

# **STADT OELDE**

## **Begründung mit UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“**

**I. Begründung**

**II. UVP-Vorprüfung**

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

**November 2004**

**Bauleitplanung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:  
Planungsbüro Nagelmann Tischmann  
Büro für Stadtplanung und Kommunalplanung  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück**

**Stadt Oelde: Begründung mit UVP-Vorprüfung zum  
Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“**

**I. Begründung**

- 1. Lage des Vorhabens und Planungsziele der Stadt Oelde**
  - 1.1 Lage und Geltungsbereich**
  - 1.2 Planungsziele und Überplanung des Bebauungsplans Nr. 77**
  - 1.3 Gutachten *Markt- und Wirkungsanalyse* der gesa GmbH**
  - 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung, landesplanerische Abstimmung und Standortdiskussion**
  
- 2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
  - 2.1 Aktuelle Nutzung, Bebauungsplan Nr. 77 und städtebauliche Situation**
  - 2.2 Landschafts- und Gewässerschutz**
  - 2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**
  - 2.4 Altlasten**
  
- 3. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 97**
  - 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 der Planung, Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

**II. UVP-Vorprüfung (mit Nachtrag November 2004)**

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

- A.1 Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 97**
  
- A.2 Markt- und Wirkungsanalyse Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen-Einrichtungshaus, gesa GmbH, Hamburg, November 2003**

## I. Begründung

### 1. Lage des Vorhabens und Planungsziele

#### 1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von knapp 5 ha im Südwesten des Siedlungsschwerpunktes Oelde nördlich der Von-Büren-Allee (K 30n). Die K 30n wurde 2003 auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 77 „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ / „Neubau der K 30“ fertig gestellt, das neue Gewerbegebiet mit einer Gesamtgröße von über 60 ha wird durch diese Haupteerschließungsachse leistungsfähig erschlossen.

Der Geltungsbereich betrifft eine Teilfläche dieses Bebauungsplanes Nr. 77 und umfasst in Flur 129 der Gemarkung Oelde die Flurstücke 264 tlw., 383 tlw. und 384 tlw. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von einem bereits im Bebauungsplan Nr. 77 überplanten Laubmischwald-Bestand,
- im Osten von der Trasse der 110 kV-Bahnstromleitung der DB Energie,
- im Süden von der Trasse der K 30n und
- im Westen von dem Standort des Gewerbebetriebes Van Kempen zzgl. einer Erweiterungsoption für diesen Betrieb von etwa 4.000 m<sup>2</sup>.

#### 1.2 Planungsziele und Überplanung des Bebauungsplans Nr. 77

Die Fa. Zurbrüggen Wohn-Zentrum GmbH plant die Verlagerung und den erweiterten Neubau ihres Stammhauses in Oelde. Dieses Stammhaus befindet sich in rückwärtiger Lage im Gewerbegebiet „u“ „undern“ nördlich der die Stadt zerschneidenden Bahntrasse und umfasst in 2 Baukörpern eine Verkaufsfläche von etwa 6.200 m<sup>2</sup> auf fünf z.T. verschachtelten Ebenen. Möbel-Zusatzsortimente werden heute auf etwa 900 m<sup>2</sup> angeboten. Gebäude und Präsentationsmöglichkeiten sind aus Betreiber- und aus Kundensicht nicht mehr zeitgemäß. Trotz der langen Tradition des Hauses am Standort Oelde sinkt der Kundenzuspruch deutlich zunehmend. Eine angemessene und nachhaltige Modernisierung und Erweiterung des Altbestandes ist jedoch aufgrund der Lage, der begrenzten Grundstücksverhältnisse und der Erschließungsprobleme nicht mehr möglich.

Zur Sicherung des Standortes Oelde und des regionalen Einzugsbereichs plant die Fa. Zurbrüggen daher die Aufgabe des alten Standortes und den Ersatz durch einen modernen Neubau im neu erschlossenen Gewerbegebiet der Stadt Oelde an der K 30n. Ziel ist die Standortsicherung des Unternehmens in Oelde mit einem leistungsfähigen Haus mittlerer Größe zwischen den größeren Zurbrüggen-Standorten in Bielefeld und Unna. Dieses Standortkonzept zielt auf die regionale Nachfrage im Südosten des Münsterlandes zwischen den Großstandorten unterschiedlicher Anbieter in Bielefeld, Paderborn, Dortmund, Münster und Osnabrück ab.

Das Vorhaben umfasst nach der Abstimmung zwischen Stadt, Bezirksregierung Münster, IHK Münster und Handwerkskammer insgesamt maximal 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK). Randsortimente können hiervon dauerhaft auf maximal 1.300 m<sup>2</sup> VK angeboten werden. Zusätzlich zu dieser dauerhaften Verkaufsfläche für Randsortimente sind befristete, saisonale Sonderaktionen mit Randsortimenten zulässig (z.B. im Rahmen eines Weihnachts- oder Ostermarktes). Durch diese befristeten

Sonderaktionen darf die gesamte Verkaufsfläche für Randsortimente vorübergehend auf maximal 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgedehnt werden. Das konkrete Vorhaben des Bauinteressenten besteht aus einem vollsortierten Einrichtungshaus mit etwa 16.000-17.000 m<sup>2</sup> VK sowie aus einem Möbel-SB-Markt mit etwa 3.000-4.000 m<sup>2</sup> VK. Dieser Möbel-SB-Markt soll unter der SB-Marke „Osca“ der Fa. Zurbrüggen betrieben werden.

Nach Gesprächen mit der Stadt Oelde war im Vorfeld zunächst vereinbart worden, als Grundlage für die weitere Prüfung die möglichen Auswirkungen des Projektes „Möbelhaus Zurbrüggen“ auf den Einzelhandel in Oelde und in den Nachbarkommunen gutachterlich untersuchen zu lassen. Da für die Stadt Oelde bereits im Zusammenhang mit der derzeit erfolgenden Planung für das Fachmarktzentrum „Auepark“<sup>1</sup> eine umfassende Marktanalyse durch die gesa GmbH, Hamburg, erstellt worden ist, sollte auf dieser Grundlage auch die gutachterliche Prüfung des Vorhabens Zurbrüggen erfolgen. Die gesa GmbH hat somit im Auftrag der Fa. Zurbrüggen eine Markt- und Wirkungsanalyse<sup>2</sup> im November 2003 vorgelegt.

Aus Sicht der Gutachter sind die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit im Rahmen der atypischen Fallgestaltung gemäß Nr. 2.3.2 und Nr. 3.1.1.3 des Einzelhandelserlasses NRW gegeben, das Projekt ist grundsätzlich realisierbar (vgl. auch Kapitel 1.3, 1.4). Zu prüfen waren ebenfalls mögliche Agglomerationswirkungen der Vorhaben „Auepark“ und „Möbelhaus Zurbrüggen“. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten (s.d., Nr. 3.8). Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 für beide Vorhaben nahezu parallel durchgeführten Erörterungen mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine erhebliche Rolle gespielt und wurde in Gesamtgröße und Größe der Randsortimente berücksichtigt.

Auf dieser fachgutachterlichen Grundlage befürwortet die Stadt Oelde ausdrücklich die Aufgabe des Altstandortes Zurbrüggen und die Modernisierung und Sicherung des Möbelhausangebotes in der Region. Ziel der Stadt ist neben der Standort- und Arbeitsplatzsicherung auch die Begrenzung überregionaler Kaufkraftabflüsse durch ein leistungsfähiges und attraktives regionales Angebot. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Oelde frühzeitig für einen verkehrsgünstig gelegenen Standort im Gewerbegebiet an der K 30n ausgesprochen und ist bereit, ein städtisches Gewerbegrundstück zur Verfügung zu stellen.

---

<sup>1</sup> Das Vorhaben „Auepark“ liegt in ca. 800 m Entfernung an der L 793 zwischen den Wohngebieten im Süden Oeldes und der Brauerei Pott. Das Vorhaben umfasst nach den Abstimmungsgesprächen mit Bezirksregierung Münster, IHK, Handwerkskammer und Investoren sowie nach der Beschlusslage des Rates der Stadt Oelde (Juni 2004) insgesamt maximal 7.830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und folgende Nutzungen:

- Verbrauchermarkt mit maximal 4.750 m<sup>2</sup> VK zzgl. Getränkemarkt mit 500 m<sup>2</sup> VK,
- Lebensmittel-Discounter mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> VK,
- Elektro-Fachmarkt mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> VK sowie
- Vorkassen-/Mall-Zone mit maximal 380 m<sup>2</sup> VK.

Für das Vorhaben „Auepark“ wurde die 4. FNP-Änderung durchgeführt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 aufgestellt; auf die Planunterlagen einschließlich der zugehörigen Gutachten wird ausdrücklich verwiesen.

<sup>2</sup> Markt- und Wirkungsanalyse: Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen-Einrichtungshaus, gesa GmbH, Hamburg, November 2003

Nach Vorabstimmung mit der Stadt Oelde wurden daher erste Projektentwürfe für den Neubau vorgelegt und mit der Stadt Oelde intensive Gespräche über Standort, Grunderwerb und weitere Vorgehensweise aufgenommen.

Das Plangebiet Nr. 97 ist im Bebauungsplan Nr. 77, der am 22.11.2002 als Satzung beschlossen worden ist, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einem Erschließungsstich (Binnenerschließung) festgesetzt worden. Somit wird im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Umsetzung der Planungsziele und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eine vollständige Überplanung für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Der Rat der Stadt Oelde hat auf Basis des gesa-Gutachtens und der Vorabstimmungen in seinen Sitzungen am 24.11.2003 und am 09.02.2004 nach sorgfältiger Beratung in den Fachausschüssen beschlossen, die Planverfahren für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans und für den Bebauungsplan Nr. 97 einzuleiten (siehe Verwaltungsvorlagen Nr. 2003/610/0117 bzw. -/0118 sowie Nr. 2004/610/0206 und Sitzungsprotokolle).

Der zu überplanende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 77 soll durch den neuen Bebauungsplan Nr. 97 ersetzt werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 97 treten somit die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 insgesamt außer Kraft.

Die summarische Prüfung dieser Situation und des Bebauungsplans Nr. 77 hat ergeben, dass hierdurch die verbleibenden Festsetzungen bzw. Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 77 weiterhin jeweils ihre städtebauliche Funktion behalten. Die Anbindung direkt an die K 30n ist ohne Beeinträchtigung anderer Bauflächen zu gewährleisten. Die Entwicklungsziele werden nicht gefährdet, es wird eher erwartet, dass durch das Vorhaben „Zurbrüggen“ die Entwicklung im Sinne der Stadt Oelde positiv gefördert wird. Die Beanspruchung gewerblicher Bauflächen ist als Ergebnis der Standortprüfung und der Zielsetzung der Stadt Oelde vertretbar. Der Bebauungsplan Nr. 97 kann selbstständig für sich bewertet werden, fügt sich aber auch in diesen Rahmen planungsrechtlich ein (= ohnehin Voraussetzung für ein sachgerechtes Abwägungsergebnis z.B. hinsichtlich Erschließung oder Immissionsschutz), so dass die städtebauliche Ordnung für das gesamte Umfeld nach den Anforderungen des BauGB gewahrt bleibt.

### 1.3 Gutachten *Markt- und Wirkungsanalyse* der gesa GmbH

Das Gutachten *Markt- und Wirkungsanalyse* von Marktentrust Möbelhaus Zurbrüggen der gesa GmbH stellt die Grundlage für die bauleitplanerische Abwägung der Stadt Oelde über Projektziele, Größenordnung und Sortimentsstruktur sowie über die Verträglichkeit des Vorhabens mit den landesplanerischen Zielen und mit den Zielen der Stadtentwicklung dar.

