktes **Gewerbegebiet** (Immissionsschutz gegenüber umgebenden Wohnnutzungen) festgesetzt worden. Die im Norden angrenzenden Bauflächen sind dagegen als allgemeine Wohngebiete mit 1-2 Vollgeschossen ausgewiesen worden. Im Nordwesten jenseits des Westrings folgen reine Wohngebiete (Bereich Schubertstraße). Weitere Wohnnutzungen im Westen und Osten liegen dagegen im Außenbereich oder im Bereich nach § 34 BauGB und sind im Regelfall mit den Schutzansprüchen eines Mischgebiets zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Als Bearbeitungs- und Abwägungsgrundlage wurden ein **schalltechnisches Gutachten** und eine **Ermittlung der Belastung durch Kfz-Luftschadstoffe** erstellt, die jeweils auf diese umgebenden Nutzungen und Nutzungsrechte detailliert eingehen und die als Anlage Bestandteil der Begründung werden<sup>4</sup>.

#### a) Schallschutzelange

Auf Basis der zunächst vorliegenden Projektdaten und in Abstimmung mit den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung (siehe Kapitel 3.4) wurde der Gutachter frühzeitig in die Planung eingebunden und kam bereits im Entwurf des Gutachtens im Sommer 2003 zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nach Realisierung von **aktiven Schallschutzmaßnahmen** im Bereich der Lkw-Andienung im Einklang mit den Schallschutzrechten der Nachbarschaft betrieben werden kann.

Notwendige bauliche Maßnahmen sind insbesondere die Einhausung des Lieferbereichs des SB-Marktes (Betriebshof) und die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der nordöstliche Lkw-Zufahrt. Diese Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret festgesetzt, weitere Regelungen (Betriebszeiten, ggf. nächtliche Abfahrt von Lkw, Gebäudetechnik, Anordnung Einkaufswagen etc.) können sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, sofern nicht von Fachbehörden und Bauaufsicht im Planverfahren weitere Festsetzungen im vB-Plan gewünscht werden sollten. Parallel zum weiteren Planverfahren entwickelt der Architekt die möglichst nachbarschaftsverträgliche Gestaltung der Einhausung und der weiteren Maßnahmen und legt diese Stadt und Gutachter zur Prüfung vor.

Erörtert wurden zudem die Auswirkungen von Anlagen bezogenem Kfz-Verkehr auf den umgebenden öffentlichen Straßen nach den Maßstäben der TA Lärm (siehe Gutachten, Kapitel 7). Angesichts der Rahmenbedingungen werden hier keine ggf. relevanten Konfliktpotenziale gesehen.

Der Gutachter weist abschließend darauf hin, dass die Parameter jeweils bewusst konservativ gewählt worden sind, so dass die Ergebnisse aus Sicht der Nachbarschaft ausdrücklich „auf der sicheren Seite“ liegen. Auf das Gutachten wird ausdrücklich und insgesamt Bezug genommen.

#### b) KFZ-bedingte Luftschadstoffe

Die Problematik der **Abgasemissionen** wurde ebenfalls gutachterlich überprüft, da das Vorhaben mit - projektbedingt typischen - hohen Verkehrsmengen einhergeht, obwohl im

---

<sup>4</sup> **Schalltechnisches Gutachten ...„Auepark Oelde“**, AKUS GmbH, Bielefeld (November 2003)  
.. **Belastung durch KFZ-bedingte Luftschadstoffe**, AKUS GmbH, Bielefeld (November 2003)

Grundsatz angesichts der Erfahrungswerte bei ähnlichen Projekten davon ausgegangen wurde, dass sich hieraus keine besonderen Probleme für das Vorhaben ergeben.

Die **Ermittlung der Belastung durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe**, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10, wurde ebenfalls vom Büro Akus durchgeführt. Die durchgeführten Berechnungen ergeben zusammenfassend, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung künftig die zur Bewertung zu Grunde gelegten Immissionswerte der TA Luft bzw. Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV eingehalten werden. Auf das Gutachten (Anhang A.5) mit differenzierten Aussagen zu den einzelnen Luftschadstoffen wird ausdrücklich verwiesen. Günstig wirkt sich die Lage der L 793 oberhalb des Grünzuges aus.

Angemerkt sei allerdings auch, dass sich unter diesem Aspekt zeigt, dass ein Standort in der Innenstadt, der in ggf. schwieriger Lage verkehrlich schwer zu erschließen ist, durchaus zu erheblichen Problemen für Wohnen im weiteren Umfeld führen kann. In Oelde gilt das insbesondere für den in Kapitel 1.3.c genannten Standort an der L 793 in Höhe Bahnunterführung.

### 3.6 Grünordnung, Naturschutz- und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

#### a) Bestand und grünordnerische Ziele

Das Plangebiet wird bisher nur **teilweise baulich** genutzt. Neben einer kleineren ehemaligen Hofstelle an der L 793 (heute Wohnnutzung) wurden Teilflächen bislang durch einen Kfz-Händler genutzt. Der Standort wurde jedoch vor kurzem wegen des in dieser Branche stattfindenden Strukturwandels aufgegeben. Die übrigen Flächen werden i.W. noch landwirtschaftlich als **Grünland** (Weide) und als **Ackerfläche** genutzt. Im mittleren Abschnitt befindet sich eine markante Weide, die im Bebauungsplan Nr. 40 bereits - jedoch innerhalb der Baugrenzen - aufgenommen worden ist. Der markante Einzelbaum liegt inmitten der Gebäudeplanung, ein Erhalt ist nicht möglich.

Zwischen Weide und dem Wäldchen im Nordwesten stocken einige weitere Gehölze. Diese liegen inmitten der geplanten Stellplatzanlage, ein sinnvoller Erhalt ist sehr fraglich und wird daher auch nicht festgesetzt. Der angrenzende Laubmischwald ist sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan Nr. 40 als **Wald** aufgenommen worden und soll durch das Vorhaben nicht überplant werden. Gleichwohl wird aufgrund des erheblichen Platzbedarfes für das Vorhaben ein Heranrücken der Stellplatzanlage in den Randbereich des Plangrundstückes erforderlich. Eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Eigentümer erfolgt.

Die **grünordnerischen Ziele** auf dem künftig weitgehend versiegelten und durch Parkverkehr etc. belasteten Betriebsgelände konzentrieren sich auf die gestalterische Einbindung der Gebäude und der Andienungs- und Stellplatzanlagen in das städtebaulich durch L 793, angrenzende Gewerbe- und Wohnnutzungen geprägte Umfeld.

Entlang der Schallschutzmaßnahmen im Norden werden durchgehende Hecken festgesetzt. Ein Teil der Pflanzfläche an der L 793 wird jedoch nicht mit einer Pflanzdichte abschließend festgesetzt, da hier gestalterische Fragen im Vordergrund stehen, die über die qualifizierte Freiflächenplanung angemessen abgearbeitet werden sollen.

Am Westring, der nach dem Ausbau mit einem durch eine Baumreihe abgesetzten Fuß-/Radweg ausgestattet ist, soll dieses Element durch eine zweite Baumreihe unterstützt und von den Parkplätzen abgegrenzt werden.

**Stellplatzanlagen** sind nach den regelmäßigen Vorgaben der Stadt Oelde - nach Abwägung des Flächenbedarfs für erforderliche Stellplätze und soweit im Einzelfall nach Prüfung anderer Aspekte wie Verkehrsfluss, Unterhaltung oder Übersichtlichkeit sinnvoll - aus gestalterischen, grünordnerischen und kleinklimatischen Gründen mit Bäumen zu überstellen. Dieses dient i.ü. durch Verschattung auch dem Komfort der Nutzer im Sommer. Notwendig ist hier in besonderem Maße ein angemessener Lebensraum für die Pflanzungen, um kümmerwuchs, spätere Ausfälle etc. zu vermeiden. Die Pflanzvorgaben am Westring können angerechnet werden, je nach Detailplanung kann ggf. in Abstimmung mit der Stadt auch entlang des Waldrandes auf Neupflanzungen verzichtet werden, zumal dort ein zu enger Stand zu vermeiden ist.

Ein **Freiflächenkonzept** wird in der weiteren Projektentwicklung erarbeitet und mit der Stadt abgestimmt. Im Durchführungsvertrag werden ggf. Regelungen getroffen, die die grünordnerischen Maßnahmen und Standards ergänzend sichern.

### **b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Im Zuge der Bauleitplanung sind gemäß § 1 und § 1a BauGB die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Bei Planänderungen ist im Sinne des § 1a(3) Satz 4 BauGB auch zu untersuchen, ob Eingriffe bisher zulässig waren und inwieweit zusätzliche Eingriffe durch die Änderung planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Ergebnis ist dann abwägend zu entscheiden, ob ggf. **Ausgleichsmaßnahmen** im Sinne der gesetzlichen Regelungen notwendig sind und/oder erfolgen sollen.

Eine teilweise oder vollständige **Aufhebung der Baurechte** aus dem Bebauungsplan Nr. 40 zu Gunsten von Natur und Landschaft und eine planerische Rückführung der heute landwirtschaftlich genutzten Teilflächen in *landwirtschaftliche Flächen* oder in *Grün- und Ausgleichsflächen* wird von der Stadt Oelde städtebaulich begründet verworfen. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die Beibehaltung der Bauflächen und diese Überbauung aufgrund der Lage innerhalb des Siedungsbereiches zwischen bereits bestehenden Bebauungen, aufgrund der projektbezogenen städtebaulichen Zielsetzungen und aus wirtschaftlichen Gründen für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Auf die Standortdiskussion in Kapitel 1 wird ausdrücklich verwiesen.

Die Inanspruchnahme und Überbauung der Fläche wird im Sinne der §§ 1, 1a BauGB als vertretbar und im Verhältnis zu den Baurechten nach dem Bebauungsplan Nr. 40 nicht als nachteiliger für Natur und Landschaft bewertet. Auf die Rahmenbedingungen und auf die Standortentscheidung im FNP wird verwiesen.

Die städtebauliche Planung berücksichtigt durch Vorgaben zur Höhenentwicklung (Minimierung) und zur Gestaltung baulicher Anlagen Nachbarschaft und Ortsbild. Aus städtebaulichen Gründen werden zudem Baumstandorte entlang des Westrings festgesetzt. Grundsätzlich muss die verfügbare Fläche weitgehend genutzt werden, eine Anlage größerer Teilflächen als Grün- oder Ausgleichsfläche ist aufgrund des Flächenbedarfes für das Vorhaben nicht möglich. Auf den auf diesem Gelände sehr gut möglichen flächensparenden Aspekt der „Tiefgarage“ wurde bereits hingewiesen, ein weiterer nennenswerter Spielraum besteht nicht.

Die u.g. **Eingriffsbewertung** für den Kreisverkehr stellt i.W. nur auf Belange von Natur und Landschaft ab. Hinzu kommen unter Umweltgesichtspunkten klimatische und wasserwirtschaftliche Belange oder Fragen der Luftreinhaltung. Mit Blick auf den Kreisverkehr, der z.B. Wartezeiten verringert und den Verkehrsfluss beschleunigt,

kommen hier auch umweltentlastende Aspekte hinzu. In Bezug auf das Gesamtvorhaben wird hier auf Ausführungen in den Fachkapiteln 3.5 und 3.7 sowie auf den beigefügten **Umweltbericht** verwiesen.

Im **Bebauungsplan Nr. 40** ist der gesamte Bereich des geplanten Einkaufszentrums als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und als 9 m breiter Erschließungsstich vom Westring aus festgesetzt worden. Hierfür bestehen bisher somit weitgehende Baurechte, entsprechend wurde z.B. die Tankstelle im Süden errichtet.

