

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, dass 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 Möbele Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² 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 m² 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 /
-----------------	---------------------------	-------------

UVP-G, Anlage 2		Erheblichkeit
1.1 Vorhabengröße, Flächenbilanz	Gesamtfläche Plangebiet Nr. 97 ca. 49.800 m² a) Bestand: bisherige Nutzungen gemäß B-Plan Nr. 77 ca. - Gewerbegebiet (inkl. priv. Grünflächen) 31.400 m² - Verkehrsflächen inkl. Randstreifen 2.800 m² - öffentliche Grünstreifen + 9.000 m² - Überplante Fläche aus B-Plan Nr. 77 ca. 43.200 m² + östlich angrenzende Ackerfläche ca. + 6.600 m² = Fläche für B-Plan Nr. 77 ca. 49.800 m² b) Planung: Brutto-Flächen gemäß B-Plan Nr. 97 ca. - Baugebiet SO Einzelhandel 38.800 m² - öffentliche Verkehrsflächen - m² - öffentliche Grün-/Ausgleichsflächen + 11.000 m² - Gesamtfläche ca. 49.800 m² c) Überbaubare und versiegelbare Grundfläche: c.1) Bestand gemäß B-Plan Nr. 77 ca. 31.400 m² x 0,8 (Nebenanlagen) 25.100 m² + Planstraße + 2.800 m² =versieg. Fläche B-Plan Nr. 77 ca. 27.900 m² c.2) Planung gemäß B-Plan Nr. 97 ca. 38.800 m² x 0,8 (Nebenanlagen) 31.000 m² c.3) zusätzl. Versiegelung B-Plan Nr. 97 3.100 m² d) SO-Verkaufsfläche maximal 20.000 m² entspricht einer Geschossfläche von ca. 24.000 m² bis 28.000 m² Anmerkung zur <i>Geschossfläche</i> als Maßstab i.S.d. UVP-G-Anlage, Nr. 18.6, mit 5.000 m² 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).	Bau-/Grundfläche klar unter UVP-Schwelle gemäß UVP-G-Anlage, Nr. 18.7, von 100.000 m² mit regelmäßig <i>erheblichen Auswirkungen</i>, <i>aber:</i> SO-Geschossfläche über Grenzwerten gemäß UVP-G-Anlage, Nr. 18.6, Bewertung: Möbelhandel wird als deutlich unproblematischer eingestuft als sonstiger großflächiger Einzelhandel.
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	a) Standortentscheidung: Zur Standortentscheidung für großflächige Gewerbenutzung: siehe B-Plan Nr. 77 mit Umweltbericht, umfassenden Grün- und Ausgleichsflächen etc. ! b) Bebauung: 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).	angemessene Umsetzung und Sicherung der Planungsziele durch umfangreiche Festsetzungen im B-Plan Umweltverträglichkeit im B-Plan Nr. 77

	<i>Zusätzliche erstmalige Überplanung</i> von ca. 6.600 m² 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). c) Verkehrsflächen: Erschließung direkt durch neu gebaute K 30n ohne unmittelbar betroffene Altanlieger, Aufhebung der Stichstraße gemäß B-Plan Nr. 97. d) Wald, Grün-, Ausgleichsflächen: voraussichtlich Erhalt des Abstandsstreifens mit 15 m Breite zum Wald, ggf. Sicherung insgesamt als öffentliche Grünfläche (Verbesserung: bisher Randzone teilweise öffentlich, teilweise privat)	geprüft, dort umfassende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Keine Verschlechterung im Vergleich zum B-Plan Nr. 77, eher Verbesserung aufgrund Wechsel öffentlich/privat
1.3 Abfallerzeugung	Nach Menge und Qualität keine über das übliche Maß hinaus anfallenden Abfallstoffe .	keine besondere Problematik erkennbar
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	Umweltrelevante geplante Nutzungen: 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. Gefahr allgemeiner Umweltverschmutzung und Lärm: 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.). Kfz-Emissionen durch Kundenverkehr: 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). Kfz-Emissionen durch Lkw-Verkehr: Im Vergleich zu bisher festgesetzten gewerblichen Produktionen wird keine schlechtere Situation erwartet.	besondere Problematik oder erhebliche Belastungen nicht erkennbar erhebliche Belastungen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet erhebliche Belastungen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet erhebliche Belastungen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet

1.5 Unfallrisiko	Für die im Umfeld ansässige Bevölkerung und für die weitere Umgebung entsteht durch die Umplanung von Gewerbe zu Einzelhandel kein - über das allgemeine Maß insbesondere im Straßenverkehr hinausgehendes - erhöhtes Unfallrisiko.	keine erheblichen Belastungen erkennbar

2. Standort des Vorhabens

[illegible]

3. Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
3.1 Ausmaß	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. 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. Unter Berücksichtigung des B-Plans Nr. 77 und der Nachbarnutzungen kommen nur gewerbliche Nutzungen für den Standort in Frage.	Auswirkungen werden - auch auf Basis des B-Plans Nr. 77 - nicht als „erheblich“ im Sinne des UVPG bewertet
3.2 Grenzüberschreitende Auswirkungen	Ein grenzüberschreitender Charakter der durch die Planung verbleibenden Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.	nicht gegeben
3.3 Schwere und Komplexität	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. Für den überplanten zusätzlichen Randstreifen im Schutzstreifen der 110 kV-Leitung wird rechnerischer Ausgleichsbedarf ermittelt.	geringe Verschiebungen zur bisherigen Plansituation sind teilweise gegeben, werden aber nicht als „erheblich“ im Sinne des UVPG bewertet
3.4 Wahrscheinlichkeit	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
3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität	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