Im Gutachten wurde die damalige Projektplanung untersucht, die noch von insgesamt 18.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) ausging. Nach weiteren Abstimmungsgesprächen wird jedoch aktuell die o.g. Größe von maximal 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Kritisch ist hier weniger die absolute Größe des Möbelhaus-Angebotes, problematisch können dagegen eher Art und Umfang der Randsortimente sein. Da in

intensiver Erörterung mit den Fachbehörden die Begrenzung der Randsortimente unter vollständiger Einbeziehung von Leuchten und Aktionswaren auf maximal 1.300 m<sup>2</sup> VK (zzgl. zeitlich befristeter Flächen bis maximal 1.800 m<sup>2</sup> VK) erfolgt<sup>3</sup>, hat die Erweiterung für das Kernsortiment Möbel keine negativen Auswirkungen auf die damaligen gutachterlichen Ergebnisse für 18.000 m<sup>2</sup> VK. Eine Anpassung des Gutachtens wurde insbesondere auch vom Gutachter bisher nicht für erforderlich gehalten. Auch von den weiteren Beteiligten wurde eine Anpassung im Zuge der Verfahren gemäß § 3(2,3) BauGB nicht angeregt.

Das gesa-Gutachten wird als Anlage insgesamt Bestandteil dieser Begründung und des Planverfahrens, wesentliche Inhalte und Ergebnisse sind:

- Die Rahmenbedingungen in Oelde werden im Gutachten in Kapitel 2 zusammenfassend dargestellt unter Verweis auf die ausführliche Erörterung in der Markt- und Wirkungsanalyse zum Fachmarktzentrum „Auepark“ (gesa-Studie 329-03, November 2002).  
Grundsätzlich sei darauf hingewiesen, dass die Stadt Oelde für ein Mittelzentrum heute nur eine schwache Marktstellung mit unterdurchschnittlicher Kaufkraftbindung, strukturellen Defiziten und Angebotslücken besitzt. Die örtlichen großflächigen Handelsformen decken i.W. nur die Lebensmittelversorgung ab. 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, hat letztlich den Ausschlag gegeben, insbesondere das Vorhaben Fachmarktzentrum „Auepark“ voranzutreiben.
- Der Handel mit „Einrichtungsbedarf“ im erweiterten Sinne spielt in der Innenstadt Oelde heute nur eine nachgeordnete Rolle, zumal die wesentlichen Anbieter außerhalb des Haupteinkaufsbereiches lokalisiert sind. Wohnmöbel werden nur als Teilsortiment in 4 Geschäften außerhalb der Haupteinkaufslage angeboten und kommen auf einen marginalen Umsatzanteil von etwa 1% des innerstädtischen Gesamtumsatzes. In Stadtteillagen und außerhalb dominiert das Angebot des Zurbrüggen-Altobjektes. Hinzu kommen Angebote und Randsortimente in einem Bäderstudio, in einem Baumarkt und in einem Leuchtenhandel sowie in einem Polstermöbelhandel in Stromberg. Erkennbar ist, dass insofern das Kernsortiment Möbel unproblematisch ist, die Frage der Randsortimente (Leuchten, Heimtextilien, Haushaltswaren u.Ä.) aber besondere Bedeutung besitzen kann (s.d., Kapitel 2.6). Im Ergebnis wird heute in Oelde rechnerisch lediglich eine Kaufkraftbindung für Einrichtungsbedarf von etwa 49,5% erreicht (Bindung in Rheda-Wiedenbrück etwa 66,4 %, in Warendorf etwa 72,5%).
- Der projektrelevante Einzugsbereich für das Vorhaben wird auf Grundlage der Ausgangsdaten für das Stammhaus Zurbrüggen, dessen Einzugsbereich bei einer Ausdehnung von etwa 25 km bereits etwa 300.000 Einwohner erfasst, ermittelt.

---

<sup>3</sup> Entsprechende Datenbasis/Größenordnung der relevanten Randsortimente in der gesa-Markt- und Wirkungsanalyse: Leuchten mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Elektrohaushaltsgeräte etc. mit 950 m<sup>2</sup> VK zuzüglich allgemein nutzbarer Aktionsfläche mit 500 m<sup>2</sup> VK. Die aufgrund saisonaler Aktionen nur anteilige Anrechnung der Aktionsfläche auf Randsortimente im Gutachten wurde von der Bezirksregierung Münster jedoch als schwierig zu bewerten eingestuft. Insofern wurde der Bebauungsplan an Änderungsvorschläge im landesplanerischen Verfahren angepasst.

Nach Auffassung der Gutachter können im Kerneinzugsbereich um Oelde sowie in den Zonen um Beckum, Lippetal, Wadersloh, Ahlen, Sendenhorst, Everswinkel, Warendorf, Sassenberg, Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Langenberg und Rheda-Wiedenbrück etwa 345.000 Einwohner mit einem Nachfragevolumen für Einrichtungsbedarf von etwa 185,4 Mio. € p.a. erreicht werden.

Der dem Projekt zuzuordnende Einzugsbereich überschreitet zwar in seiner Ausdehnung, nicht aber in der Intensität der damit verbundenen Kaufkraftströme wesentlich den raumordnerisch vorgegebenen Verflechtungsraum Oeldes.

- Im östlichen Münsterland sind größere Wohnkaufhäuser nicht vertreten. Neben 2 größeren Anbietern mit um bzw. über 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Sassenberg und Rheda-Wiedenbrück bestimmen eine Reihe unterschiedlichster Betriebe mit teilweise ausgeprägten stilistischen und qualitativen Spezialisierungen den regionalen Wettbewerb.

Von besonderer Bedeutung für die bauleitplanerische Prüfung ist, dass die mittleren und größeren Anbieter im Einzugsgebiet weitgehend außerhalb der Innenstadtlagen agieren und dass die Innenstädte auch für Zusatzsortimente wie Teppiche und selbst Leuchten (Leuchten gelten allgemein als zentrenrelevant gemäß Einzelhandelserlass NRW) nicht oder nur begrenzt Standorte sind.

Dagegen entfällt der größte Teil des innerstädtischen Angebotes für Einrichtungsbedarf in fast allen betroffenen Ortszentren auf die Warengruppen Haus-/Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik und Haushaltswaren. Die Umsatzanteile sind jedoch relativ gering und schwanken zwischen dem höchsten Wert von 16 % in Beckum und den niedrigsten Anteilen um 6,2 % in Ahlen bzw. Rheda. Hierzu und zu der detaillierten Wettbewerbssituation wird auf die ausführliche Darlegung im gesa-Gutachten, Kapitel 3.4, verwiesen.

Der großräumige Wettbewerb wird durch die großen Möbelhäuser v.a. in Bielefeld, Paderborn, Unna, Kamen und Münster mit einer weiter zunehmenden überregionalen Ausstrahlungskraft geprägt. Diese Entwicklung ist markttypisch für die sehr weiträumigen Verflechtungsbereiche im Möbelhandel.

- Das Vorhaben Zurbrüggen kann innerhalb des dargelegten Einzugsgebietes aufgrund des durch das Stammhaus eingeführten Markennamens sowie angesichts Standort, Größe, Angebotsumfang und der weiter zunehmenden Mobilität der Kunden gerade auch in der Möbelbranche die Marktführerschaft übernehmen (s.d., Kapitel 3.6). Hauptwettbewerber sind vorrangig großflächige Betriebe außerhalb der Zentren und die aus der Region aufgesuchten o.g. überregionalen Großanbieter. Die Wettbewerbsintensität zu den Spezialisten in der Region wird bereits geringer sein.

Die Randsortimente sind dagegen gesondert zu betrachten und können v.a. im engeren Einzugsbereich (Oelde, tlw. Beelen, tlw. Ennigerloh, abgeschwächt zudem tlw. Beckum und Wadersloh) Wirkung entfalten. Im weiteren Einzugsbereich erwarten die Gutachter eine deutlich abnehmende Nachfrage nach Randsortimenten, die i.W. nur noch ergänzend mit dem Möbelkauf besteht.

Der erwartete Umsatz wird voraussichtlich zu etwa 19 % bzw. 38 % aus Oelde bzw. aus dem Kerneinzugsbereich der Stadt Oelde rekrutiert, etwa 62 % werden aus dem für den Möbelhandel heute typischen weiteren Einzugsgebiet erwartet. Insgesamt kann das Vorhaben etwa 9,3 % der Gesamtnachfrage nach Einrichtungsbedarf im Einzugsgebiet binden. Von knapp 20 % Nachfragebindung in Oelde fällt der Wert aber im weiteren Einzugsbereich sehr deutlich ab (s.d., S. 58 und Übersicht S. 59).

- In Kapitel 3.7 geben die Gutachter einen differenzierten Überblick über die zu erwartenden Nachfrage- und Umsatzveränderungen im Einzugsgebiet und bei den Großanbietern darüber hinaus.  
Zu beachten ist grundsätzlich die Aufgabe des Altstandortes mit bisher 6.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich etwa 900 m<sup>2</sup> Vk für Möbelzusatzsortimente. Neben der deutlichen Erhöhung der sortimentsbezogenen Kaufkraftbindung in Oelde von bisher (sehr geringen) ca. 49,5 % auf künftig etwa 60 % reduziert sich die jeweilige Eigenbindung aufgrund der Abschöpfung durch das Vorhaben Zurbrüggen im weiteren Einzugsbereich nur moderat und betrifft lediglich einen engen, kaum zentrenrelevanten Ausschnitt aus der Gesamtnachfrage, Beispiel Beckum (Marktzone 3): die Absenkung der lokalen Kaufkraftbindung für Einrichtungsbedarf kann bei ca. -3 % liegen, beträgt aber bezogen auf den gesamten Einzelhandel nur etwa -0,3 % (s.d., Übersicht 17, S. 63).  
Unter der Voraussetzung einer i.W. abgestimmten tragfähigen Begrenzung der Randsortimente werden auch hier keine durchgreifenden Gefährdungen der Innenstadtlagen gesehen. Die projektinduzierte Umschichtung für diese Sortimente dürfte selbst in Oelde nur wenig mehr als -5 % erreichen.  
Das Vorhaben tritt insbesondere in den Wettbewerb zu vollsortierten und im mittleren Marktbereich operierenden Anbietern. Dort können im Einzelfall signifikante Umverteilungsquoten von über 10 % erreicht werden. Dieses trifft ggf. auch für Teilsortimente wie z.B. Gartenmöbel zu, durch die Anbieter in innerstädtischen Randlagen betroffen sein können. Die Gutachter betonen, dass dieses jedoch für Attraktivität, Funktionsfähigkeit und Frequentierung der Innenstadt Oelde und der Ortszentren der Kommunen im Einzugsbereich keine Rolle spielen wird.
- In ca. 800 m Entfernung an der L 793 Richtung Innenstadt wird zur Zeit das Vorhaben „Auepark“ geplant (s.o., FN 1). Eine mögliche Agglomerationswirkung der Vorhaben „Auepark“, das mit Verbrauchermarkt und Discounter v.a. auf periodischen Bedarf ausgerichtet ist, und „Möbelhaus Zurbrüggen“ ist daher ebenfalls geprüft worden. Im Ergebnis werden aufgrund Lage, völlig unterschiedlicher Einkaufsbedürfnisse und -zyklen der Kunden bezüglich Verbrauchermarkt oder Möbelhandel nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen. Beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten (s.d., Kapitel 3.8 sowie bisherige landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster).