Die **vorhabenbezogene Überplanung** bereitet nunmehr eine einheitlich zulässige Überbauung der bisherigen Gewerbe- und Erschließungsflächen mit einer GRZ von 0,8 und mit im Ergebnis ähnlich hoher Gesamtversiegelung v.a. auch durch Stellplatzflächen etc. vor. Zulässig kann ggf. ein Überschreiten der nach § 19(4) BauNVO im Regelfall zulässigen Gesamtgrundfläche von maximal 0,8 (=“Kappungsgrenze“) durch wasser-durchlässig befestigte Stellplätze etc. bis zu einer Grundfläche als GRZ-Gesamtsumme von 0,9 sein. Im Verhältnis zur Rechtslage nach dem alten Bebauungsplan Nr. 40 ist allerdings anzumerken, dass damals diese Kappungsgrenze mit Anrechnung von Stellplätzen etc. nach dem heutigen § 19(4) BauNVO nicht bestand und dass nunmehr z.B. relativ umfangreiche Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen vorgesehen werden.

Im Vergleich ergibt sich folgende Flächenbilanz:

**Tabelle: Flächenbilanz B-Plan Nr. 40 und vB-Plan Nr. 93 - geplante Nutzungen**

Teilflächen und Nutzungen	Größe in ha*
<b>B-Plan Nr. 40, überplanter Bereich:</b>	<b>2,75 ha</b>
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)**	2,52 ha
<i>(davon GRZ 0,8 = überbaubare Fläche</i>	<b>2,02 ha**</b>
<b>Öfftl. Planstraße</b>	<b>0,19 ha**</b>
Öfftl. Grünstreifen	0,05 ha
<b>vB-Plan Nr. 93, vorhabenbezogener Bereich:</b>	<b>2,75 ha</b>
= Sondergebiet großfl. Einzelhandel	2,75 ha
<i>(x GRZ 0,8 = überbaubare Fläche 2,2 ha)</i>	
Grundfläche geplante Baukörper ca.	1,40 ha
Stellplatzanlagen, Rangierflächen etc. ca.	<u>0,80 ha</u>
<b>= überbauter Bereich ca.</b>	<b>2,20 ha**</b>
Grünstreifen, Pflanzinseln etc.	0,55 ha
<b>zzgl. Verkehrsfläche L 793 mit Kreisverkehr:</b>	<b>0,40 ha</b>

\* Flächenbilanz auf Basis der B-Plankarten 1:500/1:1.000, Werte gerundet!

\*\* zu vergleichende Gesamtversiegelung, gerundet: 2,21 ha alt zu 2,20 ha neu

Im Ergebnis wird somit die zulässige Versiegelung durch das Vorhaben „Auepark“ gegenüber der bisherigen Rechtslage des Bebauungsplans Nr. 40 nicht verschärft, auf rechtlich nicht erforderliche Ausgleichsmaßnahmen soll daher im Sinne des § 1a(3) BauGB verzichtet werden.

Ausgenommen hiervon ist jedoch der geplante **Kreisverkehr** mit einem Durchmesser von 35 m, der durch die Erweiterung erstmalig teilweise in das Landesgartenschau-Gelände östlich der L 793 eingreift. Die eine Planfeststellung ersetzende Überplanung der L 793 im vB-Plan Nr. 93 unterliegt im Sinne des § 8a(2) BNatSchG somit nicht der abwägenden Frage des Ausgleichsumfanges im Sinne des BauGB. Für dieses Vorhaben wird der Ausgleichsbedarf daher konkret ermittelt und ist entsprechend bereit zu stellen.

Die detaillierte **Eingriffsbilanzierung** nach dem im Kreis Warendorf erprobten Standardverfahren ist in der Anlage beigefügt. Im Ergebnis wird unter Beachtung eines zusätzlichen Böschungstreifens ein rechnerisches Defizit von 556,5 Werteinheiten ermittelt. Dieses entspricht z.B. bei Aufwertung von Acker in Feldgehölz oder Streuobstwiese etwa 618 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf. Der **Ausgleichsbedarf** wird im Rahmen des Ökokontos der Stadt Oelde auf den Flächen in Flur 401, Flurstücke 360 tlw., 361 tlw. gedeckt. Die Flächen bei Haus Nottbeck sind mit der Fachbehörde abgestimmt.

### 3.7 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Das Vorhaben „Auepark“ kann an die **Ver- und Entsorgungsanlagen** in der südlichen Ortslage angeschlossen werden. Diese sind jeweils mit Blick auf die bereits geplante gewerbliche Erschließung vorgehalten bzw. angelegt worden. Nach dem heutigen Kenntnisstand bestehen hier keine Probleme oder Engpässe.

Eine vollständige **Niederschlagswasserversickerung** im Sinne des § 51a LWG ist im Plangebiet auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Aufgrund dieses Sachverhaltes ist es zwingend erforderlich, dass das Objekt „Auepark“ abwassertechnisch als Trennsystem geplant und gebaut wird. Für die Regenentwässerung ist eine Rückhaltung

auf dem Gewerbegrundstück einzuplanen. Der gedrosselte Abfluss des Regenwassers ist in Abstimmung mit der Stadt Oelde planerisch zu untersuchen.

### 3.8 Örtliche Bauvorschriften

In Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt werden einzelne Gestaltungsvorschriften in Anlehnung an § 86 BauO NRW zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfeldes zwecks Klarstellung der Planungsziele getroffen.

Maßstäbe für diese Ziele sind **baugestalterische Inhalte** in Anlehnung an ähnliche Projekte und Bebauungspläne in Gewerbe- und Sondergebieten im Stadtgebiet, hier bezogen auf die Dachgestaltung mit begrenzter Fernwirkung. **Werbeanlagen** werden mit der Stadt abgestimmt. Gestaltungsfragen werden ansonsten im Grundsatz im Zuge der konkreten Projektentwicklung mit der Stadt abzustimmen sein.

## 4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz aus Juli 2001 hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nunmehr zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob – quasi als Vorstufe – zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Nach §§ 1a, 2a BauGB und nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11(3) BauNVO bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> im bisherigen Außenbereich eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (s.d., Anlage 1, Nr. 18.6). Wird nach Nr. 18.8 allerdings - wie hier - „in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt“ (da hier bereits von einer allgemeinen Bebaubarkeit gemäß dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 40 auszugehen ist), ist bei Überschreiten der Grenzwerte zunächst eine allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, auf deren Basis ggf. über eine weitergehende UVP zu entscheiden ist.

Da jedoch durch einen SB-Betrieb mit dieser Größe und mit erheblichem Verkehrsaufkommen Konfliktfelder wie v.a. Immissionsschutzbelange berührt werden und Fachgutachten erforderlich sind, wird hier eine UVP durchgeführt, da das Vorhaben gemäß UVP-Gesetz zunächst *erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann*.

Die Größenwerte in Anlage 1, Nr. 18 zum UVP-Gesetz sind gleichzeitig auch ein Hinweis auf die bauplanerische Bewertung des maßgeblichen Begriffes „*erheblich*“ durch den Gesetzgeber: nahezu jeder Bebauungsplan ist eine Eingriffsplanung zu Lasten von Umwelt und Natur, ein *erheblicher* Eingriff im Rahmen des BauGB bzw. des UVPG liegt i.d.R. aber erst bei tatsächlich erheblichen Größenordnungen oder bei im Einzelfall überdurchschnittlich problematischen Eingriffsfolgen vor.

Der **Umweltbericht** ist als Anlage diese Begründung beigefügt und wird damit Bestandteil dieser (siehe dort). Wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige großflächige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Dennoch wird festgestellt, dass aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen, der bestehenden Baurechte nach dem B-Plan Nr. 40, der

Erschließungslösung mit wirksamen Schallschutzmaßnahmen etc. die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt auf das unvermeidbare bzw. vertretbare Maß begrenzt werden können und dass insgesamt **keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVP-Gesetzes** durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Die Auswertung der vorliegenden Gutachten und die durchgeführte Prüfung ergeben keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Im Gegenteil wurde v.a. bezüglich Verkehrsfrage und Immissionschutz (Lärm, Kfz-Abgase) deutlich, dass Standorte in der Innenstadt häufig weitaus problematischer sein dürften, sobald die Erschließung nicht reibungslos gesichert werden kann.

Auch in der Offenlage nach § 3(2) BauGB sind keine Sachverhalte vorgetragen worden, die eine neue Bewertung erfordern, die Fachbehörden bzgl. Immissions- und Umweltschutz haben weitgehend zugestimmt.

## 5. Auswirkungen, Durchführungsvertrag und Hinweise zur Abwägung

### a) Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung der bislang nicht nach den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 40 gewerblich bebauten Fläche. Die vorliegende Begründung erörtert die Planinhalte sowie Auswirkungen.

Die Anbindung des Plangebietes an die L 793 ermöglicht eine leistungsfähige Erschließung des Projektes. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die vorhandenen Straßenzüge angemessen gewährleistet, unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft können durch mögliche Schallschutzmaßnahmen vermieden werden.

Die zentralen Fragestellungen und Problembereiche des Projektes „Auepark“ ergeben sich aus Standortfaktoren, Größe, Branchenstruktur und Sortimentsgliederung des Projektes. Auf Grundlage des gesa-Gutachtens zur Einzelhandelsproblematik als **zentraler Abwägungsgrundlage** sowie nach eingeleiteter landesplanerischer Abstimmung mit reduzierten Verkaufsflächen v.a. für den Verbrauchermarkt geht die Stadt Oelde zusammenfassend davon aus, dass das Projekt zur Sicherung des **Standortes Mittelzentrum Oelde** erforderlich ist und dass das Vorhaben gegenüber den Nachbarkommunen und gegenüber dem ortsansässigen Einzelhandel grundsätzlich vertretbar ist.

Das im gesa-Gutachten ausführlich dargestellte erhebliche Angebotsdefizit in Oelde und der Markteintritt weiterer SB-Warenhäuser in Beckum und Rheda-Wiedenbrück werden den Handelsstandort Oelde weiter schwächen, wenn kein adäquates Angebot für die Oelder Bevölkerung geschaffen werden kann. Insofern besteht für das Mittelzentrum Oelde ausdrücklicher Handlungsbedarf aufgrund der im Sinne der zentralörtlichen Gliederung problematischen Entwicklungen im Umland, die in der Summe erhebliche Kaufkraft aus Oelde abschöpfen. Deren Bindung und Rückgewinnung kann jedoch nicht der Stadt Oelde vorgehalten werden.

Nach den vorgenommenen Anpassungen erwartet die Stadt Oelde mit der vorliegenden Projektgröße und mit dem gefundenen Standort keine unzumutbaren relevanten Auswirkungen auf die Nachbargemeinden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf

das gesa-Gutachten (Kapitel 5.3) und auf den Nachtrag (u.a. S. 11ff, S. 15 letzter Absatz) verwiesen. Mögliche bzw. befürchtete Auswirkungen wurden im Rahmen der landesplanerischen Diskussion und der Bauleitplanverfahren intensiv erörtert.

Aufgrund der Übernahme der betroffenen Grundstücke durch die Vorhabenträger und der rechtlichen Rahmenbedingungen sind nach heutigem Stand keine Entschädigungsansprüche i.S. der §§ 39ff BauGB erkennbar. Im Zuge der Detailplanung kann angemessene Rücksicht auf die Nachbarschaft genommen werden, so dass auch hier nach heutigem Stand nicht von durchgreifenden Wertminderungen etc. ausgegangen wird.

### **b) Durchführungsvertrag und Kosten**

Im Durchführungsvertrag, der parallel zur Entwurfsoffenlage nach § 3(2) BauGB erarbeitet wurde, werden neben grundsätzlichen Regelungen über Zeitplan, Bauverpflichtung oder Rechtsnachfolge auch Kostenübernahmen z.B. für notwendige Anschlüsse an Straßenverkehrsflächen oder für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger geregelt.

### **c) Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Oelde und seiner Fachausschüsse, auf deren Grundlage die Einleitung des Planverfahrens beschlossen wurde, wird ergänzend Bezug genommen. Ausdrücklich wird auf die in der Anlage beigefügten Gutachten verwiesen, die zentrale Abwägungsgrundlagen für die Entscheidungen der Stadt Oelde über das Projekt „Auepark“ darstellen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 21.08.2003, im Anschluss konnten weitere Informationen eingeholt und schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Fragen und Bedenken der Nachbarn bezogen sich überwiegend auf Aspekte wie Erschließung, Abstände, Lärmschutz etc. Ein grundsätzlich anderer Standort möglichst im südlich anschließenden Gewerbegebiet wurde wegen des damit verbundenen geringeren Störungspotenzials für die Nachbarschaft gewünscht.

Die Beteiligung der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB wurde ebenfalls im Sommer 2003 durchgeführt. Die Kritik der Nachbarkommunen, der IHK und des Einzelhandelsverbandes richtete sich teilweise gegen das Vorhaben an sich und gegen Inhalte des gesa-Gutachtens, insbesondere aber gegen Größenordnung und Standort des Vorhabens. Hierzu hat die gesa GmbH als Gutachterbüro eine Stellungnahme als Grundlage für die Beratung und Abwägung vorgelegt. Im Ergebnis wird die Kritik in wesentlichen Punkten zurückgewiesen. Auf die Abwägungsunterlagen im Oktober bzw. November 2003 wird ausdrücklich verwiesen (siehe Verwaltungsvorlagen Nr. B 2003/610/0104 bzw. -0104/2 und Sitzungsprotokolle).

Auf Basis dieser Beschlusslage sollte Ende 2003 die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB eingeleitet werden. Da jedoch im Dezember 2003 mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer und mit den Investoren konkrete Abstimmungsgespräche geführt werden konnten, hatte die Verwaltung die Entwurfsoffenlage zunächst zurück gestellt. Ziel war eine möglichst einvernehmliche Kompromisslösung, die mit Blick auf Nachbarkommunen und Innenstadt Oelde landes- und bauleitplanerisch gut vertretbar ist.

Als Zwischenergebnis war für das Planverfahren festzuhalten, dass die Reduzierung der Gesamt-Verkaufsfläche (VK) des Vorhabens „Aueparks“ von 8.830 m<sup>2</sup> VK auf 7.830 m<sup>2</sup> VK, die Rücknahme der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf 4.750 m<sup>2</sup> VK sowie weitere Abstimmungsergebnisse, die sich in den Festsetzungen über Sortimente und Sortimentsgrößen finden, von der Stadt als entscheidender Schritt für eine möglichst einvernehmliche Lösung bewertet worden sind. Auf die Beratungen im Februar 2004 wird Bezug genommen (siehe Verwaltungsvorlagen Nr. B 2003/610/0104/3).

Die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes entspricht im Grundsatz der Ausgangslage im Hauptgutachten der gesa GmbH (Gutachten Nr. 329-02, Dezember 2002). Insgesamt bleibt das Vorhaben aber heute hinter den dort genannten Verkaufsflächen zurück, so dass auch die dort ermittelten - vom Gutachter im Ergebnis für vertretbar gehaltenen - Auswirkungen und Werte jeweils etwas zu hoch angesetzt bleiben.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im März/April 2004 durchgeführt. Die o.g. Kritik gegen das Vorhaben und gegen Inhalte des gesa-Gutachtens wurde erneut oder etwas verändert von einigen Nachbarkommunen und Fachbehörden sowie von Bürgern vorgetragen. Hierzu hat die gesa GmbH als Gutachterbüro der Stadt Oelde eine weitere Stellungnahme als Grundlage für die abschließende Beratung und Abwägung des Rates vorgelegt. Im Ergebnis wird die Kritik in den wesentlichen Punkten fachlich begründet zurückgewiesen. Auf die entsprechende Verwaltungsvorlage Nr. B 2003/610/0249 mit ergänzender Tischvorlage, auf die bisherigen Vorlagen und Beratungsergebnisse sowie auf die landesplanerische Abstimmung wird ausdrücklich verwiesen.

Zudem wurden nachbarschaftliche Bedenken gegen Größe und Anordnung des Vorhabens an der Grenze im Norden vorgetragen. Auch diese Bedenken werden von der Stadt aufgrund der im vB-Plan festgesetzten Vorgaben (Höhe, Abstand, Eingrünung, Schallschutz etc.) insgesamt als nicht mehr durchgreifend bewertet. Um den Nachbarwünschen aber vertretbar entgegenzukommen, werden im Satzungsplan auf Anregung der Nachbarn die Höhenmaße auf die konkrete Objektplanung ohne den bisher vorgehaltenen Spielraum von 0,5-1,2 m reduziert (siehe o.g. Beratungsvorlage). Die Fachbehörden haben i.Ü. Schallschutzkonzept, Erschließung etc. weitgehend zugestimmt. Im Durchführungsvertrag sind hierzu nach entsprechender Detailabstimmung zur Vorbereitung des Bauantrages jeweils weitere Regelungen aufgenommen worden.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 7. Juni 2004 die vorliegenden Stellungnahmen beraten, abgewogen und im Ergebnis den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ als Satzung beschlossen. Zusammenfassend stuft die Stadt Oelde Projektumfang und Standort unter den gegebenen Rahmenbedingungen als richtig ein und bewertet das Vorhaben als vertretbar gegenüber den vorgetragenen Bedenken.

Oelde, im Juni 2004

*Vorhabenträger:*

LMP Grundstücks GbR, Ennigerloher Straße 86, 59302 Oelde

*Projektplanung:*

Architekturbüro Fritz Steinmann, Schillerstraße 9, 32052 Herford

*Bauleitplanung in Abstimmung mit Vorhabenträger und Stadtverwaltung:*

Planungsbüro Nagelmann Tischmann

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

**Stadt Oelde:**

## **II. Umweltbericht**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“**

### **Gliederung gemäß § 2a BauGB:**

- 0. Zusammenfassung des Umweltberichtes**
- 1. Vorbemerkung**
  - 1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung UVP in der Bauleitplanung
  - 1.2 Umweltbericht, Inhalt und Gliederung
- 2. Beschreibung des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden**
- 3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**
  - 3.1 Schutzgut Mensch
  - 3.2 Schutzgut Natur und Landschaft
  - 3.3 Schutzgut Boden
  - 3.4 Schutzgut Wasser
  - 3.5 Schutzgut Luft
  - 3.6 Schutzgut Klima
  - 3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter
- 4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen**
- 5. Standortfrage und Diskussion über Alternativen und Varianten**
- 6. Begrenzte projektbezogene Angaben, Schwierigkeiten bei der Bearbeitung**
- 7. Fazit**
- 8. Nachtrag Mai 2004**

**Februar 2004, Nachtrag Mai 2004**

Planungsbüro Nagelmann Tischmann  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## 0. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der **Umweltbericht gemäß § 2a BauGB** beschreibt und bewertet die Umwelt und die Umweltauswirkungen der Projektplanung „Auepark“ nach dem Planungsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 im Februar 2004 auf Basis der vorliegenden Informationen und der Fachgutachten. Der Bericht soll die Öffentlichkeit hierüber informieren und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen des Vorhabens betroffen sein können. Abschließend dient er als ausführliche Grundlage für die Prüfung und Abwägung der Gemeinde nach dem BauGB.

In **Kapitel 2** wird das geplante Vorhaben beschrieben, Querverweise auf die jeweiligen Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan werden zur Vermeidung von Wiederholungen gegeben. Die erstellten **Fachgutachten** sind **als Anlage** zur Begründung mit Umweltbericht beigefügt, auf diese Gutachten wird ergänzend verwiesen.

Geplant ist die Errichtung eines **Einzelhandelszentrums** mit Verbrauchermarkt, Getränke- und Elektromarkt sowie Discounter. Das Plangebiet liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 3,2 ha im Süden der Kernstadt Oelde zwischen L 793 *In der Geist* und der örtlichen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE *Westring*. Im Umfeld grenzen Wohn- und Gewerbegebiete, aber auch Wohnnutzungen im Außenbereich, ein Laubwaldbestand und das Gartenschaugelände (4-Jahreszeiten-Park) an.

Der **Geltungsbereich** betrifft eine Teilfläche im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 40, die mit Ausnahme des Waldbestandes im Nordwesten als gegliedertes *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt worden ist. Allerdings wurde bisher nur eine Teilfläche gewerblich genutzt, die übrigen Flächen bis zur Tankstelle im Süden werden i.W. noch landwirtschaftlich genutzt.

Die **aus Umweltsicht vorrangige Problematik** im Plangebiet betrifft das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung mit Wohnnutzungen hinsichtlich

- Größe,
- Erschließung und
- insbesondere bezüglich der Lärm- und sonstigen Emissionen.

Diese Fragen werden in Kapitel 3.1 (Schutzgut Mensch) des Umweltberichtes ausführlich behandelt.

Die **Belange insbesondere der Wohnnachbarschaft** werden hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes durch das Erschließungskonzept über die L793 und durch die Konzeption für Einhausung und Schallschutzwand im Norden nach den vorliegenden Informationen angemessen beachtet. Die gutachterliche Prüfung der Kfz-bedingten Luftschadstoffe hat dargelegt, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung künftig die zur Bewertung zu Grunde gelegten Immissionswerte der TA Luft bzw. Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV eingehalten werden. Angemerkt sei allerdings auch, dass sich unter diesem Aspekt zeigt, dass ein Innenstadt-Standort, der ggf. verkehrlich schwer zu erschließen ist, durchaus zu erheblichen Immissionsproblemen für Wohnen in der Nachbarschaft führen kann.

**Wertvolle Biotope** sind dagegen nicht direkt betroffen (Grünland/Weiden, einzelne Gehölzstrukturen), der Laubwaldbestand im Norden wird randlich berührt, erfährt aber keine wesentlich andere Beeinträchtigung als nach dem Bebauungsplan Nr. 40 bereits zulässig. Belange von **Natur und Landschaft** sind im vorliegenden Fall angesichts der Rahmenbedingungen und der Lage im Siedlungszusammenhang nachgeordnet zu bewerten. Aufgrund der bestehenden Baurechte stellt die Stadt Oelde auch fest, dass eine weitgehende Überbauung bereits zulässig ist und dass gemäß § 1a(3) Satz 4 BauGB

hier kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet wird. Ausgleichsmaßnahmen werden hierfür in der bauleitplanerischen Prüfung nicht mehr für erforderlich gehalten. Dagegen betrifft der Ausbau des Kreisverkehrs die erstmalige Zulassung eines straßenbaulichen Vorhabens, für das ein Ausgleich noch zu leisten ist.

In **Kapitel 7** wird als **Fazit** festgestellt, dass - wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt - sich nach heutigem Kenntnisstand somit insgesamt **keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen** im Sinne des UVP-Gesetzes ergeben.

Die Auswertung der vorliegenden Gutachten und die durchgeführte Prüfung ergeben keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Zu beachten ist auch die bisher zulässige gewerbliche Überbauung des Gebietes. Der Eingriff in den Stadtraum kann somit nach den Kriterien des Planungsrechtes als Ergebnis eines sorgfältigen Planverfahrens zulässig sein und stellt keinen unzumutbaren Eingriff dar.

#### **Nachtrag Mai 2004:**

In der Offenlage des vB-Plans Nr. 93 nach § 3(2) BauGB sind keine Sachverhalte vorgetragen worden, die eine neue oder abweichende Bewertung erfordern. Die Fachbehörden bzgl. Immissions- und Umweltschutz haben weitgehend zugestimmt.