Im Ergebnis stellt die Stadt Oelde auf Grundlage des gesa-Gutachtens fest, dass das Vorhaben der Fa. Zurbrüggen grundsätzlich unter Beachtung der städtebaulichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen in Oelde und im weiteren Einzugsbereich zu keinen durchgreifenden negativen Auswirkungen führen dürfte und damit - eine angemessene Detailabstimmung v.a. über Randsortimente vorausgesetzt - insgesamt vertretbar ist. Auf die jeweiligen ausführlichen Aussagen im Gutachten mit Zusammenfassung in Kapitel 4 (S. 67ff) wird verwiesen.

Die Frage der Vertretbarkeit der o.g., relativ geringen und sehr sortimentspezifischen Auswirkungen auf Innenstadt und Nachbarkommunen ist zudem 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 im Rahmen des Projektes „Auepark“ vorliegenden fachjuristischen Prüfung zum gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebot durch die Kanzlei Lenz und Johlen, Köln (Juli 2003), von etwa 10 % bis 10-20 %, im Einzelfall sogar bis zu 30 %.

Nach dem Beschluss des OVG Koblenz vom 08.01.1999 (NVwZ 1999, 435) ist es grundsätzlich gerechtfertigt, 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 mit bestimmenden Betriebe handelt und die Umsatzverteilung bei diesen ein Ausmaß erreicht, das einen weitgehenden Wegfall dieser Art der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt befürchten lässt.

Auch vor diesem Hintergrund werden das Vorhaben und die Ergebnisse des gesagten Gutachtens insgesamt als vertretbar bewertet.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung, landesplanerische Abstimmung und Standortdiskussion

##### a) Vorbereitende Bauleitplanung, landesplanerische Abstimmung

Das Plangebiet ist bereits im Bebauungsplan Nr. 77 als Teil der großflächigen **gewerbegebiete** im Südwesten Oeldes festgesetzt worden und wird entsprechend im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) als **gewerbliche Baufläche** dargestellt. Mit dem Beschluss über die Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 97 hat die Stadt daher die entsprechende 5. FNP-Änderung eingeleitet, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt wird (siehe dort).

Der geplante Standort „Möbelhaus Zurbrüggen“ liegt gemäß FNP in Randlage des Siedlungsschwerpunktes Oelde. Der gesamte Bereich des Gewerbegebietes „Am Sudbergweg / Neubau K 30“ liegt innerhalb der im GEP, Teilabschnitt Münsterland, dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche des Mittelzentrums Oelde.

Das geplante Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel kann in diesem Rahmen angesiedelt werden, ist aber aufgrund der Größe als Sonderfall im Sinne des § 24(3) LEPro in Verbindung mit Nr. 2.3, Nr. 3.1.1.3 und Nr. 3.1.2.3 des Einzelhandelserlasses NRW zu prüfen und auf die Rahmenbedingungen v.a. auch hinsichtlich der Randsortimente abzustimmen.

Ende 2003 und im Januar 2004 wurden bereits Vorgespräche mit der Bezirksregierung Münster, mit IHK Münster, Handwerkskammer und mit den Investoren über landesplanerisch ggf. zustimmungsfähige Verkaufsflächen, über sinnvolle Begrenzungen der Randsortimente etc. geführt. Im Grundsatz wurde zunächst festgestellt, dass ein Möbelmarkt in der vorliegenden Größenordnung i.W. zur Versorgung des südöstlichen Bereichs des Regierungsbezirkes Münster allgemein möglich ist. Im Bebauungsplan-Verfahren sind zudem aus den weiteren Diskussionen resultierende und nach Maßgabe der vorläufigen landesplanerischen Anpassungserklärung (Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 12.07.2004) detaillierte Festsetzungen über eine geänderte Größenstruktur der Randsortimente aufgenommen worden, die ein ergänzendes Verfahren gemäß § 3(3) BauGB erfordert haben (siehe Kapitel 5.b). Die landesplanerische Anpassungserklärung erfolgte nach Erfüllung der Maßgaben parallel zum weiteren Verfahren mit Schreiben vom 10.09.2004.

Erörtert wurde auch die mögliche Agglomerationswirkung der Vorhaben „Auepark“ und „Zurbrüggen“ (s.o., FN 1 und Kapitel 1.3). Diese Frage hat in den nahezu parallel geführten Gesprächen über beide Vorhaben eine erhebliche Rolle gespielt und wurde im (Zwischen-)Ergebnis in der besprochenen jeweiligen Gesamtgröße und in der Größe der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.

## b) Standortdiskussion in Oelde

Der geplante Standort für das „Möbelhaus Zurbrüggen“ liegt innerhalb des großflächigen Gewerbegebietes der Stadt Oelde, aber am Rande des Siedlungsschwerpunktes und außerhalb des GEP-Wohnsiedlungsbereiches. Die Entfernung zur 1a-Geschäftslage in der Stadtmitte beträgt über K 30n und L 793 etwa 2 km. Die Entfernung ist allerdings aufgrund der guten Anbindung über die Haupteerschließungsachse L 793 durch Kfz und ÖPNV gut zu bewältigen, das Gebiet wird langfristig bei einem weiteren Ausbau der K 30n und des Gewerbegebietes der Kernstadt noch besser zugeordnet. Der Standort ist jedoch im raumordnerischen Sinne mit Blick auf die Innenstadt nicht ideal.

Der heutige Standort des Möbelhauses im Gewerbegebiet „Zum Sundern“ ist aufgrund der umgebenden Nutzungen und Bestandssituation nicht ausbaufähig und wäre auch angesichts der rückwärtigen, verkehrlich mäßig erschlossenen Lage städtebaulich und wirtschaftlich nicht zu befürworten.

Benötigt wird für ein derartiges Vorhaben eine Grundstücksfläche von mindestens 2-2,5 ha netto, eine dreigeschossige Bebauung bereits vorausgesetzt. 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. Die bereits im Vorfeld des Bebauungsplans Nr. 97 intensiv erörterte Standortfrage für das Einkaufszentrum „Auepark“ mit unvergleichbar höherer Relevanz für die Innenstadt hat gezeigt, dass derartige Flächen nicht innerhalb des Siedlungsbestandes zur Verfügung stehen (siehe 4. FNP-Änderung und Bebauungsplans Nr. 97 mit ausführlicher Standortdiskussion). Zudem spielt die Frage der Erschließung und der überörtlichen Anbindung im Falle eines Möbel-/Einrichtungshauses eine besondere Rolle. Eine derartige, aufgrund des Sortimentes auf großflächige Präsentationsflächen angewiesene Nutzung wird in dieser Dimension in Oelde als letztlich unverträglich in der Stadtmitte eingestuft.

Im Ergebnis verbleiben für ein Projekt mit dem vorliegenden Anforderungsprofil nur Standorte in der Randlage der Kernstadt Oelde und in den Gewerbegebieten im Norden oder Südwesten. Mit Blick auf verfügbare Grundstücke, Erschließung, Verkehrsproblematik im Bereich der L 793 / Bahnunterführung und überörtliche Anbindung hat sich die Stadt Oelde daher für einen Standort im neuen Gewerbegebiet an der K 30n und für den Verkauf einer entsprechenden städtischen Fläche entschieden.

## 2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

### 2.1 Aktuelle Nutzung, Bebauungsplan Nr. 77 und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wurde bis zu den in den letzten 2 Jahren durchgeführten Erschließungsmaßnahmen für Gewerbegebiet und K 30n überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche sowie in einem kleineren Bereich im Südosten als Grünland genutzt. Verwiesen wird hierzu auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 77 mit Bestandsaufnahme. Die frühere Ackerfläche wird nicht mehr bewirtschaftet.

Im Norden grenzt der Laubmischwaldbestand (Buchen-/Eichenwald) das Plangebiet von den weiteren Gewerbeflächen ab, im Osten folgen nach der 110 KV-Bahnstromleitung Ackerflächen und Waldbestände, die den Siedlungsraum mit den großflächigen Wohngebieten Westring/Polterkuhle gegenüber dem Gewerbe abschirmen. Im Süden bzw. Westen schließen nach dem angrenzenden Gewerbebetrieb van Kempen weitere geplante Gewerbeflächen sowie Hofstellen und Streubebauung im Außenbereich an.

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 77 überwiegend als **„Gewerbegebiet“** und als **„Sticherschließung“** (Sticherschließung mit Wendeanlage) festgesetzt worden:

- Das Gewerbegebiet wurde nach dem Abstandserlass NRW immissionsschutzrechtlich gegliedert (Ausschluss der Abstandsklassen I-V im Norden bzw. I-VI im Süden im Umfeld der Hofanlage an der K 30n) und
- mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie mit einer Bauhöhe von maximal 11 m über Erschließungsstraße überplant.
- Ausgeschlossen wurde im Regelfall Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Möbelhandel ist im Rahmen des § 8 BauNVO zulässig.
- Parallel zum nördlichen Waldbestand (als Wald festgesetzt) ist ein 15 m breiter Schutzstreifen als Waldrandzone und naturnahe Grünverbindung nach § 9(1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB aufgenommen worden.
- Im Osten entlang der 110 kV-Freileitung wurde ein naturnah zu gestaltender Grünzug als Ortsrandeingrünung mit Breiten von 15 m bis etwa 40 m vorgesehen.

Im Gebiet sind bereits Kanalbaumaßnahmen erfolgt, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

Die städtebauliche Situation des Baugrundstückes wird durch Ausrichtung und Exposition in Richtung Süden bzw. zur „Einfahrt“ der K 30n in das neue Gewerbegebiet und durch die Randlage zu den Waldbeständen und zur 110 kV-Leitung geprägt. Das Gelände fällt nach Norden und Westen z.T. deutlich um einige Meter ab.

## 2.2 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet innerhalb des bereits überplanten Gewerbegebietes grenzt nicht an ein Landschaftsschutzgebiet. Der gliedernde Laubwaldbestand im Norden schließt an das Gelände an und wird nicht überplant. Im Gebiet selber befindet sich kein Gewässer, im Norden im Waldrandbereich grenzt ein offenbar zeitweise wasserführender Graben an, der jedoch durch das Vorhaben nicht zusätzlich gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 beeinträchtigt wird. Belange des Gewässerschutzes werden insofern 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

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Kataster des Kreises eingetragen. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher 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 Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung des Geländes und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

#### 3.1 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption geht aus städtebaulichen und betriebsstrategischen Gründen von einer Ausrichtung des Gebäudes mit einem zu betonenden Haupteingangsbereich in Richtung Süden zur Sichtachse der K 30n aus. Für derartige Vorhaben erforderliche umfangreiche Stellplatzanlagen sollen im Süden und im Südosten des Geländes angeordnet werden. Gleichwohl ist festzuhalten, dass es sich bei der Planung - trotz der im Rahmen des § 11 BauNVO unvermeidbaren und notwendigen Konkretisierung von Größe und Sortimenten - um ein angebotsorientiertes Planverfahren handelt, so dass letztlich der Bauherr und eine detaillierte Objektplanung erst parallel bzw. außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens festgelegt werden.

Das hängige Gelände mit etwa 3-5 m Höhendifferenz von der K 30n nach Norden erlaubt eine Gebäudeerschließung mit teilweise versetzten Ebenen bzw. mit flächensparender rückwärtiger Anlieferung direkt in ein Untergeschoss.

#### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO festgesetzt (Festsetzung E.1). Die Verkaufsflächen (VK) werden auf insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> Gesamtgröße begrenzt. Eine Definition erfolgt ebenfalls im Planwerk. Aus architektonischen und städtebaulichen Gründen wird

eine markante Gestaltung des Haupteingangsbereiches befürwortet (Exposition, Sichtachse K 30n, Einfahrtsituation in das Gewerbegebiet). Zur Unterstützung dieser Zielsetzung soll daher z.B. ein markanter Vorbau mit weitaus mehr Verkehrsfläche als zweckdienlich notwendig ggf. von der Verkaufsflächenanrechnung ausgenommen werden können.

Die Einzelhandelsnutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Sortimente bzw. Warengruppen konkretisiert und begrenzt (Positivliste, Festsetzung E.1.2 a/b), andere Einzelhandelsbranchen oder Warengruppen sind somit grundsätzlich unzulässig.

Als Ergebnis der ersten landesplanerischen Vorabstimmung und auf Wunsch der IHK Münster und der Handwerkskammer wurde zunächst zusätzlich eine Negativliste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente zwecks klarer Abgrenzung und Nachvollziehbarkeit aufgenommen. Im Zuge weiterer Abstimmungen mit der Bezirksregierung wurde dieser Vorschlag jedoch verworfen. Da es sich grundsätzlich nur um eine ergänzende und klarstellende Negativliste gehandelt hat und maßgeblich für die Zulässigkeit grundsätzlich die Positivliste der zulässigen Sortimente im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 97 ist, ist mit der Herausnahme keine inhaltliche Änderung verbunden.

Die Begrenzung der branchentypischen, aber zentrenrelevanten Randsortimente Lampen/Leuchten, Haus- und Heimtextilien, Haushalt/Glas/Porzellan, Haushaltswaren, Kunstgewerbe etc. sowie von Haushaltselektrogeräten und branchenbezogenen Fachzeitschriften/-büchern erfolgt auf Basis des gesa-Gutachtens, jedoch modifiziert nach der bisherigen landesplanerischen Diskussion. Zu nennen sind hier insbesondere Lampen/Leuchten, die der Gutachter zwar als im näheren Einzugsbereich nicht innenstadtrelevant einstuft, die jedoch aus Sicht der Landesplanung insgesamt im weiteren Einzugsbereich als zentrenrelevant bewertet werden und daher entsprechend zu begrenzen sind.

Ergänzend wurde dagegen sowohl in der landesplanerischen Diskussion als auch durch die Stadt Oelde festgestellt, dass Teppiche hier als nicht zentrenrelevant bewertet werden und bei Einhaltung einer Obergrenze vom 1.000 m<sup>2</sup> eher dem Kernsortiment zugeordnet werden können.

Die somit verbleibenden regelungsbedürftigen Randsortimente werden nach Maßgabe der vorläufigen landesplanerischen Anpassungserklärung (Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 12.07.2004) und im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW (Punkt 3.1.2.3) auf maximal 1.300 m<sup>2</sup> dauerhafte Verkaufsfläche begrenzt.

Zusätzlich zu der dauerhaften Verkaufsfläche für Randsortimente können Randsortimente ganz oder teilweise in maximal 5 befristeten saisonalen Sonderaktionen von jeweils maximal 4 Wochen Länge angeboten werden (z.B. im Rahmen eines Weihnachts- oder Ostermarktes). Durch diese befristeten Sonderaktionen darf die gesamte Verkaufsfläche für Randsortimente vorübergehend auf maximal 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgedehnt werden. Die Höchstverkaufsfläche der benannten Randsortimente darf hierbei jedoch zur Vermeidung von großflächigen Sonderangeboten nur begrenzt um je maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschritten werden. Die Fläche für Sonderaktionen muss zudem zwecks Nachvollziehbarkeit im Grundriss klar definiert und gestalterisch von den dauerhaft betriebenen Abteilungen abgesetzt sein.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass saisonale Sonderverkäufe von Artikeln aus dem Kernsortiment (z.B. Gartenmöbel) nicht unter diese Einschränkung fallen, sondern gemäß Festsetzung der Kernsortimente zulässig bleiben.

Eine weitere Gliederung des Vorhabens in das - nach heutigem Stand von der Fa. Zurbrüggen als Bauinteressenten - geplante Einrichtungshaus und in den SB-Möbelmarkt wird nicht vorgenommen, da dieses bauleitplanerisch für das Kernsortiment nicht bedeutsam ist und da Obergrenze und Gliederung der insgesamt zulässigen Randsortimente eindeutig geregelt werden können. Die später wirtschaftlich sinnvolle Aufteilung soll damit dem Betreiber obliegen. Zu beachten ist hierbei auch, dass die Bauleitplanung unabhängig vom Betreiber vernünftige langfristige und sachgerecht begrenzte Entwicklungsspielräume für eine marktgerechte Sortimentsgliederung im Interesse eines funktionierenden Standortes für Oelde regeln muss.

Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen kann grundsätzlich im Zusammenhang mit dem Planungsziel sinnvoll sein und soll ggf. als Ausnahme nach § 31(1) BauGB analog zu der überwiegend im Plangebiet Nr. 77 bisher geltenden Regelung des § 8(3) BauNVO zugelassen werden können. Rücksicht sollte im Planungsfall insbesondere auch auf den im Westen liegenden Gewerbebetrieb mit möglicher Erweiterungsfläche bis an das Plangebiet Nr. 97 heran genommen werden.

Eine Cafeteria oder ein Imbiss können ggf. als Serviceangebot für Kunden des Möbelhandels zugelassen werden. Derartige Einrichtungen gehören zunehmend zur Abrundung des Einkaufserlebnisangebotes, sind aber im Einzelfall jeweils auf die Rahmenbedingungen abzustimmen. Die Öffnungszeiten sollen auf die gesetzlich geregelten Geschäftszeiten des Möbelhauses begrenzt werden. Eine Außenwirkung über das Vorhaben hinaus soll vermieden werden.

Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Lagernutzungen unabhängig vom Möbelhandel können ebenfalls ggf. als Ausnahme zugelassen werden, da diese Nutzungen nicht den Planungszielen widersprechen und kaum Verkehrs- oder Immissionsschutzprobleme hervorrufen dürften, ggf. aber als ergänzende Nutzungen in Frage kommen könnten.

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

Nutzungsmaße und weitere 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 und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen orientieren sich zunächst weitgehend an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 sowie an den vorläufigen Projektüberlegungen. Die im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 77 bereits verlegten Entwässerungsleitungen und Leitungen der Versorgungsunternehmen sind bei der Objektplanung zu berücksichtigen und zu schützen oder im Einvernehmen mit den Eigentümern umzulegen (v.a. Schmutz- und Regenwasserkanal der Stadt Oelde). Ggf. kann als Ausnahme auch eine teilweise Überbauung z.B.

durch Lagerflächen erfolgen, wenn die Kanäle weiterhin erreicht und gewartet werden können.

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 77 wurden der Stadt von der DB Energie Schutzabstände und Vorgaben zur 110 kV-Bahnstromleitung im Osten mitgeteilt. Die Baugrenzen halten den Schutzabstand von 30 m zur Mittelachse ein, weitere Hinweise erfolgen auf der Plankarte.

- Die Vorgabe einer Bauweise wird weiterhin im Plangebiet nicht für erforderlich gehalten, zumal angesichts Projektplanung und einzuhaltender bauordnungsrechtlicher Vorschriften Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gesichert sind.
- Im Bebauungsplan Nr. 77 wird die Traufhöhe bisher auf 11 m über Oberkante Erschließungsstraße begrenzt, hinzu kommt der jeweilige Dachaufbau; Überschreitungen können zugelassen werden. Für ein Einzelhandelsvorhaben mit flächensparenden 3 Verkaufsebenen wird dagegen vom Architekten eine benötigte Baukörperhöhe von etwa 15-16 m angegeben. Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes und der möglichen Nutzung eines von Norden anzufahrenden Untergeschosses als Lagerfläche wird somit die zulässige Bauhöhe im rückwärtigen Grundstücksbereich auf maximal 126,5 m ü.NN festgesetzt. Entlang der K 30n und nach Westen wird diese Höhe von der Stadt zwecks Gliederung abgestuft auf die bisher im Bebauungsplan Nr. 77 festgesetzten Maße. Technikaufbauten etc. oder ggf. auch Teilelemente von Firmensymbolen können ggf. jeweils darüber hinaus denkbar sein.

### 3.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt durch den bereits im Bebauungsplan Nr. 77 vorgesehenen Anschluss für eine Stichstraße an die K 30n. Dieser Anschlusspunkt liegt gegenüber einer weiteren gewerblichen Erschließungsstraße nach Süden und ist ausreichend leistungsfähig auch für ein derartiges Einzelhandelsvorhaben. Das übergeordnete Straßensystem über K 30n, L 793 etc. ist ebenso leistungsfähig und kann das Verkehrsaufkommen ohne problematische Störung besonders schutzwürdiger Wohngebiete bewältigen. Alternativen für die Erschließung bestehen nicht. Für die übrigen Abschnitte zur K 30n werden ausdrücklich Zufahrtsverbote beibehalten.

Insgesamt können auf dem Gelände je nach Gebäudegröße und Anordnung der Lieferzone etwa 350-500 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere der östlich gelegene Randbereich im Schutzstreifen der 110 KV-Bahnstromleitung kann als Stellplatzreserve dienen.

### 3.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Bebauungsplan Nr. 77 ist das Plangebiet und das weitere südliche und westliche Umfeld als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (Immissionsschutz durch Gliederung nach Abstandsliste NRW gegenüber Wohnnutzungen) festgesetzt worden. Maßgeblich sind die großflächigen Wohngebiete im Osten mit einem Abstand von minimal etwa 200-250 m zum Plangebiet Nr. 97 sowie weitere Wohnnutzungen im Süden und Westen im Außenbereich beidseits der alten Trasse der K 30 gewesen.

Das Vorhaben „großflächiger Möbeleinzelhandel“ ist nicht mit ggf. emissionsträchtigen Produktionsprozessen, u.U. auch im Nachtbetrieb, verbunden. Wesentliche Aspekte sind dagegen Kundenverkehre, Stellplatzanlagen sowie die Lkw-Anlieferung, welche allerdings auch schallabschirmend im rückwärtigen, nord-nordwestlichen Bereich angeordnet werden kann. Aus heutiger Sicht werden angesichts der Rahmenbedingungen, der unmittelbaren Anbindung an die K 30n und der Lage der nächstgelegenen Wohnhäuser im Süden beidseits der alten K 30 keine besonderen Probleme erwartet.

Im Planverfahren sind insbesondere auch von den Fachbehörden keine weiteren Bedenken vorgetragen oder Hinweise auf mögliche Probleme gegeben worden. Danach werden keine zusätzlichen fachgutachterlichen Prüfungen und besondere Regelungen im Bebauungsplan notwendig.

Die Problematik der Abgasemissionen wird nach bisherigen Erfahrungen angesichts der günstigen Lage mit benachbarten Freiflächen und größerem Abstand zu Wohnnutzungen so eingeschätzt, dass die zusätzlichen Belastungen in umfeldverträglichen Dimensionen bleiben. Auch zu dieser Frage sind keine weiteren Anhaltspunkte für besondere Probleme oder Erfordernisse bekannt geworden.