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung UVP in der Bauleitplanung

Im Zuge der Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2a BauGB und gemäß UVP-Gesetz zu prüfen, ob diese zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehören oder ob – als Vorstufe – eine Vorprüfung erforderlich ist. Projektbezogene Planungen und städtebauliche Projekte werden UVP-pflichtig, sobald die Grenzwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18) überschritten werden:

- a) Werden die *Prüfwerte* als untere Schwelle erreicht, ist eine *Vorprüfung* des Einzelfalls erforderlich; für allgemeine städtebauliche Projekte gilt z.B. eine Prüfschwelle von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche i.S. § 19(2) BauNVO. Eine UVP ist dann durchzuführen, wenn nach überschlägiger Vorprüfung durch die Gemeinde gemäß Anlage 2 zum UVP-Gesetz ein Vorhaben *erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen* haben kann.
- b) Sobald die *Größenwerte* erreicht werden, ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen. Eine UVP-Pflicht besteht z.B. für allgemeine Städtebauplanungen ab einer geplanten Grundfläche von 100.000 m<sup>2</sup> im bisherigen Außenbereich.

Der Bau eines **großflächigen Einzelhandelsbetriebes** i.S. des § 11(3) Nr. 1 BauNVO **im bisherigen Außenbereich** ist ebenso UVP-pflichtig, sobald der Bebauungsplan folgende Grenzwerte überschreitet:

- a) Zwischen 1.200 m<sup>2</sup> bis unter 5.000 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (ggf. Pflicht zur Durchführung einer UVP bei möglichen erheblichen Umweltauswirkungen wie oben).
- b) Ab einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen.

Nach Anlage 1, Punkt 18.8, ist für das **Vorhaben „Auepark“**, für das **in sonstigen Gebieten** ein Bebauungsplan aufgestellt bzw. geändert wird, mindestens eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, da hier bereits von einer allgemeinen Bebaubarkeit gemäß bisherigem Bebauungsplan Nr. 40 auszugehen ist. Da jedoch durch einen Verbrauchermarkt mit dieser Größe und erheblichem Verkehrsaufkommen Konfliktfelder wie v.a. Immissionsschutz berührt werden und Fachgutachten erforderlich sind, empfiehlt sich grundsätzlich eine UVP, da das Vorhaben im Sinne des UVP-Gesetzes *erhebliche nachteilige Auswirkungen* haben könnte.

Die o.g. Größenwerte sind gleichzeitig jedoch auch ein Hinweis auf die bauplanerische Bewertung des Begriffes „*erheblich*“ durch den Gesetzgeber: nahezu jeder Bebauungsplan ist eine Eingriffsplanung zu Lasten von Umwelt und Natur, ein *erheblicher Eingriff im Sinne des BauGB bzw. des UVPG* wird i.d.R. aber erst bei tatsächlich erheblichen Größenordnungen oder bei im Einzelfall überdurchschnittlich problematischen Eingriffsfolgen vorliegen.

### 1.2 Umweltbericht, Inhalt und Gliederung

Der Umweltbericht hat die Daten und Auswirkungen eines Projektes auf Basis der ggf. erforderlichen Fachgutachten aufzubereiten und zu bewerten, um die Öffentlichkeit zu informieren und um als ausführliche Grundlage für die abschließende Prüfung und Abwägung der Gemeinde nach dem BauGB zu dienen. Der Umweltbericht umfasst daher gemäß § 2a BauGB folgende Bestandteile, wobei der Schwerpunkt im Bebauungsplan Nr. 93 aufgrund der Rahmenbedingungen im Bereich Immissionsschutz liegt:

1. Beschreibung des geplanten Vorhabens und der beabsichtigten Festsetzungen;

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile einschließlich des Menschen im Einwirkungsbereich des Vorhabens, soweit die Angaben zur Feststellung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich sind und ihre Erarbeitung zumutbar ist;
3. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen;
4. Beschreibung ggf. erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens;
5. Übersicht über die wichtigsten geprüften Lösungsmöglichkeiten und wesentliche Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens.
6. Ggf. erforderliche Angaben - soweit projektbezogen absehbar - über wichtige Merkmale technischer Verfahren für Industrieanlagen, über Art und Umfang der Emissionen, Ver- und Entsorgung, Neugestaltung von Natur und Umwelt etc.
7. Ggf. Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben.

Der Umweltbericht muss auch eine allgemein verständliche Zusammenfassung enthalten (siehe Kapitel 0.) und muss Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen des Vorhabens betroffen sein können.

Im Planverfahren Nr. 93 werden Projektbeschreibung, Schallgutachten, Verkehrsuntersuchung, Ausgleichsregelung etc. in der Planbegründung aus planungsrechtlicher Sicht und abwägend diskutiert. Im **Umweltbericht als Bestandteil der Begründung** werden daher zur Vermeidung von Überschneidungen an geeigneter Stelle Kurzaussagen und Querverweise aufgenommen. Wiederholungen lassen sich jedoch nicht ganz vermeiden, um v.a. dem Bürger eine möglichst selbstständig nachvollziehbare Bearbeitung zu bieten.

Die erstellten **Fachgutachten** sind als **Anlage zur Begründung mit Umweltbericht** beigelegt, auf diese Gutachten wird jeweils ausdrücklich bzgl. inhaltlicher Details Bezug genommen.

## 2. Beschreibung des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet liegt mit einer **Größe** von insgesamt **etwa 3,2 ha** im Süden des Siedlungsschwerpunktes Oelde zwischen L 793 *In der Geist* und der örtlichen Haupterschließungsstraße *Westring*.

Im Norden schließen neben dem markanten Laubwaldbestand Richtung Stadtmitte die großflächigen Wohngebiete *Westring/Polterkuhle* mit zunächst überwiegend zweigeschossiger Bebauung an. Im Süden bzw. Südwesten folgen nach der angrenzenden *Westfalen-Tankstelle* und der *Brauerei Potts* die weiteren großflächigen Gewerbegebiete der Stadt Oelde. Im Westen schließen zudem einzelne Wohnhäuser im Außenbereich an. Im Osten grenzt das Gelände der *Landesgartenschau* mit dem Haupteingang Süd, Bushaltestelle etc. an.

Der Geltungsbereich betrifft eine **Teilfläche im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 40** aus dem Jahre 1986. Das Gebiet zwischen der Wohnbebauung im Norden und dem Knoten L 793/*Westring* im Süden ist mit Ausnahme des Waldbestandes im Nordwesten als teilweise gegliedertes *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt worden. Im Norden grenzen im B-Plan Nr. 40 großflächige *Wohngebiete* an.

Im Plangebiet wurden neben einer kleineren früheren Hofstelle (heute Wohnnutzung) Teilflächen bislang durch einen Kfz-Händler genutzt. Der Standort wurde jedoch vor

kurzem wegen des in dieser Branche stattfindenden Strukturwandels aufgegeben. Die übrigen Flächen bis zur Tankstelle im Süden werden i.W. noch landwirtschaftlich als Grünland (Weide) und als Ackerfläche genutzt. Im mittleren Abschnitt befindet sich eine markante Weide, die im Bebauungsplan Nr. 40 bereits - jedoch innerhalb der Baugrenzen - aufgenommen worden ist. Nachfolgend ist eine Übersichtskarte über bisher bestehende und angrenzende Nutzungen beigelegt.

Die LMP Grundstücks GbR, Oelde, kann mittlerweile über den gesamten Bereich einschließlich Standort des aufgegebenen Kfz-Handels verfügen und plant die Errichtung eines **Einzelhandelszentrums mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 7.830 m<sup>2</sup> VK** und folgenden **Geschäftseinheiten** (Stand Entwurf Februar 2004):

Verbrauchermarkt:	4.750 m <sup>2</sup> VK
zzgl. Getränkemarkt:	500 m <sup>2</sup> VK
Lebensmittel-Discounter:	1.000 m <sup>2</sup> VK
Elektro-Fachmarkt:	1.200 m <sup>2</sup> VK
<u>Konzessionäre in der Mall (Bäcker, Reinigung o.ä.):</u>	<u>380 m<sup>2</sup> VK</u>
<b>= Gesamt VK</b>	<b>7.830 m<sup>2</sup> VK</b>

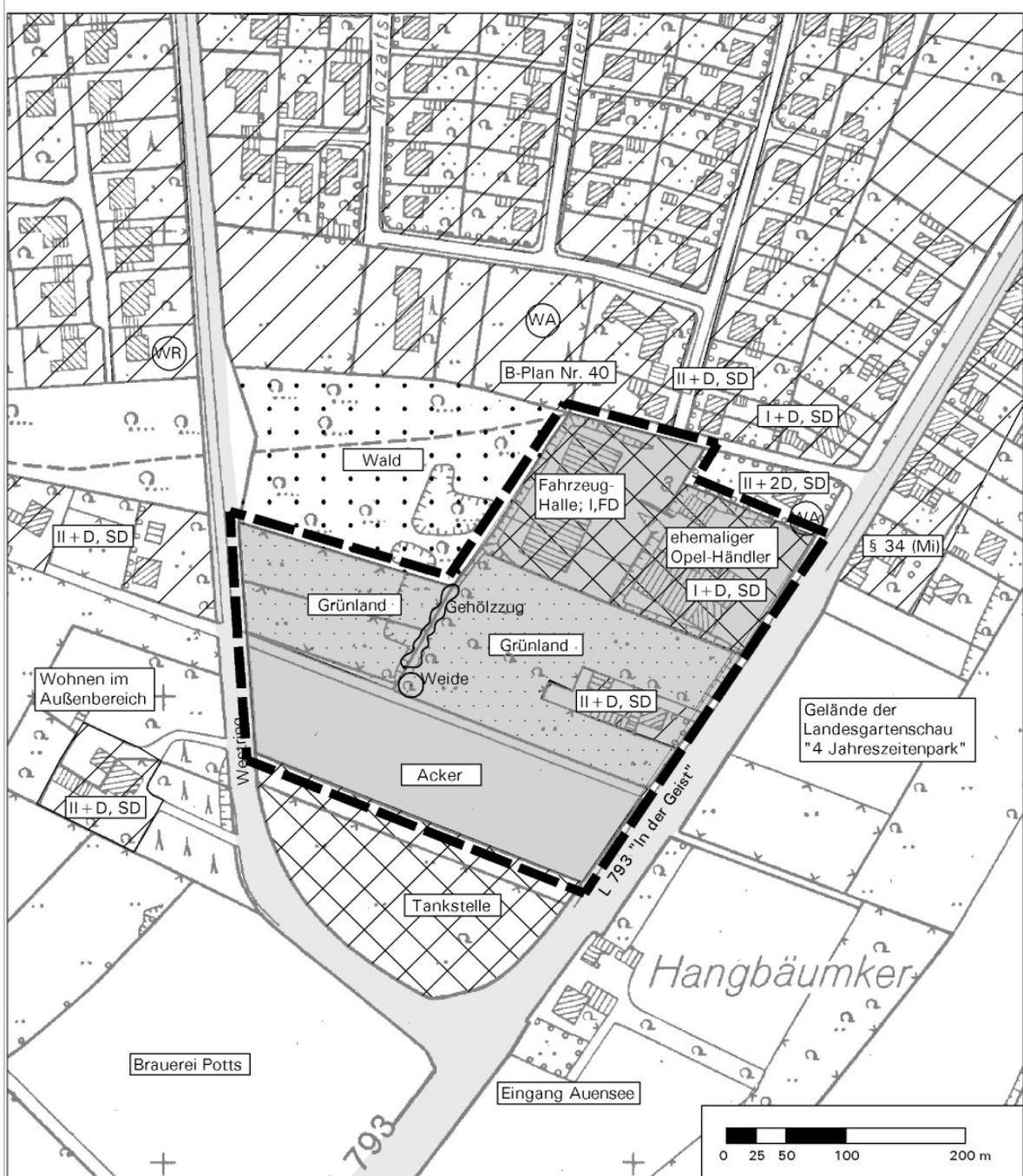
Nach umfangreicher Vorabstimmung mit der Stadt Oelde wurden Projektentwürfe für ein Fachmarktzentrum vorgelegt. Die Stadt hat dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB (vB-Plan) und der entsprechenden 4. FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zugestimmt. Genaue Abgrenzung des Plangebietes, Planungsziele, detaillierte Festsetzungen und landesplanerische Abstimmung ergeben sich aus der Begründung zum Bebauungsplan (siehe dort, insbesondere Kapitel 1 und 3 mit Projektplänen).