Die überbaubare Fläche hält einen Schutzabstand von 30 m bis zur Mittelachse der 110 kV-Bahnstromleitung ein (= Schutzstreifen im Sinne des Versorgungsträgers bzgl. Unterhalt etc.). Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1(5) BauGB ist zu 110 kV-Hochspannungsleitungen gemäß Abstandserlass NRW 1998, Anhang 3 (MBI.NRW 1998, S. 744), ein Schutzabstand von 10 m senkrecht zur Trassenachse als Vorsorgeabstand einzuhalten. Ggf. ausnahmsweise zulässige Wohnungen, Büronutzungen etc. innerhalb der Baufläche liegen also bereits in einem größeren Abstand. Lager-, Rangier- und Stellplatzflächen sind hier im Regelfall innerhalb des Schutzabstandes ohne Gefährdung möglich, so dass Einschränkungen hier nicht gesehen werden.

### 3.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

#### a) Bestand, Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 77 und grünordnerische Ziele

Das Plangebiet wurde bis zu den Erschließungsmaßnahmen für Gewerbegebiet und K 30n überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche sowie in einem kleineren Bereich im Südosten als Grünland genutzt.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 77 mit Bestandsaufnahme werden die damaligen Planungsziele erläutert:

- Zusammenfassend soll der Laubmischwaldbestand (Buchen-/Eichenwald) im Norden durch einen i.W. 15 m breiten Schutzstreifen als Waldrandzone und als naturnahe Grünverbindung nach § 9(1) Nr. 15 bzw. Nr. 20 BauGB abgeschirmt werden (öffentlicher Streifen mit 6 m bzw. privater Streifen mit 9 m Breite).
- Die Baugrenzen halten danach etwa einen Waldabstand von 18 m ein.
- Im Osten entlang der 110 kV-Freileitung wurde ein naturnah zu gestaltender Grünzug als Ortsrandeingrünung mit Breiten von 15 m bis etwa 40 m vorgesehen, der

jedoch gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77 ausdrücklich auch ggf. Flächen für die im FNP ausgewiesene Westumgehung vorhalten soll.

- Im mittleren Abschnitt an der K 30n befindet sich eine markante Eiche, die - halb öffentlich, halb privat - zum Erhalt festgesetzt worden ist und durch den Radweg umfahren wird.

Diese grünordnerischen Ziele sollen im Grundsatz durch die Überplanung beibehalten werden. Nach dem derzeitigen Stand der Projektplanung soll die nördliche Waldrandzone als 15 m breiter öffentlicher Grünstreifen bis zur Kanaltrasse die o.g. Zielsetzung aufgreifen. Der Waldabstand der Baugrenzen bleibt i.W. gleich oder wird größer. Der naturnah zu gestaltende Grünzug im Osten wird parallel zur 110 kV-Freileitung verschoben.

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. Übernommen werden hier i.W. die Vorgaben gemäß Bebauungsplan Nr. 77. 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.

Weitere allgemeine Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 77 betreffen ergänzende Baumpflanzungen je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Fassadenbegrünungen. Diese Vorgaben sollen jedoch hier angesichts der umgebenden Eingrünung und der mit derartigen Projekten verbundenen Stellplatzanlagen nicht übernommen werden. Aufgrund der hier sehr viel höheren Stellplatzzahlen (und damit umfangreicher Baumpflanzungen je 6 Stellplätze) wird hier sogar ein Begrünungsvorteil gegenüber der bisherigen Regelung für das Gewerbegebiet erwartet.

#### 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 bzw. bei Überplanungen bestehender Bebauungspläne 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 geboten sind und/oder erfolgen sollen.

Eine teilweise oder vollständige Aufhebung der erst 2002 beschlossenen Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. 77 zu Gunsten von Natur und Landschaft und eine planerische Rückführung der Flächen in *landwirtschaftliche Flächen* oder in *Forst- und Ausgleichsflächen* wird von der Stadt Oelde weiterhin städtebaulich begründet verworfen. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen und des Flächenbedarfs hält die Stadt die Beibehaltung der Bauflächen und diese Überplanung 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.



diesem Grundstück stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf - Untere Landschaftsbehörde - durch die Anlage einer 8,0 m breiten Hecke zur Vernetzung der größeren in diesem Bereich angelegten Aufwertungsmaßnahmen etwa 2.300 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die benötigten 910 Werteinheiten werden im Rahmen des Ökokontos der Stadt Oelde „abgebucht“.

### 3.7 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Das Vorhaben „Möbelhaus Zurbrüggen“ kann nach dem bisherigen Kenntnisstand an die für ähnliche gewerbliche Nutzungen bereits dimensionierten Ver- und Entsorgungsanlagen im Gewerbegebiet angeschlossen werden. Zur Frage der Strom-, Gas- oder Telefonversorgung wird auf den Bebauungsplan Nr. 77 verwiesen. Eine besondere Problematik wird durch die Nutzungsänderung - soweit bisher bekannt - nicht verursacht.

Die im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 77 bereits verlegten Entwässerungsleitungen und Leitungen der Versorgungsunternehmen sind bei der Objektplanung zu berücksichtigen und zu schützen oder im Einvernehmen mit den Eigentümern der Ent- bzw. Versorgungsleitungen umzulegen.

Löschwasser kann über das Leitungssystem des neu erschlossenen Gewerbegebietes mit bis zu 96 m<sup>3</sup>/h bereit gestellt werden. Weitere Löschwassermengen können nicht über Regenrückhaltebecken (Trockenbecken) und über öffentliche Vorfluter gedeckt werden. Zusätzlich benötigte Löschwassermengen sind auf dem Grundstück zu bevorzugen.

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 ist eine zentrale Niederschlagswasserrückhaltung über Regenrückhaltebecken geplant und gebaut worden (s.d.). Die Überplanung führt nunmehr zu geringen Gebietserweiterungen für zusätzliche Stellplatzoptionen im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung. Die Auswirkungen der Flächendifferenzen sind hier durch die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien, z.B. bei den Einstellplätzen, zu kompensieren. Eine entsprechende Festsetzung nach § 51a LWG wird aufgenommen.

### 3.8 Örtliche Bauvorschriften

Einzelne Vorschriften gemäß § 86 BauO NRW werden zur Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB mit Blick auf Gebietsrandlage und exponierte Grundstücksausrichtung. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Maßstäbe für diese Ziele sind baugestalterische Inhalte in Anlehnung an ähnliche Projekte und Bebauungspläne in Gewerbe- und Sondergebieten im Stadtgebiet.

- Als Dachform sind angesichts der Größe Flachdächer und flach geneigte Dachformen anzustreben, um u.a. Bauvolumen und Fernwirkung zu begrenzen.
- Werbeanlagen können negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Material, Farben und Beleuchtung. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild und

Ortsrandlage berücksichtigen und sich einordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern wird ausgeschlossen. Ausdrücklich als mögliche Abweichung können Überschreitungen der Gebäudeoberkante z.B. durch Teilelemente von Firmensymbolen oder Buchstaben zugelassen werden, im Einzelfall sind ggf. Dimension, Farbgebung etc. zu prüfen und umfeldverträglich abzustimmen. Das berechnete Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung kann so ausreichend berücksichtigt werden. Werbeanlagen sind bereits in ähnlicher Form im Bebauungsplan Nr. 77 geregelt worden.

#### 4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nach der bis Sommer 2004 geltenden Rechtslage 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 „in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt“ - wie hier, da bereits von einer allgemeinen Bebaubarkeit gemäß Bebauungsplan Nr. 77 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.

Für das gesamte Gewerbegebiet wurde bereits zum Bebauungsplan Nr. 77 ein Umweltbericht erstellt, der als Teil II der damaligen Begründung beigelegt worden ist und auf den hiermit ausdrücklich Bezug genommen wird. Im Ergebnis wurden als wesentliche Auswirkungen durch die Neuplanung der K 30n und durch die Gewerbegebiete mit einer Größe von zusammen über 60 ha brutto ermittelt:

- umfangreiche Versiegelung der Böden,
- umfangreiche Inanspruchnahme siedlungsnaher Freiräume,
- verstärkte Zerschneidung der Landschaft und Isolierung von Waldflächen.

Diese in der Größenordnung erheblichen Auswirkungen werden durch entsprechend umfangreiche Maßnahmen gemäß Bebauungsplan Nr. 77 gemindert oder bereits zu einem großen Teil ausgeglichen sowie durch zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen zu Gunsten von Natur und Landschaft in der Gesamtbilanz kompensiert (siehe Planverfahren Nr. 77).

Die UVP-Vorprüfung ist als Teil II für den Bebauungsplan Nr. 97 beigelegt. Die Überplanung einer Teilfläche von etwa 5 ha mit nur relativ geringer Flächenverschiebung führt - soweit nach dem bisherigen Sach- und Verfahrensstand erkennbar - zu keiner wesentlichen Verschärfung der 2002 ermittelten Sachverhalte und damit zu keinen verbleibenden „erheblichen Auswirkungen“ im Sinne des UVPG. Auch die umweltrelevanten Stellungnahmen der Fachbehörden im Planverfahren haben keine weiteren Anhaltspunkte für besondere Konflikte oder Auswirkungen

ergeben. Über den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 77 und über die vorliegende UVP-Vorprüfung zum B-Plan Nr. 97 hinaus wird ein weitergehendes Untersuchungserfordernis oder eine UVP-Pflichtigkeit nach der bisherigen Rechtslage nicht gesehen, so dass die Planung in der vorliegenden Form aus fachlicher wie aus rechtlicher Sicht unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) und § 244(2) BauGB n.F. abgeschlossen werden kann.

## **5. Auswirkungen der Planung, Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

### **a) Auswirkungen der Planung und Grundstücksverkehr**

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung der bislang noch nicht nach den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 77 gewerblich bebauten Teilfläche von knapp 5 ha. Die vorliegende Begründung erörtert die Planinhalte sowie Auswirkungen.

Die Überplanung des Gewerbegebietes ist bezogen auf konkrete Flächennutzung und Erschließung relativ unproblematisch. Die Anbindung des Plangebietes an die K 30n ermöglicht eine leistungsfähige Erschließung des Plangebietes. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist gewährleistet, unzumutbare oder besondere Beeinträchtigungen von Wohnquartieren bestehen nicht.

Die zentralen Fragestellungen und Problembereiche des Projektes „Möbelhaus Zurbrüggen“ ergeben sich aus Standortfaktoren, Größe, Branchenstruktur und Sortimentsgliederung des Projektes. Auf Grundlage des gesa-Gutachtens als zentraler Abwägungsgrundlage 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.

Die Stadt Oelde erwartet allgemein mit der vorliegenden Projektgröße, mit dem gefundenen Standort und auf Basis der angestrebten angemessenen Begrenzung der Randsortimente keine durchgreifenden negativen Auswirkungen auf Innenstadt und Nachbargemeinden, auf das gesa-Gutachten wird ergänzend verwiesen. Die Auswirkungen und ihre Bewertung durch die Betroffenen wurden im Rahmen der landesplanerischen Diskussion intensiv erörtert. Die Stadt Oelde geht davon aus, dass verbleibende Fragen und mit dem Vorhaben verbundene Probleme nach Maßgabe der landesplanerischen Anpassungserklärung (Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 12.07.2004 und vom 10.09.2004) angemessen bewältigt werden konnten.

Die betroffenen Flächen befinden sich als Ergebnis der Entstehungsgeschichte des Gewerbegebietes z.Zt. im Eigentum der Stadt Oelde und sollen an die Bauinteressenten verkauft werden. Aufgrund der Vergabe der betroffenen Flächen durch die Stadt Oelde sind trotz der kurzfristigen Umplanung nach dem Satzungsbeschluss 2002 Entschädigungsansprüche i.S. der §§ 39ff BauGB nicht erkennbar. Private Nachbargrundstücke sind aus heutiger Sicht nicht unzumutbar betroffen.