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt vorrangig durch den Anschluss an die L 793 im Süden sowie nachrangig durch Anschluss über den Westring und über seine kurze Verbindung an die L 793 sowie an die Wohngebiete im Norden des Standortes.

**Tabelle 1:** Flächenbilanz - geplante Nutzungen gemäß vorh. Bebauungsplan Nr. 93

<b>Geplante Teilflächen / Nutzungen</b>	<b>Größe in ha*</b>
<b>Sondergebiet großflächiger Einzelhandel</b>	<b>2,75 ha</b>
- geplanter Baukörper ca.	1,40 ha
- Stellplatzanlage, Nebenanlagen etc. etwa	0,80 ha
- Rand-/Grünstreifen, Pflanzinseln etc.	0,55 ha
<b>Verkehrsflächen L 793 mit Kreisverkehr</b>	<b>0,40 ha</b>
<b><u>Gesamtfläche Plangebiet ca.</u></b>	<b><u>3,20 ha*</u></b>

\* Flächenbilanz auf Basis der B-Plankarte 1:1.000, Werte gerundet!



90

### 3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Prüfungsgrundlage ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne des § 1a BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft. Je nach Beeinträchtigungsgrad, Umfang und Art der Regelungen etc. wird jeweils auch bereits auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern eingegangen. Wirkungen, die vom Vorhaben auf Plangebiet und Umfeld ausgehen, sind wie folgt zu unterteilen:

#### a) Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase

Die Auswirkungen in der Bauphase bestehen aus dem bei derartigen Projekten üblichen Maß an Lärm-, Staub- und Abgasen durch Bautätigkeit, Fahrzeugverkehre etc. Auch die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden bei noch fehlenden Eingrünungen während der Bauphase besonders wirksam.

Hinzu kommt der Ausbau des Knotens mit der L 793, der aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der L 793 in der Bauphase dort zeitweise zu Behinderungen führen kann. In enger Abstimmung zwischen Landesbetrieb Straßen.NRW und der Stadt Oelde können jedoch Bauzeitenplan und Vorgehensweise optimiert werden, um negative Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Zu berücksichtigen sind auch die Belange der Nachbarschaft, die nicht unnötig durch Baustellenverkehre etc. belastet werden sollen und in deren Interesse eine zügige Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen anzustreben ist.

In der Bauphase sind Ablagerungen von Baumaterialien und Müll v.a. auf den Freiflächen im Umfeld durch klare Vorgaben und Kontrollen der Baustellen durch Vorhabenträger und Stadt zu unterbinden.

#### b) Langfristige Auswirkungen nach Erschließung des Gebietes

Diese betreffen in erster Linie die Folgen der erhöhten Versiegelung, den Verlust an Freiflächen für Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Bebauung und Erschließung auf die Nachbarschaft bzw. auf die künftigen Nutzer des Plangebietes. Diese (möglichen) Folgen sollen soweit wie möglich bzw. sinnvoll durch Plankonzept und Schutzmaßnahmen verhindert oder minimiert werden.

Die wichtigen Wirkungen auf die Schutzgüter sind in Tabelle 2 zusammengestellt und werden in den einzelnen Kapiteln zu den Schutzgütern näher behandelt:

**Tabelle 2:** Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Wirkung	betroffenes Schutzgut (über Wechselwirkungen)	Dauer	Reichweite der Auswirkungen
Verlust an Vegetationsfläche	Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima)	andauernd	Plangebiet*, nähere Umgebung
Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche	Mensch	andauernd	Plangebiet*
Lebensraumverlust/ -beeinträchtigung	Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen)	andauernd	Plangebiet*, nähere Umgebung
Beeinträchtigung Bio- topverbund	Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen)	andauernd	Plangebiet*, nähere Umgebung
Beeinträchtigung Orts- /Landschaftsbild	Mensch	Bauphase, andauernd	Plangebiet*, nähere Umgebung

Lärm, Staub, Verkehrsemissionen	Mensch, Luft	Bauphase, andauernd	Angrenzende Wohngebiete und Wohnnutzungen
Versiegelung	Boden, Klima, Wasser, Luft (Tiere, Pflanzen)	andauernd	Plangebiet* und angrenzende Bereiche
Eintrag von Fremdstoffen	Boden (Tiere, Pflanzen, Wasser)	Bauphase	Plangebiet*, Nahbereich

\* Ausdrücklicher Hinweis: da der Bebauungsplan Nr. 40 das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt, bestehen bereits grundlegende Baurechte in der Größenordnung des vB-Plans Nr. 93, die erstmaligen Eingriffe in die heutigen landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Bebauung, Versiegelung etc. sind grundsätzlich bereits planungsrechtlich zulässig.

Unterschiedlich sind jedoch die benachbarten Nutzungen und Wohngebiete von andersartig gelagerten Auswirkungen und durch die verkehrsintensivere Art der Nutzung durch großflächigen Einzelhandel betroffen.

### 3.1 Schutzgut Mensch

#### a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage

Der **Mensch** ist unmittelbar durch das Vorhaben betroffen

- als Alteigentümer oder Nachbar, der z.B. bisherige Nutzungen oder Flächen aufgeben will (Verkäufer) oder muss (Pächter) oder der durch die heranrückende Neubebauung und Sondergebietsnutzung eine Veränderung und Belastung in seinem bisherigem Lebensumfeld erfährt;
- als künftiger Mitarbeiter oder Kunde des Einkaufszentrums, dessen Belange angemessen in dem Bauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen Belastungen z.B. hinsichtlich Verkehrslärm oder Abgasimmissionen durch die Planung ausgesetzt sein kann.

Die Auswirkungen stehen in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Natur und Landschaft, Wasser, Luft und Klima und werden z.T. auch dort behandelt.

Von der Planung können v.a. folgende **potenziellen Konflikte** im Umfeld ausgehen:

- Nachbarschaft Sondergebiet – angrenzende Wohnnutzungen, Gebäude etc.
- Schall- und Abgasimmissionen durch Stellplatzanlage und Anlieferung
- Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der L 793 mit Emissionen

#### b) Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

##### b.1) Nutzungsaufgabe bzw. Nutzungseinschränkungen:

Die Flächen wurden bislang durch den **Bebauungsplan Nr. 40** für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Das Gewerbegebiet ist jedoch im betreffenden Bereich bislang nur durch den **Kfz-Händler** bestimmungsgemäß genutzt worden. Der Kfz-Handel wurde bereits aufgegeben. Die übrigen Flächen werden durch eine kleinere **frühere Hofstelle** (heute Wohnnutzung) sowie landwirtschaftlich genutzt. Betroffen sind Wirtschaftsflächen, die als **Grünland** (Weide) bzw. **Ackerflächen** genutzt werden und die künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Wirtschaftsflächen sind zu einem Teil in der Vergangenheit verpachtet worden, diese Pachtverhältnisse müssen gelöst werden.

Der Vorhabenträger hat als Voraussetzung für die Projektplanung den Erwerb der Bauflächen gesichert, so dass insofern ein angemessener privater Interessenausgleich erfolgt. Nachteilige Auswirkungen auf private Belange der direkt Betroffenen oder auf die Tragfähigkeit von landwirtschaftlichen Betrieben sind bisher nicht bekannt.

Für den geplanten und mit Stadt und Straßen.NRW im Grundsatz abgestimmten **Kreisverkehr** werden zudem Teilflächen des angrenzenden Gartenschaugeländes von der Stadt Oelde zur Verfügung gestellt.

**Sonstige Flächen bisher Unbeteiligter** werden nach heutigem Kenntnisstand nicht unmittelbar überplant.

**Nutzungseinschränkungen** für die weitere Nachbarschaft durch die künftige Nutzung des Sondergebietes werden auf Grundlage insbesondere des Schallgutachtens und der hieraus resultierenden Schutzmaßnahmen nicht gesehen. Die vorhandenen Bau- und Nutzungsrechte der umgebenden Nachbarschaft werden in den Fachgutachten beachtet. Auf die folgenden Abschnitte b.2 und b.3 wird verwiesen, so dass auch hier nicht von unzumutbaren Eingriffen in umweltrelevante Belange ausgegangen wird.

## **b.2) Nachbarschaft: vorbeugender Immissionsschutz, Verkehr und bauliche Beeinträchtigungen**

### **Vorbeugender Immissionsschutz:**

Im **Bebauungsplan Nr. 40** sind die im Norden angrenzenden Bauflächen als **allgemeine Wohngebiete** mit ein bis zwei Vollgeschossen ausgewiesen worden. Im Nordwesten jenseits des Westringes folgen **reine Wohngebiete**. Weitere Wohnnutzungen im näheren Umfeld liegen dagegen im **Bereich nach § 34 BauGB** oder im **Außenbereich**, in dem sie im Regelfall mit einem Schutzniveau analog zu Mischgebieten einzustufen sind. Das **schalltechnische Gutachten** geht detailliert auf die umgebenden Nutzungen und deren Schutzansprüche ein (Büro Akus, siehe dort, Anlage A.3 der Begründung).

Die fachgutachterlich ermittelten **Schallschutzmaßnahmen** werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret festgesetzt: die Wohnnutzungen insbesondere im Norden werden durch die komplette Einhausung des Lieferbereiches des Verbrauchermarktes (Betriebshof) und durch die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der nordöstlichen Lkw-Zufahrt mit Höhenstaffelung und an der Außengrenze festgesetzten Pflanzstreifen berücksichtigt. Ein Planungsvorschlag für die möglichst nachbarschaftsverträgliche Gestaltung wird mit Stadt und Beteiligten abgestimmt. Ein erheblicher Vorteil besteht auch durch die Parkebene innerhalb des Hauptgebäudes.

Auf Basis der vorliegenden Projektdaten und in Abstimmung mit den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung (siehe dort und Begründung Kapitel 3.4) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nach Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Lkw-Andienung **im Einklang mit den Schallschutzrechten der Nachbarschaft** betrieben werden kann.

Weitere **Detailregelungen** zu Betriebszeiten, Gebäudetechnik etc. können angemessen und sachgerecht **im Baugenehmigungsverfahren** erfolgen, so dass auch hier keine durchgreifenden nachteiligen Auswirkungen erwartet werden.

Für die künftigen Nutzer des Einkaufszentrums sind projektypische Standards und Belastungen hinsichtlich Größe, Verkehr, Parkdrucks und Emissionen zu erwarten, besondere immissionsschutzrechtliche Einschränkungen oder Nachteile sind nicht zu erkennen. Die Parkebene innerhalb des Hauptgebäudes unterliegt strengen bauord-

nungsrechtlichen Anforderungen an Belüftung, Sicherheit etc. Eine aus Kundensicht sehr attraktive Gestaltung liegt im ureigensten Interesse der Investoren und Betreiber.

Die **Ermittlung der Belastung durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe**, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10, wurde ebenfalls vom Büro Akus durchgeführt. Die durchgeführten Berechnungen ergeben zusammenfassend, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung künftig die zur Bewertung zu Grunde gelegten Immissionswerte der TA Luft bzw. Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV eingehalten werden. Auf das Gutachten (Anhang A.5) mit differenzierten Aussagen zu den einzelnen Luftschadstoffen wird ausdrücklich verwiesen. Günstig wirkt sich die Lage der L 793 oberhalb des Grünzuges aus.

Angemerkt sei allerdings auch, dass sich unter diesem Aspekt zeigt, dass ein Standort in der Innenstadt, der ggf. verkehrlich schwer zu erschließen ist, durchaus zu erheblichen Problemen für Wohnen im weiteren Umfeld führen kann. In Oelde gilt das insbesondere für den in der Alternativendiskussion genannten Standort an der L 793 in Höhe Knotenpunkt Bahnhof, Lindenstraße und Bahnunterführung.