Kosten z.B. für notwendige Anschlüsse an Straßenverkehrsflächen oder für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließung des Gesamtgebietes und im Zuge des Grundstücksverkehrs geregelt.

**b) 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 das in der Anlage beigefügte gesa-Gutachten verwiesen, das die zentrale Abwägungsgrundlage für die Entscheidungen der Stadt Oelde über das Projekt „großflächiger Möbeleinzelhandel“ bildet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 24.03.2004, im Anschluss konnten weitere Informationen eingeholt und schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Vorgetragene Bedenken bzw. Probleme der Nachbarn bezogen sich jedoch nicht auf das vorliegende Projekt, sondern auf die durch die Planung des Gewerbegebietes veränderte Verkehrsführung im weiteren Umfeld und auf Schleichverkehre über das alte Straßennetz, die die Stadt durch verkehrsregelnde Maßnahmen lösen will.

Die Beteiligung der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB wurde ebenfalls im Frühjahr 2004 durchgeführt. Vorgetragen wurde vorrangig Kritik zur Frage des Einzelhandelsprojektes an sich, zu „technischen Fragen“ etc. wurden lediglich ergänzende Anregungen gegeben, die weitgehend beachtet werden. Die Kritik einiger Nachbarkommunen sowie von IHK OWL, Bielefeld, und Einzelhandelsverband OWL richtet sich teilweise gegen einzelne Aussagen des gesa-Gutachtens und gegen die Gesamtgröße oberhalb von 15.000 m<sup>2</sup> VK, welche als vertretbar angesehen wird. Insbesondere wurde jedoch gefordert, die Größenordnung der Randsortimente zu reduzieren.

Hierzu hat die gesa GmbH als Gutachterbüro zunächst eine Stellungnahme als Grundlage für die Beratungen der Fachausschüsse im Mai 2004 vorgelegt. Nach einer vom Gutachter vorgeschlagenen teilweisen Reduzierung der Randsortimente im Bebauungsplan Nr. 97 wurde im Ergebnis die Kritik in wesentlichen Punkten zurückgewiesen. Auf die Abwägungsunterlagen der Fachausschüsse vom 24.05.2004 und 10.05.2004 wird ausdrücklich verwiesen (siehe Verwaltungsvorlage Nr. B 2004/610/0252 und Sitzungsprotokolle).

Aufgrund des sehr engen zeitlichen Spielraumes der Stadt musste auf dieser Basis die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB umgehend eingeleitet werden, die Beteiligten wurden über die bisherige Prüfung der Anregungen informiert - auch als Diskussionsgrundlage für die weitere landesplanerische Abstimmung.

Da die Bezirksplanungsbehörde im Rahmen des Verfahrens zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 20 LPlG ebenso die Auswirkungen der Planung auf Zentrenstruktur und Belange der Nachbargemeinden zu prüfen hat, hat parallel zur Entwurfs-offenlage gemäß § 3(2) BauGB am 24.06.2004 im Rathaus der Stadt Oelde ein Erörterungsgespräch mit den Beteiligten stattgefunden. Gegen die geplante Verlagerung und Erweiterung des Möbeleinrichtungshauses „Zurbrüggen“ wurden seitens der Teilnehmer keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die Teilnehmer brachten jedoch nochmals ihre Sorge hinsichtlich der geplanten Größenordnung und der vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen der Randsortimente im Bebauungsplan zum Ausdruck.

In den folgenden Abstimmungsgesprächen zwischen Stadt Oelde, IHK Nord Westfalen, Bezirksregierung Münster und Investor sind in diesem Rahmen konsens-

fähige Vorschläge für die textlichen Festsetzungen zur Regelung der Randsortimente im Bebauungsplan und auch bereits in der 5. FNP-Änderung erstellt worden. Die für die Bauleitplanverfahren erforderliche landesplanerische Anpassung nach § 20 LPIG ist durch die Bezirksplanungsbehörde mit Schreiben vom 12.07.2004 als vorläufige Anpassung mit Auflagen erteilt worden. Die Auflagen erfordern eine Änderung insbesondere der Regelungen über Randsortimente im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan. Die entsprechende landesplanerische Anpassungserklärung erfolgte im weiteren Verfahren mit Schreiben vom 10.09.2004.

Nach § 3(3) BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne erneut auszulegen, wenn nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB Änderungen oder Ergänzungen erfolgen. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung konnte im vorliegenden Fall angesichts der i.W. ergänzenden Einschränkungen der Randsortimente das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Hierbei wurde der Kreis der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange und Kommunen auf diejenigen beschränkt, die von der Änderung berührt sein konnten. Zudem wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Aussagen - hier i.W. zur zusätzlichen textlichen Begrenzung der Randsortimente und zur geringfügigen Umformulierung der ggf. zulässigen Ausnahmen nach § 31(1) BauGB (Festsetzung E.1.2.b und E.1.3) - vorgebracht werden können.

Die bereits in der erfolgten Offenlage nach § 3(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden abschließend zusammen mit den Stellungnahmen zur ergänzenden Offenlage gemäß § 3(3) BauGB geprüft und abgewogen. Die Kritik v.a. einiger Nachbarkommunen an der Größe des Vorhabens bzw. am Umfang der zulässigen Randsortimente wurde erneuert bzw. beibehalten.

Nach intensiver Prüfung unter Einbeziehung des Einzelhandelsgutachters schließt die Stadt Oelde jedoch das Verfahren in der vorgelegten Form unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) und § 244(2) BauGB n.F. ab. Zusammenfassend stuft die Stadt Oelde Projektumfang und Standort unter den gegebenen Rahmenbedingungen weiterhin als richtig ein und bewertet das Vorhaben v.a. auch nach der landesplanerischen Detailabstimmung über Randsortimente grundsätzlich als vertretbar. Auf die Beratungsunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Oelde, im November 2004

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
- R. Nagelmann und D. Tischmann -  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## Bauleitplanung der Stadt Oelde:

### II. Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG zum Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“

#### Ausgangslage und Planungsziel:

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ überplant einen Bereich nördlich der Von-Büren-Allee (K 30n). Das Plangebiet ist Teil des neuen Gewerbegebietes der Stadt Oelde, das auf Grundlage des im Jahre 2002 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 77 „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ / „Neubau der K 30“ eine Gesamtgröße von brutto über 60 ha umfasst. Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 77 war die Neutrassierung der K 30n (Neubau im Jahre 2003 fertig gestellt) und die Entwicklung von großflächigen Gewerbegebieten.

Gegenstand der vorliegenden Überplanung ist nunmehr die Zulassung von großflächigem Möbeleinzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche im Südosten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 umfasst in Flur 129 der Gemarkung Oelde die Flurstücke 264 tlw., 383 tlw. und 384 tlw. und hat eine Größe von knapp 5 ha.

#### Aktuelle Nutzung und Bebauungsplan Nr. 77:

Im Norden grenzt ein Laubmischwald (Buchen-/Eichenwald) das Plangebiet von den weiteren Gewerbeflächen ab, im Osten folgen nach der 110 KV-Bahnstromleitung Ackerflächen und Waldbestände, die den Siedlungsraum mit den Wohngebieten Westring/ Polterkuhle gegenüber dem Gewerbe abschirmen. Im Süden bzw. Westen schließen nach dem angrenzenden Gewerbebetrieb van Kempen weitere geplante Gewerbeflächen sowie Hofstellen und Streubebauung im Außenbereich an. Genaue Lage, Abgrenzung und Planungsziele ergeben sich aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97.

Das Plangebiet wurde bis zu den in den letzten 2 Jahren durchgeführten Erschließungsmaßnahmen für Gewerbegebiet und K 30n überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche sowie in einem kleineren Bereich im Südosten als Grünland genutzt. Die frühere Ackerfläche wird heute nicht mehr bewirtschaftet.

Das Plangebiet ist i.W. heute rechtsverbindlich im **Bebauungsplan Nr. 77** als *Gewerbegebiet*, gegliedert nach dem Abstandserlass NRW, mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie mit einer Bauhöhe von maximal 11 m über Erschließungsstraße und als *Verkehrsfläche* (Sticherschließung mit Wendeanlage) festgesetzt worden. Parallel zum nördlichen Waldbestand (als Wald festgesetzt) ist ein 15 m breiter Schutzstreifen als Waldrandzone und naturnahe Grünverbindung nach § 9(1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB aufgenommen worden. Im Osten entlang der 110 kV-Freileitung wurde ein naturnah zu gestaltender Grünzug als Ortsrandeingrünung mit Breiten von 15 m bis etwa 40 m vorgesehen.

## UVP-Vorprüfung:

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans ist nach dem UVP-Gesetz 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“ (die großflächige gewerbliche Bebaubarkeit gemäß Bebauungsplan Nr. 77 ist bereits gegeben), ist bei Überschreiten der Grenzwerte zunächst eine allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, auf deren Basis ggf. über eine weitergehende UVP zu entscheiden ist.

Die UVP-Vorprüfung wird nachfolgend in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Sie folgt in Systematik und Nummerierung der in der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Gliederung. Hierbei ist gemäß § 3c(1) Satz 3 UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Nach Satz 4 ist zudem zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte überschritten werden.

Die UVP-Vorprüfung erfolgt als Auswertung des **Bebauungsplans Nr. 77 einschließlich Grünordnungsplan und Umweltbericht** (Satzung Juni 2002) und auf Basis des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 97. Die Fortschreibung des Vorentwurfs aus Februar 2004 erfolgte insbesondere auf Grundlage der umweltrelevanten Stellungnahmen der Fachbehörden gemäß § 4(1) BauGB.

Im Rahmen des **Bebauungsplan Nr. 77** umfassten **Grünordnungsplan und Umweltbericht** das **gesamte Gewerbegebiet**, auf diese Unterlagen wird ausdrücklich Bezug genommen. Im Ergebnis wurden als wesentliche Auswirkungen durch die Neuplanung der K 30n und durch die Gewerbegebiete mit einer Größe von zusammen über 60 ha brutto ermittelt:

- umfangreiche Versiegelung der Böden,
- umfangreiche Inanspruchnahme siedlungsnaher Freiräume,
- verstärkte Zerschneidung der Landschaft und Isolierung von Waldflächen.

Diese in der Größenordnung *erheblichen Auswirkungen* werden durch umfangreiche Maßnahmen gemäß Bebauungsplan Nr. 77 gemindert oder zu einem großen Teil ausgeglichen sowie durch zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft in der Gesamtbilanz kompensiert. Auf dieser Grundlage ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 97, der i.W. die Nutzung der gewerblichen Teilfläche neu ordnet, dass zentrale Merkmale der Flächenbeanspruchung entweder reduziert, bereits im Plangebiet selbst oder durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen worden sind und insofern keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben im bisherigen Plangebiet zu erwarten sind.

Die weitere Vorprüfung bezieht sich daher v.a. auf die mit der Frage der Nutzungsänderung verbundenen Auswirkungen und auf Folgen der teilweisen Verschiebung von Bau- und Grünflächen. Dieses entspricht sinngemäß auch den zu erwartenden Aussagen der BauGB-Novelle im Sommer 2004, nach der anstelle einer Doppelprüfung auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen werden kann und im Falle der Neuplanung i.W. auf die zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen einzugehen ist (vorgesehener § 2(4) der BauGB-Änderung).