### **Erschließung und Verkehrsbelastung:**

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt vorrangig durch den **Anschluss** an die Straße **In der Geist (L 793)**. Eine nachrangige Erschließung des Grundstückes über den Westring bietet eine Verbindung zu den Wohngebieten im Norden (= angestrebter Nahversorgungsbereich) sowie ebenfalls zur L 793.

Die L 793 besitzt als Haupteerschließungsachse mit einer täglichen Verkehrsbelastung laut Verkehrsentwicklungsplan 1992 von etwa 11.000 Kfz/Tag in Höhe des geplanten Aueparks eine große Bedeutung als Zubringer zur Innenstadt, als Verbindung zum südlichen Stadtgebiet und zur A 2 und als überörtliche Durchgangsstraße. Für den Westring wurden entsprechend nach Öffnung der K 30n etwa 500 Kfz/Tag prognostiziert. Da der Westring als örtliche Sammelstraße der Haupteerschließung der im Südwesten der Kernstadt liegenden großflächigen und weiter ausgebauten Wohngebiete dient und zudem nach wie vor - wenn auch nach Öffnung der K 30n reduziert - Durchgangsverkehre Richtung A 2 und zur Ennigerloher Straße mit Gewerbegebieten aufnimmt, wurde diese Prognose von der Stadt überprüft. Eine Verkehrszählung am 26.11.2003 (Mittwoch) ergab in den Zeiten von 6-11 Uhr und 15-19 Uhr bereits eine Belastung von 1.113 Pkw und 52 Lkw, so dass die Gesamtbelastung heute bei etwa 2.000 Kfz/Tag liegt.

Die L 793 kann das abgeschätzte zusätzliche Verkehrsaufkommen von insgesamt ca. 3.000 Kfz-Fahrten pro Tag und Fahrtrichtung gemäß der Ermittlung der Leistungsfähigkeit und der Erschließungsvorschläge des Ingenieurbüros R+T, Düsseldorf, leistungsfähig und ohne besondere Auswirkungen auf das Umfeld bewältigen (siehe Anlage A.2 zur Begründung). Dieses gilt auch für die nachgeordnete Bedeutung des Westrings.

Das Büro R+T hat eine **Kreisverkehrslösung** L 793 / Einfahrt Fachmarktzentrum sowie ein **Binnenerschließungskonzept für Kfz-Verkehre entwickelt**. Der Parkverkehr kann zu einem erheblichen Teil im Untergeschoss des „Aueparks“ untergebracht werden. Die Auswirkungen für die Nachbarschaft werden hierdurch möglichst gering gehalten. Die Diskussion alternativer Erschließungslösungen ergibt eindeutige Vorteile für diese Haupteerschließung direkt von der L 793. Eine Haupteerschließung über den Westring scheidet aus. Auf Kapitel 3.4 der Begründung mit ausführlicher Erörterung der Fragestellung wird verwiesen.

Für die ansässige Bevölkerung und Umgebung entsteht kein über das heutige Maß besonders hinausgehendes erhöhtes Unfallrisiko. Die Planung erhält die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger und kann nach dem Knotenpunktausbau durch Anordnung von Fahrbahnteilern und **Fußgängerüberwegen** in allen drei Knotenpunktzufahrten die **Querungssicherheit über die L 793** sichern.

### **Bauliche Beeinträchtigungen im Lebensumfeld:**

Das Vorhaben beeinträchtigt den Menschen durch die **Bebauung in Nachbarschaft** insbesondere zu Wohngebieten im Norden und zu Wohnnutzungen im Außenbereich sowie durch **allgemeine Auswirkungen auf Ortslage und Landschaftsraum**.

Der **Bebauungsplan Nr. 40** setzt bisher für den gesamten Bereich des geplanten Einkaufszentrums tlw. **nutzungsbeschränkte Gewerbegebiete** mit zwei Vollgeschossen fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird nun durch die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlage ersetzt und bietet dadurch größere Planungssicherheit bzgl. der zulässigen Höhe für die Nachbarschaft. Die angestrebten Höhen der Einhausung im Norden halten nach Aussage des Architekten bzw. Vorhabenträgers die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ein und sollen in der Gestaltung Rücksicht auf die Nachbarschaft nehmen.

Die **planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** werden in Kapitel 3 der Begründung erörtert (s.d.). Höhenbeschränkung des Baukörpers, Gestaltung der Stellplatzanlagen etc. werden durch Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt. Hierdurch werden die nachbarschaftlichen Belange in einem erheblichen Maße beachtet. Zusammenfassend werden die Maßnahmen aus Sicht des Umweltberichtes insgesamt als angemessen bewertet. Durchgreifende umweltrelevante Beeinträchtigungen durch die baulichen Anlagen im Sondergebiet gegenüber der Nachbarschaft z.B. hinsichtlich Besonnung, Belüftung etc. werden nicht gesehen. Im Detail ist jedoch eine sorgfältige Gestaltung erforderlich (und möglich), um v.a. die Folgen der Länge bzw. Höhe der Schallschutzmaßnahmen abzumildern. Eine weitere Information der Nachbarn über die Objektplanung, eine Abstimmung der Vorpflanzungen etc. wird ausdrücklich angeraten.

### **b.3) Immissionen aus der Nachbarschaft im Plangebiet**

Im Süden des Plangebietes folgen die Tankstelle und die Brauerei Potts. Auf das Plangebiet wirken keine Immissionen über das von derartigen Gewerbebetrieben verursachte übliche Maß hinaus ein, besondere Probleme sind derzeit nicht bekannt. Der Betrieb der Tankstelle wird in Nachbarschaft zu den Einzelhandelseinrichtungen hinsichtlich der Lärmimmissionen für nicht problematisch gehalten. „Betriebswohnen“ wäre ggf. abzustimmen. Insofern wird hier jedoch auch eine Konfliktminderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 40 mit voraussichtlich unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Betriebsstrukturen gesehen.

### **b.4) Naherholung / Freiraumnutzung / Landschaftsbild:**

**Naherholung** sowie **Freiraumnutzung** sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Die Flächen selber werden für diese Zwecke nicht genutzt. Das Vorhaben liegt innerhalb des größeren Siedlungszusammenhanges. Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt bereits ein Gewerbegebiet fest. Im Südwesten folgen nach der angrenzenden Westfalen-Tankstelle und der Brauerei Potts die geplanten großflächigen Gewerbegebiete der Stadt Oelde sowie die Autobahn. Zwar wird sich durch die Baumaßnahmen die bauliche Prägung des Umfeldes im Bereich des Eingangs Süd in den Vier-Jahreszeiten-Park deutlich ändern,

besondere negative Auswirkungen auf den Erholungswert werden - auch im Vergleich zu den bestehenden Baurechten - nicht gesehen.

#### **b.5) Luftschadstoffe und sonstige Immissionen:**

- siehe Absätze b.2 und b.3 sowie Schutzgut Luft -

### **3.2 Schutzgut Natur und Landschaft**

#### **a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage**

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und grenzt nicht an ein Landschaftsschutzgebiet an. Teilbereiche wurden im Sinne des Bebauungsplans Nr. 40 bereits durch einen Kfz-Händler genutzt. Die übrigen, überwiegend bislang nicht baulich genutzten Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland bzw. Ackerfläche genutzt. Im mittleren Abschnitt befindet sich eine markante Weide, die im Bebauungsplan Nr. 40 – jedoch innerhalb der Baugrenzen – aufgenommen worden ist. Zwischen Weide und Wäldchen im Nordwesten stocken einige weitere Gehölze. Auf die Übersichtskarte in Kapitel 2 wird verwiesen. Wertvolle Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Im Nordwesten schließt das Gelände an den Laubmischwald an, dieser wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 40 als Wald festgesetzt.

Der aktuelle Geltungsbereich überplant eine als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 festgesetzte Fläche, die durch einen 9 m breiten Erschließungsstich vom Westring aus erschlossen werden sollte. Für das Plangebiet bestehen somit weitgehende gewerbliche Baurechte, durch die Planung werden keine erstmaligen Baurechte oder keine grundsätzlich neuen rechtlichen Situationen geschaffen (siehe Begründung, Kapitel 3.6). Auf eine weitere Bestandsaufnahme und Bewertung soll daher verzichtet werden.

#### **b) Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen**

##### **b.1) Eingriff in den Naturraum, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Das Vorhaben führt zwar zu einer erstmaligen Bebauung der o.g. Flächen, diese entspricht jedoch in der Eingriffswirkung durch Überbauung/Gewerbenutzung i.W. den bisherigen Nutzungszielen der Stadt. Unterschiedlich ist dagegen das ausgelöste Verkehrsaufkommen zu beurteilen (s.o.). In konsequenter Anwendung der Rechtslage im Sinne des § 1a(3) BauGB sind auch im Umweltbericht neben den örtlichen Rahmbedingungen die bisherigen Baurechte zugrunde zu legen.

Die vorhabenbezogene Änderung modifiziert die Überbauung der bisherigen Gewerbe- und Erschließungsflächen mit einer im Ergebnis ähnlich hohen Gesamtversiegelung durch Gebäude und projektbedingte größere Stellplatzflächen etc. Im Verhältnis zur Rechtslage nach dem alten Bebauungsplan Nr. 40 ist anzumerken, dass damals keine sog. Kappungsgrenze mit Anrechnung von Stellplätzen etc. nach dem heutigen § 19(4) BauNVO bestand (Gesamt-GRZ heute 0,8).

Im Ergebnis wird die zulässige Versiegelung etc. durch das Vorhaben „Auepark“ nicht verschärft, auf Ausgleichsmaßnahmen kann und soll daher nach Prüfung durch die Stadt im Sinne des § 1a(3) BauGB weitgehend verzichtet werden (siehe Begründung, Kapitel 3.6). Diese grundlegende Rechtslage ist auch aus Umweltsicht zu akzeptieren.

Ausgenommen hiervon ist jedoch der geplante **Kreisverkehr**, der durch die Erweiterung in das Landesgartenschau-Gelände erstmalig eingreift. Die Detailplanung für den erweiterten Durchmesser mit 35 m wird z.Zt. erarbeitet. Der rechnerische Ausgleichsbedarf wird in Anlage A.6 zum Bebauungsplan ermittelt, dort wird auch auf eine von der Stadt aus dem Öko-Konto bereit gestellte Fläche im Bereich Haus Nottbeck eingegangen.

Die o.g. Weide liegt inmitten der Gebäudeplanung, der Aufwand für einen Erhalt ist nicht zwingend erforderlich und wäre unverhältnismäßig. Die weiteren kleineren Gehölze befinden sich inmitten der geplanten Stellplatzanlage, ein sinnvoller Erhalt ist sehr fragwürdig. Auf Grund des erheblichen Platzbedarfes für das Vorhaben wird ein Heranrücken der Stellplatzanlage in den Randbereich des Planungsgrundstückes und somit in Waldnähe nach Prüfung durch den Architekten erforderlich und entspricht ebenfalls i.W. den bisherigen Möglichkeiten nach dem B-Plan Nr. 40.

Das künftig weitgehend versiegelte und durch Parkverkehr etc. belastete Betriebsgelände soll durch einige **grünordnerische Vorgaben** in das Umfeld eingebunden werden (Baumpflanzungen am Westring und auf Stellplatzanlagen sowie weitere Vorgaben, siehe Begründung). Ein Freiflächenkonzept soll mit der Stadt abgestimmt werden.

Erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen verbleiben nach dieser Beurteilung auf Basis des § 1a BauGB nicht. Die Stadt Oelde muss in der Abwägung abschließend über die konkreten Fragen der Grünordnung und Einbindung des Vorhabens im Einzelfall entscheiden.

## b.2) Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang, auf die umgebenden Nutzungen wurde bereits eingegangen (s.o.).