### 1. Merkmale des Vorhabens (Stand: Entwurf Mai 2004)

Kriterium gemäß	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung /
-----------------	---------------------------	-------------

UVPG, Anlage 2		Erheblichkeit
<p><b>1.1 Vorhabengröße, Flächenbilanz</b></p>	<p><b>Gesamtfläche Plangebiet Nr. 97 ca. 49.800 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>a) Bestand:</b> bisherige Nutzungen gemäß B-Plan Nr. 77 ca.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbegebiet (inkl. priv. Grünflächen) 31.400 m<sup>2</sup></li> <li>- Verkehrsflächen inkl. Randstreifen 2.800 m<sup>2</sup></li> <li>- öffentliche Grünstreifen + 9.000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Überplante Fläche aus B-Plan Nr. 77 ca. 43.200 m<sup>2</sup></p> <p><b>+ östlich angrenzende Ackerfläche ca. + 6.600 m<sup>2</sup></b></p> <p>= Fläche für B-Plan Nr. 77 ca. 49.800 m<sup>2</sup></p> <p><b>b) Planung:</b> Brutto-Flächen gemäß B-Plan Nr. 97 ca.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugebiet SO Einzelhandel 38.800 m<sup>2</sup></li> <li>- öffentliche Verkehrsflächen - m<sup>2</sup></li> <li>- öffentliche Grün-/Ausgleichsflächen + 11.000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Gesamtfläche ca. 49.800 m<sup>2</sup></p> <p><b>c) Überbaubare und versiegelbare Grundfläche:</b></p> <p>c.1) <b>Bestand</b> gemäß B-Plan Nr. 77 ca.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>31.400 m<sup>2</sup> x 0,8 (Nebenanlagen) 25.100 m<sup>2</sup></li> <li>+ Planstraße + 2.800 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>=versieg. Fläche B-Plan Nr. 77 ca. 27.900 m<sup>2</sup></p> <p>c.2) <b>Planung</b> gemäß B-Plan Nr. 97 ca.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>38.800 m<sup>2</sup> x 0,8 (Nebenanlagen) 31.000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>c.3) zusätzl. Versiegelung B-Plan Nr. 97 3.100 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>d) SO-Verkaufsfläche</b> maximal 20.000 m<sup>2</sup> entspricht einer <b>Geschossfläche</b> von ca. 24.000 m<sup>2</sup> bis 28.000 m<sup>2</sup></p> <p>Anmerkung zur <i>Geschossfläche</i> als Maßstab i.S.d. UVPG-Anlage, Nr. 18.6, mit 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche als Erheblichkeitsgrenze bei Neuplanungen: da <i>Möbel</i> ein besonders flächenintensives Sortiment mit sehr hohem Ausstellungsbedarf darstellen, korrespondiert diese Größe <i>nicht</i> im direkten Verhältnis mit der im Regelfall unterstellten Problemlage/Größe bei anderen EZH-Projekten, insofern wird auch auf den Einzelhandelserlass NRW Bezug genommen (u.a. Nr. 2.3.1 mit umweltrelevanten Auswirkungen und Nr. 3.2.1 zu Ausnahmen u.a. für Möbelhandel).</p>	<p>Bau-/Grundfläche klar unter UVP-Schwelle gemäß UVPG-Anlage, Nr. 18.7, von 100.000 m<sup>2</sup> mit regelmäßig <i>erheblichen Auswirkungen</i>,</p> <p><i>aber:</i></p> <p>SO-Geschossfläche über Grenzwerten gemäß UVPG-Anlage, Nr. 18.6,</p> <p>Bewertung: Möbelhandel wird als deutlich unproblematischer eingestuft als sonstiger großflächiger Einzelhandel.</p>
<p><b>1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</b></p>	<p>a) Standortentscheidung: Zur Standortentscheidung für großflächige Gewerbenutzung: siehe B-Plan Nr. 77 mit Umweltbericht, umfassenden Grün- und Ausgleichsflächen etc. !</p> <p><b>b) Bebauung:</b> Nutzungsänderung von Gewerbe- zu Sondergebiet erfolgt i.W. auf den bereits festgesetzten GE-Flächen, Umsetzung durch detaillierte Festsetzungen im B-Plan geregelt. Nutzung: großflächige Überbauung durch zentrales Gewerbe-/Handelsgebäude und durch umfangreiche Pkw-Stellplatzanlagen mit Eingrünung. Gestaltung der Haupt-Parkplatzfläche mit Mindeststandard durch Begrünung (hier 1 Baum je 6 Stellplätze).</p>	<p>angemessene Umsetzung und Sicherung der Planungsziele durch umfangreiche Festsetzungen im B-Plan</p> <p>Umweltverträglichkeit im B-Plan Nr. 77</p>

	<p><i>Zusätzliche erstmalige Überplanung</i> von ca. 6.600 m<sup>2</sup> Ackerfläche unterhalb der Bahnstromleitung v.a. als Option für Ausweichstellplätze, Vorgabe wassergebundener Befestigung, um Eingriffswirkung und Entwässerungsumfang zu reduzieren (vgl. B-Plan und Begründung, Kapitel 3.1, 3.2, 3.6, 3.7).</p> <p><b>c) Verkehrsflächen:</b> Erschließung direkt durch neu gebaute K 30n ohne unmittelbar betroffene Altanlieger, Aufhebung der Stichstraße gemäß B-Plan Nr. 97.</p> <p><b>d) Wald, Grün-, Ausgleichsflächen:</b> voraussichtlich Erhalt des Abstandsstreifens mit 15 m Breite zum Wald, ggf. Sicherung insgesamt als öffentliche Grünfläche (Verbesserung: bisher Randzone teilweise öffentlich, teilweise privat)</p>	<p>geprüft, dort umfassende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Keine Verschlechterung im Vergleich zum B-Plan Nr. 77, eher Verbesserung aufgrund Wechsel öffentlich/privat</p>
<p><b>1.3 Abfallerzeugung</b></p>	<p>Nach Menge und Qualität keine über das übliche Maß hinaus anfallenden <b>Abfallstoffe</b>.</p>	<p>keine besondere Problematik erkennbar</p>
<p><b>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</b></p>	<p><b>Umweltrelevante geplante Nutzungen:</b> <b>Einzelhandel mit Möbeln, ggf. Werkstattbetrieb, Warenlager mit Lkw-Anlieferung, Kundenverkehr aus regionalem Einzugsgebiet mit ca. 300.000 bis 345.000 Einwohnern. Keine Produktion mit ggf. Umweltproblemen.</b></p> <p><b>Gefahr allgemeiner Umweltverschmutzung und Lärm:</b> durch Bau und Betrieb über das nach Umwelt-/ Immissionsschutzgesetzen begrenzte und vertretbare Maß hinaus allgemein nicht erkennbar, eher geringeres Störpotenzial als durch gewerbliche Produktion - ausgenommen zeitweise hohe Kundenfrequenz (s.u.).</p> <p><b>Kfz-Emissionen durch Kundenverkehr:</b> Auch zeitweise höhere Kundenfrequenzen können leistungsfähig über K 30n und über weiteres Erschließungssystem ohne durchgreifende Belastung von Altanliegern oder von besonders schutzbedürftigen Wohngebieten bewältigt werden, zumal gewerbliche Produktion im Umfeld und wichtige Handelszeiten wie Samstage im Regelfall eher nicht zusammen fallen. Lärm und Kfz-Emissionen werden nach bisherigem Kenntnisstand der Stadt und im Vergleich zu anderen Projekten aufgrund der Neuplanung Gewerbegebiet / K 30n als grundsätzlich zu bewältigen eingestuft (vgl. Begründung, Kapitel 3.4, 3.5). Für die aktuellen Planungen für das Fachmarktzentrum „Auepark“ an der L 793 wurde ein Gutachten über Kfz-Emissionen erstellt; danach sind auch dort bei deutlich schwierigeren Rahmenbedingungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (siehe vB-Plan Nr. 93).</p> <p><b>Kfz-Emissionen durch Lkw-Verkehr:</b> Im Vergleich zu bisher festgesetzten gewerblichen Produktionen wird keine schlechtere Situation erwartet.</p>	<p>besondere Problematik oder erhebliche Belastungen nicht erkennbar</p> <p>erhebliche Belastungen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet</p> <p>erhebliche Belastungen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet</p> <p>erhebliche Belastungen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet</p>



<b>3. Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens</b>		
<b>Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2</b>	<b>Beschreibung / Auswirkung</b>	<b>Bewertung / Erheblichkeit</b>
<b>3.1 Ausmaß</b>	<p>Die beschriebene Bestandssituation und die Auswirkungen durch die Planung sind i.W. auf das Plangebiet und auf das umgebende und auf das übergeordnete Straßennetz beschränkt.</p> <p>Der zusätzliche Verkehr kann im Zuge der umgebenden Straßensysteme verträglich abgewickelt werden; zu bedenken ist hierbei, dass heute Kundenverkehre, die durch das Vorhaben regional gebunden werden können, in die übergeordneten Zentren führen. Letztlich führt das Vorhaben zu Verkehrsverlagerungen, weniger zu erstmaligen Verkehren.</p> <p>Unter Berücksichtigung des B-Plans Nr. 77 und der Nachbarnutzungen kommen nur gewerbliche Nutzungen für den Standort in Frage.</p>	Auswirkungen werden - auch auf Basis des B-Plans Nr. 77 - nicht als „erheblich“ im Sinne des UVPG bewertet
<b>3.2 Grenzüberschreitende Auswirkungen</b>	Ein grenzüberschreitender Charakter der durch die Planung verbleibenden Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.	nicht gegeben
<b>3.3 Schwere und Komplexität</b>	<p>Grad und Komplexität der Auswirkungen liegen im üblichen Rahmen vergleichbarer Projekte. Am Standort werden keine im Vergleich zu anderen Flächen zusätzlichen oder besonders gravierenden Auswirkungen verursacht.</p> <p>Für den überplanten zusätzlichen Randstreifen im Schutzstreifen der 110 kV-Leitung wird rechnerischer Ausgleichsbedarf ermittelt.</p>	geringe Verschiebungen zur bisherigen Plansituation sind teilweise gegeben, werden aber nicht als „erheblich“ im Sinne des UVPG bewertet
<b>3.4 Wahrscheinlichkeit</b>	Die vor beschriebenen Auswirkungen (v.a. Verkehrsaufkommen und hoher Stellplatzbedarf) sind für derartige Projekte unvermeidbar bzw. durch entsprechende Maßnahmen nur graduell zu vermindern (z.B. Begrünung, Regenwasserversickerung).	vertretbar
<b>3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität</b>	Die Auswirkungen auf Boden, Grundwasser, Natur und Landschaft sind bezogen auf das Plangebiet i.W. dauerhaft. Sie werden durch Maßnahmen im Plangebiet teilweise gemindert/ausgeglichen, externe Ausgleichsflächen werden geprüft.	vertretbar, nicht „erheblich“ i.S. UVPG, Eingriffe in Natur/Landschaft bereits auf Basis B-Plan Nr. 77 weitgehend ausgeglichen

## **Resümee:**

Die Überplanung einer Teilfläche von etwa 5 ha mit nur relativ geringer Flächenverschiebung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 77 aus dem Jahre 2002 führt zu keiner wesentlichen Verschärfung der 2002 ermittelten Sachverhalte und damit zu keinen verbleibenden „*erheblichen Auswirkungen*“ im Sinne des UVPG.

Die bauliche Inanspruchnahme der Fläche ist im Vergleich zu anderen Flächen im Stadtgebiet relativ unproblematisch und auch unter Umweltgesichtspunkten vertretbar. Auf die Ziel- und Alternativendarstellung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 97 und der 5. FNP-Änderung wird verwiesen.