Jede Bebauung führt zu Veränderungen und kann eine Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** darstellen. Im Plangebiet ist zudem zwischen den Veränderungen durch die erstmalige Bebauung und den bereits bestehenden Baurechten zu unterscheiden. Die Objektplanung reagiert auf die schwierigen topographischen Verhältnisse (bis zu 7 m Höhendifferenz vom Westring abfallend bis zur L 793) und soll sich durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur baulichen Gestaltung in das Umfeld mit der Brauerei etc. einfügen. Nachbarschaft und Ortsbild werden insofern mit den gewählten Höhenmaßen und mit der angestrebten Gestaltung und Gliederung der Baukörper angemessen berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 40 waren bislang Gebäude ohne konkrete Lagevorgaben und ohne eindeutige Höhenfestlegungen etc. zulässig. Nunmehr erfolgt u.a. aus städtebaulichen Gründen eine klare Anordnung entlang der L 793. Die Gebäudegestaltung wird im Grundsatz mit der Stadt im Zuge des Durchführungsvertrages abgestimmt und kann v.a. in der Fernwirkung Richtung 4-Jahreszeiten-Park und Autobahn durch Architektur und Baumpflanzungen gemildert werden.

Auch hier werden - gerade auch im Vergleich zu den bisher bestehenden Baurechten - besondere negative Auswirkungen nicht gesehen. Es verbleiben in der Summe keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung.

## 3.3 Schutzgut Boden

### a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage

In der Bodenkarte<sup>1</sup> 1:50.000 wird für das Plangebiet ein Pseudogley aus Kalkmergel- und Tonmergelgestein mit geringmächtiger Deckschicht aus Geschiebelehm sowie eine Pseudogley-Braunerde aus Geschiebelehm über Kalkmergel und Tonmergelgestein angegeben. Potenziell sind diese Böden für Acker, stellenweise Grünland und Wald mit mittlerem Ertrag geeignet.

Der Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit den vollständigen Verlust der Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel, als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung etc.

Auf Flurstück 59 lag aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung durch einen Kfz-Händler mit Werkstatt eine **Bodenbelastung** im Bereich der früheren Tankanlagen vor (Nr. 4114/12/07 im Altlastenkataster des Kreises Warendorf). Diese ist jedoch nach Aussage des Alteigentümers und des Vorhabenträgers zwischenzeitlich beseitigt worden. Im Bauleitplanverfahren ist jedoch die Sanierung noch abschließend nachzuweisen. Es ist zu klären, ob ggf. noch weiterer Handlungsbedarf besteht.<sup>2</sup>

Ansonsten sind im Plangebiet keine **Altlasten** oder altlastenverdächtige Flächen im Kataster des Kreises eingetragen.

### b) Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

<sup>1</sup> Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen 1991

<sup>2</sup> siehe Punkt 8: Nachtrag Mai 2004

Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar, sofern nicht eine Entsiegelung an anderer Stelle erfolgt. Als Minderungsmaßnahme ist die **Versiegelung** auf das notwendige Maß zu beschränken, z.B. können alle Wege ohne Kfz-Verkehr, Zufahrten ohne intensive Nutzung sowie auch Pkw-Stellflächen etc. zumindest teilweise eine wasserdurchlässige Befestigung erhalten.

Das Vorhaben betrifft ein festgesetztes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,8, für das Plangebiet bestehen somit weitgehende Baurechte, durch die Planung wird insofern keine wesentliche neue rechtliche Situation geschaffen (s.o.). Gerade auch im Vergleich zu den bestehenden Baurechten werden besondere negative oder verbleibende erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht gesehen.

Durch das hängige Gelände mit etwa 7 m Höhendifferenz ergibt sich die Möglichkeit der Anordnung einer flächensparenden Parkebene im Untergeschoss und somit der Begrenzung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung im Vergleich zu anderen Standorten. Dennoch beansprucht die Projektplanung das zur Verfügung stehende Grundstück weitgehend, so dass ein größerer Spielraum für weitere Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt nicht gesehen wird.

Während der **Bauarbeiten** ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit vor Ort vorhandenen Material erfolgen. Durch die intensive Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt in der Erschließungs- und Projektplanung bestehen hier gute Rahmenbedingungen.

### 3.4 Schutzgut Wasser

#### a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Nach der Bodenkarte NRW 1:50.000 ist für den westlichen Teil des Plangebietes mittlere, z.T. in Unterhanglagen starke **Stauanässe** bis in den Oberboden angegeben. Im östlichen Plangebiet ist von schwacher Staunässe tiefer als 4 dm unter Flur auszugehen. Im westlichen Plangebiet ist eine sehr geringe bis geringe, im östlichen Plangebiet eine im Oberboden mittlere, im Unterboden geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens gegeben. Die Sorptionsfähigkeit des Bodens ist insgesamt mittel bis hoch.

Eine **Niederschlagswasserversickerung** ist im Plangebiet auf Grund der o.g. Bodenverhältnisse insgesamt nicht ausreichend möglich. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 40 ist im Entwässerungsplan der Stadt bereits entsprechend berücksichtigt worden.

**Grundwassernutzungen** oder **Trinkwasserschutzgebiete** sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die Schutzwürdigkeit wird daher als geringer eingestuft.

#### b) Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Die Überbauung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss mit entsprechend verringerter Grundwasserneubildungsrate. Die Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers durch flächenhaften Schadstoffeintrag hängt vom Grundwasserflurabstand sowie von Art und Mächtigkeit der Deckschichten ab. Durch die schwach steinigen sandig-tonigen bzw. stark sandigen Lehmböden im Plangebiet ist insgesamt nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit

gegeben. Die Deckschichten besitzen eine gute Filterwirkung, so dass die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters im Plangebiet als gering bis mittel anzusehen ist.

Angesichts der seit Jahren bestehenden Baurechte ist das Gebiet im Entwässerungssystem der Stadt berücksichtigt, Regenwasser kann entsprechend aufgenommen werden. Erhebliche Umweltbelastungen im Sinne des UVPG verbleiben nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht.

### 3.5 Schutzgut Luft

#### a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage

Konkrete Daten zur Luftqualität im Plangebiet liegen nicht vor. Im Norden bestehen aufgrund der ortsüblichen Wohnbebauung hier keine besonderen Probleme oder Auswirkungen auf das Plangebiet. Vorbelastungen bestehen durch die stark befahrene L 793. Im u.g. Gutachten sind Grundlagendaten für die Untersuchung zusammengestellt bzw. aus in der Region bekannten Rahmenbedingungen abgeleitet worden.

Das Projekt führt durch Emissionen aus Heizung, Lüftungsanlagen und insbesondere aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen zu zusätzlichen Luftbelastungen.

#### b) Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Die Problematik der **Abgasemissionen** durch projektbedingtes erhöhtes Verkehrsaufkommen wurde durch **Ermittlung der Belastung durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe**, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10, vom Büro Akus geprüft. Die Berechnungen ergeben zusammenfassend, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung künftig die zur Bewertung zu Grunde gelegten Immissionswerte der TA Luft bzw. Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV eingehalten werden. Auf das Gutachten (Anhang A.5) mit differenzierten Aussagen zu den einzelnen Luftschadstoffen wird ausdrücklich verwiesen.

Angemerkt sei auch hier, dass sich unter diesem Aspekt zeigt, dass ein Standort in der Innenstadt, der ggf. verkehrlich schwer zu erschließen ist, durchaus zu erheblichen Problemen für Wohnen im weiteren Umfeld führen kann.

Eingriffsmindernd können zudem Vegetationsbestände u.a. durch Filterung und Bindung von Luftstäuben und Gasen wirken. Die Projektplanung beansprucht das zur Verfügung stehende Grundstück jedoch weitgehend, so dass ein größerer Spielraum für weitere Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt nicht gesehen wird.

Hinsichtlich des zweifellos **lokal erhöhten Verkehrsaufkommens** ist darauf zu verweisen, dass ein wesentliches Ziel des Projektes die Bindung des Kaufkraftabflusses im Marktsegment „Verbrauchermarkt“ ist. Insofern erfolgt hier auch - neben der im Nahbereich erhöhten Verkehrsbelastung - teilweise eine Vermeidung von weiteren Einkaufsfahrten zu Verbrauchermärkten und Warenhäusern in benachbarte Städte. Eine annähernde Quantifizierung wäre nur durch weitere Untersuchungen möglich, die jedoch nach heutigem Stand aus Sicht der Stadt nicht für erforderlich gehalten werden. Ggf. müssen im Planverfahren hierzu weitere Überlegungen erfolgen.

### 3.6 Schutzgut Klima

### **a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage**

Das Klima im Raum Oelde ist ozeanisch geprägt mit relativ milden Wintern, mäßig warmen Sommern und nur mäßigen Schwankungen der Tages- und Jahrestemperaturen. Prägend sind maritime Luftmassen aus südwestlicher bis nordwestlicher Richtung (= Hauptwindrichtung) sowie relativ hohe Niederschläge.

Neben der reduzierten Windgeschwindigkeit entsteht das typische Siedlungsklima vor allem durch den hohen Anteil versiegelter Flächen mit reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima. Eingriffsmindernd wirkt die Reduktion von Versiegelung und Vegetationsverlust auf das Mindestmaß durch begleitende Festsetzungen.

Verwiesen wird ergänzend auf Punkt 3.5 und auf das dort genannte Gutachten.

### **b) Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen**

Der Verlust an klimatisch wirksamen Freiflächen und die Randbebauung entlang des Talzuges führen zu Veränderungen des Lokalklimas. Besondere Probleme oder Anforderungen sind jedoch in der südlichen Stadtrandlage und aufgrund der Lage der Stadt Oelde im ländlichen Raum nicht bekannt, so dass die Stadt im Ergebnis hier gegenwärtig auch keinen weiteren Untersuchungsbedarf sieht und keine ggf. erheblichen verbleibenden Umweltbelastungen im Sinne des UVPG vermutet. Das Gutachten zu Kfz-Emissionen hat keine besonderen Aspekte aufgeworfen, die weitere Untersuchungen erforderlich erscheinen lassen.

Zudem werden im Plangebiet die bestehenden weitgehenden Baurechte neu geordnet, die Neuplanung führt zu keiner grundsätzlich anderen (rechtlichen) Ausgangslage (s.o.).

Durch Eingrünung kann der Vegetationsverlust der bislang noch z.T. landwirtschaftlich genutzten Fläche zumindest teilweise ausgeglichen werden. Die Projektplanung beansprucht jedoch das zur Verfügung stehende Grundstück weitgehend, so dass ein größerer Spielraum für zusätzliche Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt nicht gesehen wird.

## **3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

### **a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage**

Im Plangebiet sind keine **Bau- und Bodendenkmäler** bekannt, ebenso keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind.

Betroffen ist das bisherige Eigentum der Altanlieger (Grundeigentum, Gebäude).

### **b) Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen**

Die frühere kleine Hofstelle (heute Wohnnutzung) im Plangebiet wird vollständig überplant. Durch den Kauf der Flächen durch den Vorhabenträger werden die Auswirkungen auf Eigentum der Altanlieger begrenzt (Grundeigentum, Gebäude).

Besondere sonstige Auswirkungen werden nicht gesehen. Auch hier ist auf die bisherige Rechtslage mit einem festgesetzten Gewerbegebiet zu verweisen.

#### **4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen**

In Kapitel 3 wurde bereits - soweit naheliegend - auf vorhandene oder mögliche Wechselwirkungen und gegenseitige Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen.

Darüber hinaus sind in diesem Planungsfall aufgrund der günstigen Verkehrserschließung und auf Basis der vorhandenen Gutachten zur Verkehrserschließung, zur Lärm- und Abgasproblematik keine weitergehenden *erheblichen Auswirkungen bzw. negativen Wechselwirkungen* an dieser Stelle zu ergänzen.

#### **5. Standortfrage und Diskussion über Alternativen und Varianten**

##### **a) Standortwahl oder Nutzungsaufgabe**

Die Standortdiskussion spielt in der Entscheidung über das Vorhaben eine wesentliche Rolle und wird in der Begründung zum Bebauungsplan und in der zugehörigen 4.FNP-Änderung mit begleitenden Abwägungsmaterialien ausführlich beleuchtet.