Auch die umweltrelevanten Stellungnahmen der Fachbehörden im Verfahren gemäß § 4(1) BauGB sowie die Anregungen der Bürger gemäß § 3(1) BauGB haben keine Anhaltspunkte für besondere Konflikte oder für ggf. problematische Auswirkungen ergeben.

Da bisher keine durchgreifenden, aus Umweltsicht kritischen Sachverhalte erkennbar sind, wird eine weitergehende UVP-Pflichtigkeit über den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 77 und über die vorliegende UVP-Vorprüfung zum B-Plan Nr. 97 hinaus nach der heutigen Rechtslage nicht gesehen.

Planungsstand: Entwurf Mai 2004

## **Nachtrag im November 2004:**

Im weiteren Planverfahren gemäß § 3(2) BauGB im Sommer 2004 haben sich über die o.g. Inhalte der UVP-Vorprüfung und über die Erörterung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 hinaus keine sonstigen Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme ergeben, die eine weitergehende Prüfung erfordern.

Oelde, im November 2004

## Anlage A.1:

### **Stadt Oelde: Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“**

#### **Eingriffsbewertung/-bilanzierung (Entwurf Mai 2004)**

##### **1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand**

Die Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 77 durch der Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ umfasst etwa 4,3 ha, neu einbezogen wird im Osten ein Randstreifen von ca. 0,66 ha unterhalb der Trasse der 110 kV-Bahnstromleitung der DB Energie. Zur Abgrenzung etc. wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 verwiesen.

Das Plangebiet wurde bis zu den in den letzten 2 Jahren durchgeführten Erschließungsmaßnahmen für Gewerbegebiet und K 30n überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche sowie in einem kleineren Bereich im Südosten als Grünland genutzt. Verwiesen wird hierzu auf den **Grünordnungsplan** zum Bebauungsplan Nr. 77 mit Bestandsaufnahme. Die frühere Ackerfläche wird nicht mehr bewirtschaftet. Im Gebiet sind bereits Erschließungsmaßnahmen erfolgt. Auch der erstmals überplante Streifen im Osten wurde bisher als Ackerfläche genutzt. Das Gelände fällt nach Norden und Westen z.T. deutlich um einige Meter ab.

Im Norden grenzt der Laubmischwaldbestand (Buchen-/Eichenwald) das Plangebiet von den weiteren Gewerbeflächen ab, im Osten folgen nach der 110 kV-Bahnstromleitung Ackerflächen und Waldbestände, die den Siedlungsraum mit den großflächigen Wohngebieten Westring/Polterkuhle gegenüber dem Gewerbe abschirmen. Im Süden bzw. Westen schließen nach dem angrenzenden Gewerbebetrieb van Kempen weitere geplante Gewerbeflächen sowie Hofstellen und Streubebauung im Außenbereich an.

Das Plangebiet ist im **rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 77** überwiegend als *Gewerbegebiet* und als *Verkehrsfläche* (Sticherschließung mit Wendeanlage) festgesetzt worden. Parallel zum nördlichen Waldbestand (als Wald festgesetzt) ist ein Schutzstreifen als Waldrandzone und naturnahe Grünverbindung nach § 9(1) Nr. 15 (Breite 6 m, öffentlich) und Nr. 20 BauGB (Breite 9 m, privat, überlagernd auf GE-Fläche) aufgenommen worden. Im Osten entlang der 110 kV-Freileitung wurde ein naturnah zu gestaltender Grünzug als Ortsrandeingrünung mit Breiten von 15 m bis etwa 40 m vorgesehen.

## 2. Eingriffsbilanzierung

Der Bebauungsplan Nr. 97 führt durch Überplanung und geringe Erweiterung der Baurechte gemäß Bebauungsplan Nr. 77 zu einer teilweise veränderten Eingriffsbilanz. Zur rechnerischen Ermittlung dieser Veränderungen erfolgt eine Bilanzierung der planungsrechtlichen Ausgangslage gemäß B-Plan Nr. 77 und gemäß B-Plan Nr. 97. Die Bewertung erfolgt mit dem "Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope)" des Kreises Warendorf und in Anlehnung an die Gliederung gemäß vereinfachtem Bewertungsverfahren NRW<sup>1</sup>.

### Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

- A) Erfassung des **Ausgangszustandes** (Tabelle A): der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege **gemäß Bebauungsplan Nr. 77**.
- B) Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung Nr. 97** der **Gesamtflächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.
- C) Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B: die Differenz stellt ein Maß für den *rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf* an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich *vorbehaltlich der weiteren bauleitplanerischen Abwägung* durch die Stadt.

Das Verfahren kann in diesem relativ einfachen Planungsfall angewandt werden. Durch die Planung liegt keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) vor. Besondere Anforderungen oder Hinweise auf zusätzlich erforderliche Untersuchungen oder z.B. besondere faunistische Erhebungen sind nach dem bisherigen Stand nicht bekannt.

### Die Bilanz erfolgt unter folgenden Grundannahmen für einzelne Biototypen:

- Zu A.1:** Für die durch den Bebauungsplan Nr. 77 vorbereitete gewerbliche Bebauung inklusive Stellplätze, Nebenanlagen etc. ist gemäß § 19(4) BauNVO eine Gesamt-GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze gemäß § 19(4) BauNVO) planungsrechtlich möglich; dieser Wert ist Berechnungsgrundlage des Eingriffsumfangs.
- Zu A.1:** Parallel zum nördlichen Waldbestand ist ein 15 m breiter Schutzstreifen als Waldrandzone und naturnahe Grünverbindung nach § 9(1) Nr. 20 BauGB aufgenommen worden. Die Flächen auf den privaten Grundstücken sind gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen aufgelockert zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Extensivwiese oder Sukzessionsfläche dauerhaft zu begrünen. Diese Flächen gehen deshalb als Biototyp 18 bzw. 10 und 13 in die Bewertung ein (jeweils Wertfaktor 0,7).
- Zu A.3:** Die Öffentlichen Grünflächen / Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes sind als naturnah zu gestaltender Grünzug u.a. als Ortsrandeingrünung zu entwickeln. Sie sind randlich mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen aufgelockert zu

---

<sup>1</sup> „Arbeitshilfe NRW zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“ Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV), Mai 2001

bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Extensivwiese oder als Sukzessionsfläche dauerhaft zu begrünen. Diese Flächen werden deshalb als Biotoptyp 10, 13 und 18 in die Bewertung eingestellt.

Entlang der K 30n befindet sich eine markante Eiche, die halb öffentlich, halb privat im Bebauungsplan Nr. 77 zum Erhalt festgesetzt worden ist. Der Erhalt des Baumes wird im Bebauungsplan Nr. 97 ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Auf Grund der Randlage und des durch die Überplanung beibehaltenen Erhalts der Eiche wird diese nicht gesondert in den Bilanzen berücksichtigt.

**Zu B.1:** Für das geplante Sondergebiet inklusive Stellplätze, Nebenanlagen etc. ist gemäß § 19 BauNVO eine GRZ von 0,8 planungsrechtlich möglich; dieser Wert ist Berechnungsgrundlage des Eingriffsumfangs.

**Zu B.2:** Die öffentlichen Grünflächen werden in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünverbindung bzw. naturnahe Waldrandzone festgesetzt. Als Maßnahmen sind die Anlage und Pflege eines Waldrandstreifens mit gelenkter Sukzession bzw. die randliche Pflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen sowie die Entwicklung der nicht bepflanzten Flächen als Extensivwiese oder als gelenkte Sukzessionsfläche vorgesehen. Diese Flächen werden deshalb insgesamt als Biotoptyp 10, 13 und 18 in die Bewertung eingestellt (jeweils Wertfaktor 0,7).

Ein Aufschlag für den Randstreifen am Wald (Waldrandzone mit Wertfaktor 1,2 gemäß Liste) wäre u.U. denkbar, ist jedoch aufgrund angrenzender Gewerbenutzung ggf. nicht gerechtfertigt und geht ohnehin unverändert aus den Bebauungsplänen Nr. 77 und 97 hervor.

Tabelle A: Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 97 (Teilbereich des B-Planes Nr. 77)					
1	2	3	4	5	8
Fläche Nr.	Biotop-typ Nr.	Biotoptyp gemäß Biototypenbeschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor Bestand	Einzelflächenwert
1	<i>Gewerbegebiet Größe insgesamt = 31.400 m<sup>2</sup>, davon:</i>				
	1	GE-Größe x 0,8 (versiegelte Fläche)	25.120	0,0	0
	10,13,18	Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes	1.935	0,7	1.354,5
	5	Priv. Grünfl. im GE, (6.280 m <sup>2</sup> - 1.935 m <sup>2</sup> )	4.345	0,3	1.303,5
2	1	Straßenverkehrsfläche	2.800	0,0	0
3	10,13,18	Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes	9.000	0,7	6.300
4	4	Ackerfläche	6.600	0,3	1.980
		Gesamtfläche	49.800	<b>Gesamtflächenwert A: 10.938</b>	

Tabelle B: Zustand des Plangebiets gem. Festsetzungen B-Plan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“					
1	2	3	4	5	8
Fläche Nr.	Biotop-typ Nr	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor Planung	Einzelflächenwert
1	Sondergebiet "großflächiger Möbeleinzelhandel" Größe insgesamt = 38.800 m <sup>2</sup> , davon:				
	1	SO-Größe x GRZ 0,8 (versiegelte Fläche)	31.040	0,0	0
	5	Priv. Grünfläche im SO (= 20%)	7.760	0,3	2.328
2	10,13,18	Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes	11.000	0,7	7.700
Gesamtfläche			49.800	<b>Gesamtflächenwert B: 10.028</b>	

<b>Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):</b>	<b>- 910</b>
--	--------------

**Zeile C** zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Für den Bebauungsplan Nr. 97 ergibt sich ein **rechnerisches Ausgleichsdefizit von 910 Biotopwertpunkten**. Dieses entspricht z.B. einer Aufwertung von ca. 1.010 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche um einen Wert von 0,9, wie sie z.B. durch Aufforstung heutiger Ackerflächen (Wertfaktor 0,3) mit heimischen Laubgehölzen (Wertfaktor 1,2) erfolgen kann.

#### Hinweise zur Bewertung:

- Diese Differenz wird durch die erstmalige Überplanung von 6.600 m<sup>2</sup> Ackerfläche verursacht und erscheint insofern ggf. zunächst gering. Neben dem Verzicht auf eine Planstraße trägt hierzu jedoch maßgeblich bei, dass aufgrund der nunmehr vollständigen Festsetzung des Randstreifens im Norden am Waldrand als öffentliche Fläche sich dort die private GE-Fläche gemäß § 9(1)20 BauGB, die bisher noch auf die GRZ-Summe 0,8 angerechnet wurde, um 1.932 m<sup>2</sup> verringert.
- Allgemeine Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 77 betrafen ergänzende Baumpflanzungen je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Fassadenbegrünungen. Diese Vorgaben sollen jedoch im B-Plan Nr. 97 angesichts der umgebenden Eingrünung und der mit derartigen Projekten verbundenen Stellplatzanlagen nicht übernommen werden. Aufgrund der hier sehr viel höheren Stellplatzzahlen (und damit umfangreicher Baumpflanzungen je 6 Stellplätze) wird dagegen ein Begrünungsvorteil gegenüber der bisherigen Regelung für das Gewerbegebiet erwartet.

Oelde und Rheda-Wiedenbrück, im Mai 2004 (unverändert November 2004)