Aus Sicht der Umweltbelange sind allgemein Standorte für Einzelhandelsprojekte zu begrüßen, die bereits belastet oder weitgehend versiegelt sind, umgenutzt werden könnten und die verkehrsvermeidend zentral erschlossen gelegen sind.

Der geplante Standort „Auepark“ liegt außerhalb des Zentrums des GEP-Wohnsiedlungsbereiches. Die Entfernung zur 1a-Geschäftslage in der Stadtmitte beträgt über die L 793 etwa 1.300 m, jedoch besteht der direkte Anschluss an die unterversorgten Wohngebiete im Oelder Süden. Der Standort ist im Sinne des Einzelhandelserlasses mit Blick auf die Innenstadt somit nicht direkt angeschlossen. Diese Entfernung ist allerdings auf Grund der sehr guten Anbindung über die Haupteerschließungsachse L 793 durch Kfz und ÖPNV gut zu bewältigen. Die Stadt Oelde entscheidet sich im Ergebnis aus städtebaulicher Sicht und aufgrund der Rahmenbedingungen wie Verfügbarkeit für den Standort „Auepark“ als realistische und vertretbare Lösung (siehe Begründung).

Bei dem vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich aufgrund der erfolgten gewerblichen Überplanung trotz der zu erwartenden erstmaligen Überbauung der landwirtschaftlich genutzten Bereiche um eine bereits grundsätzlich mit Baurechten ausgestattete Fläche. Die Prüfung der Umweltbelange zeigt zudem, dass mit derartigen Projekten hinsichtlich Verkehrsbelastung, Schallschutz, sonstigen Emissionen etc. - vorbehaltlich der Ergebnisse der Untersuchung über Kfz-Emissionen - im Regelfall Umweltauswirkungen verbunden sind, die insbesondere mit der im Siedlungszusammenhang zwangsläufig angrenzenden Wohnbebauung kollidieren können und die z.T. erhebliche Schutzmaßnahmen und Umplanungen erfordern. Belange von Natur und Landschaft können insofern eher nachrangiger betroffen sein.

Aus Umweltsicht ist somit am Standort „Auepark“ eine angemessene Umsetzung des Vorhabens nach heutigem Stand möglich. Gegenüber Standorten in der Innenstadt mit besonderen Verkehrsproblemen, i.d.R. angrenzender umfangreicher Wohnbebauung etc. werden hier gewisse Vorteile gesehen.

Aufgrund der Lage des Gebietes und der Rahmenbedingungen besteht kein Erfordernis, die künftige bauliche Nutzung der Fläche grundsätzlich in Frage zu stellen. Im Rahmen des FNP-Gesamtkonzeptes ist eine Bebauung weiterhin sinnvoll.

## **b) Alternativen in der Projektplanung**

Aus Attraktivitätsgründen ist ein derartiges Verbrauchermarkt-Projekt mit begleitenden Einrichtungen möglichst nutzerfreundlich und außenwirksam zu errichten. Im vorliegenden Fall bedeutet das zunächst, dass aus Betreibersicht eine klare Zuordnung und Gliederung der Verkaufsflächen mit dem Verbrauchermarkt als Haupteinrichtung erforderlich ist und dass Stellplatzanlagen möglichst in einer Ebene anzustreben sind.

Aufgrund des Geländeanstiegs im Plangebiet zwischen L 793 und Westring und des Flächenbedarfs für den Verbrauchermarkt ist der Planungsspielraum hier begrenzt, eine Anordnung entlang der L 793 hangparallel liegt daher ohne wesentliche Alternativen auf der Hand. Verbunden hiermit ergibt sich die aus Umweltsicht sehr sinnvolle Möglichkeit, eine Parkebene im Untergeschoss flächensparend anzulegen und direkt von der L 793 aus anzufahren.

Diverse Erschließungsvarianten sind aus verkehrlicher und planerischer Sicht bereits frühzeitig geprüft worden, die gewählte Lösung erscheint auch aus Umweltsicht u.a. unter immissionsschutzrechtlichen bzw. nachbarschaftlichen Aspekten als sehr sinnvoll. In der Begründung und im Fachgutachten wird hierauf ausführlich eingegangen (Büro R+T, Anlage A.2).

Aus Sicht des Umweltberichtes wäre ein Abrücken der Stellplatzanlagen in der Waldrandzone sinnvoll, dieses ist aber vom Vorhabenträger aufgrund der Stellplatzanfordernisse abgelehnt worden.

## **6. Begrenzte projektbezogene Angaben, Schwierigkeiten bei der Bearbeitung**

Die Projektentwicklung ist in derartigen Planverfahren aufgrund der vielfältigen Abstimmungserfordernisse insbesondere zunächst bezüglich Größenordnung, Sortimentsstruktur etc. mit besonderen zeitlichen Schwierigkeiten verbunden. Eine Detailplanung ist erst schrittweise möglich, gleichwohl sollen frühzeitig Auswirkungen z.B. hinsichtlich Nachbarschaft und Schallschutzmaßnahmen erkennbar sein.

Im vorliegenden Fall liegen bisher Vorentwurfskonzepte des Architekten vor, die aber in den umweltrelevanten Fragen auf Basis der Gutachten schon eine relativ gute Aussagekraft besitzen. Insofern wird hier v.a. auf das im Detail weitere Abstimmungserfordernis hingewiesen:

- Vom Architekten wird die konkrete Objektplanung für Einhausung etc. derzeit erstellt. Auf Basis der Festsetzungen im vB-Plan Nr. 93 sind angemessene Lösungen vorgegeben. Eine Detailabstimmung mit Schallschutzgutachter, Stadt etc. wird weiterhin ausdrücklich empfohlen.
- Die lärmrelevanten Projektdetails wie Lüftungsanlagen etc. können nicht sinnvoll zum jetzigen Zeitpunkt vorgegeben oder festgesetzt werden. Auch hier sind zu gegebener Zeit entsprechende Abstimmungen geboten.

Hinsichtlich des lokal zweifellos erhöhten Verkehrsaufkommens ist darauf zu verweisen, dass ein wesentliches Ziel des Projektes die Bindung des Kaufkraftabflusses im Marktsegment „Verbrauchermarkt“ ist. Insofern erfolgt hier auch - neben der im Nahbereich erhöhten Verkehrsbelastung - teilweise eine Vermeidung von weiteren

Einkaufsfahrten zu Warenhäusern in benachbarte Städte. Eine annähernde Quantifizierung wäre nur durch weitere Untersuchungen möglich, die jedoch nach heutigem Stand aus Sicht der Stadt nicht für erforderlich gehalten werden. Falls hier im Verfahren aus fachlicher Sicht projektbezogene, ggf. relevante Defizite gesehen werden, müssten ggf. weitere Überlegungen erfolgen.

Zusammenfassend geht die Stadt Oelde aber davon aus, dass sich hieraus keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben und dass die betroffenen Fragen angemessenen bewältigt werden können. Somit wäre auch keine spätere inhaltliche Änderung des Umweltberichtes erforderlich.

## 7. Fazit

Das Planvorhaben „Auepark“ betrifft eine im Siedlungszusammenhang zwischen Wohn- und Gewerbegebieten verbliebene Fläche, die trotz Baurechten gemäß Bebauungsplan Nr. 40 nur teilweise bebaut worden ist und ansonsten noch landwirtschaftlich genutzt wird. Bauliche Umweltauswirkungen durch die Projektplanung „Auepark“ werden in diesem Rahmen durch städtebauliche Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt und sind als vertretbar zu bewerten.

Die aus Umweltsicht vorrangige Problematik im Plangebiet betrifft das Einfügen des Vorhabens in das Umfeld hinsichtlich Größe, Erschließung etc. und insbesondere die ausgehenden Lärm- und sonstigen Emissionen, die gegenüber den Wohnnutzungen im weiteren Umfeld verträglich geregelt und nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben gesteuert werden müssen. Wertvolle Biotope sind dagegen nicht direkt (einzelne Gehölzstrukturen) betroffen, der Laubwaldbestand im Norden wird randlich berührt, erfährt aber keine wesentlich andere Beeinträchtigung als nach dem Bebauungsplan Nr. 40 bisher zulässig.

Aufgrund der bestehenden Baurechte bewertet die Stadt Oelde das Vorhaben gemäß § 1a(3) Satz 4 BauGB und stellt fest, dass eine weitgehende Überbauung bereits zulässig war. Somit wird hier kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet, Ausgleichsmaßnahmen werden hierfür nicht für erforderlich gehalten. Dagegen betrifft der Ausbau des Kreisverkehrs die erstmalige Zulassung eines Vorhabens, für das ansonsten eine Planfeststellung erforderlich wäre und für das ein Ausgleich noch zu leisten ist.

Die Belange und Schutzansprüche der Wohnnachbarschaft können hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes durch das Plankonzept mit Tiefgarage, Einhausung, Schallschutzwand, Zufahrt von der L 793 über einen Kreisverkehr etc. nach den vorliegenden Informationen angemessen gewahrt werden. Zu bedenken ist hier ebenfalls die bisher zulässige gewerbliche Überbauung des Gebietes.

Der Eingriff in den Stadtraum kann somit nach den Kriterien des Planungsrechtes als Ergebnis eines sorgfältigen Planverfahrens zulässig sein und stellt keinen unzumutbaren Eingriff dar.

Wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand somit insgesamt **keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen** im Sinne des UVP-Gesetzes. Die Auswertung der vorliegenden Gutachten und die durchgeführte Prüfung ergeben keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Oelde und Rheda-Wiedenbrück, im Februar 2004

## 8. Nachtrag Mai 2004

In der Offenlage des vB-Plans Nr. 93 nach § 3(2) BauGB sind keine Sachverhalte vorgetragen worden, die eine neue oder abweichende Bewertung erfordern. Die Fachbehörden bzgl. Immissions- und Umweltschutz haben weitgehend zugestimmt.

Bezüglich der Frage der **Altlast** im Bereich des ehemaligen Autohandels hat sich in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde folgende Vorgehensweise ergeben: Parallel zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf eine Gefährdungsabschätzung, die Anlage zur Begründung wird (Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 25.03.2004, zu Einzelheiten siehe dort). Mit Schreiben vom 08.04.2004 hat der Kreis Warendorf auf Grundlage des Gutachtens die Anforderungen an einen angemessenen Umgang mit der Problematik dargelegt:

- Abbruch der vorhandenen Tankstellen und Werkstattgebäude und Sanierung der dabei freigelegten Bodenverunreinigungen erfolgen unter gutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit dem Kreis als Aufsichtsbehörde. Einzelheiten werden in der Abbruchgenehmigung geregelt.
- Die Sicherung der verbleibenden Verunreinigungen wird auf Basis des Gutachtervorschlages und in Abstimmung mit dem Kreis als unterer Bodenschutzbehörde festgelegt. Im Zusammenhang mit den verbleibenden Verunreinigungen werden Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Diese können unabhängig vom Planverfahren erfolgen. Auf das Gutachten des Büros Dr. F. Krause vom 25.03.2004 in der Anlage wird ausdrücklich hingewiesen.
- Die bereits vorgenommene Kennzeichnung des Flurstückes 59 wird beibehalten.

Zusammenfassend bestehen bei Beachtung der o.g. Ausführungen keine Einwände gegen die Planung. Da innerhalb des Plangebietes keine Grundwasserentnahmen erfolgen, sind Gefährdungen der geplanten Nutzungen über diesen Wirkungspfad ausgeschlossen. Gefährdungen über einen Direktkontakt mit den verbleibenden Verunreinigungen sind wegen der ausreichenden Überdeckung mit unbelastetem Material ebenfalls nicht zu besorgen. Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ist nicht relevant, da kein Nutzpflanzenanbau im Bereich der ehemaligen Tankstelle erfolgt.

Oelde und Rheda-Wiedenbrück, im Mai 2004