



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

**September 2007**

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

**Projektplanung:**  
Architekturbüro Steinmann + Pape,  
Schillerstraße 9, 32052 Herford

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

## Begründung mit Umweltbericht - Inhaltsverzeichnis

### I. Begründung

- 0. Vorbemerkung zum ergänzenden Verfahren gemäß § 214(4) BauGB**
- 1. Lage des Vorhabens und Planungsziele**
  - 1.1 Lage und Geltungsbereich des Vorhabens, bisheriges Planungsrecht
  - 1.2 Vorhabenträger, Veranlassung und Abstimmung der Verkaufsflächen
  - 1.3 Planungsziele und Schlussfolgerungen der Stadt Oelde
  - 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung und Landesplanung
- 2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
  - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 2.2 Landschafts- und Gewässerschutz
  - 2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
  - 2.4 Altlasten
- 3. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
  - 3.1 Planungskonzeption
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.4 Verkehrserschließung
  - 3.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 3.6 Grünordnung, Naturschutz- und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
  - 3.7 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser
  - 3.8 Örtliche Bauvorschriften
- 4. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 5. Auswirkungen, Durchführungsvertrag und Hinweise zur Abwägung**

### II. Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

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

- A.1 **Markt- und Wirkungsanalyse** Fachmarktzentrum „Auepark“, gesa GmbH, Hamburg, Dezember 2002 sowie Anpassung an geänderte Projektdaten, April 2003;
- A.2 **Verkehrsuntersuchung** „Auepark Oelde“ (R+T, Düsseldorf, Mai 2003)
- A.3 **Standortdiskussion und Innenstadtlage**, Übersichtskarten/Rahmenbedingungen Stadt Oelde und Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, Juni 2003.
- A.4 **Schalltechnisches Gutachten „Auepark“ mit Aktualisierung** (Akus GmbH, Bielefeld, November 2003 und November 2004)
- A.5 ... **KFZ-bedingte Luftschadstoffe** (Akus GmbH, Bielefeld, November 2003)
- A.6 **Eingriffsermittlung Kreisverkehr** (Büro Lutermann, Rheda-Wiedenbrück Nov. 2003)
- A.7 **Erstbewertung Gefährdungsabschätzung** (Dr. Krause, Münster, März 2004)

## **Teil I: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93**

### **0. Vorbemerkung zum ergänzenden Verfahren gemäß § 214(4) BauGB**

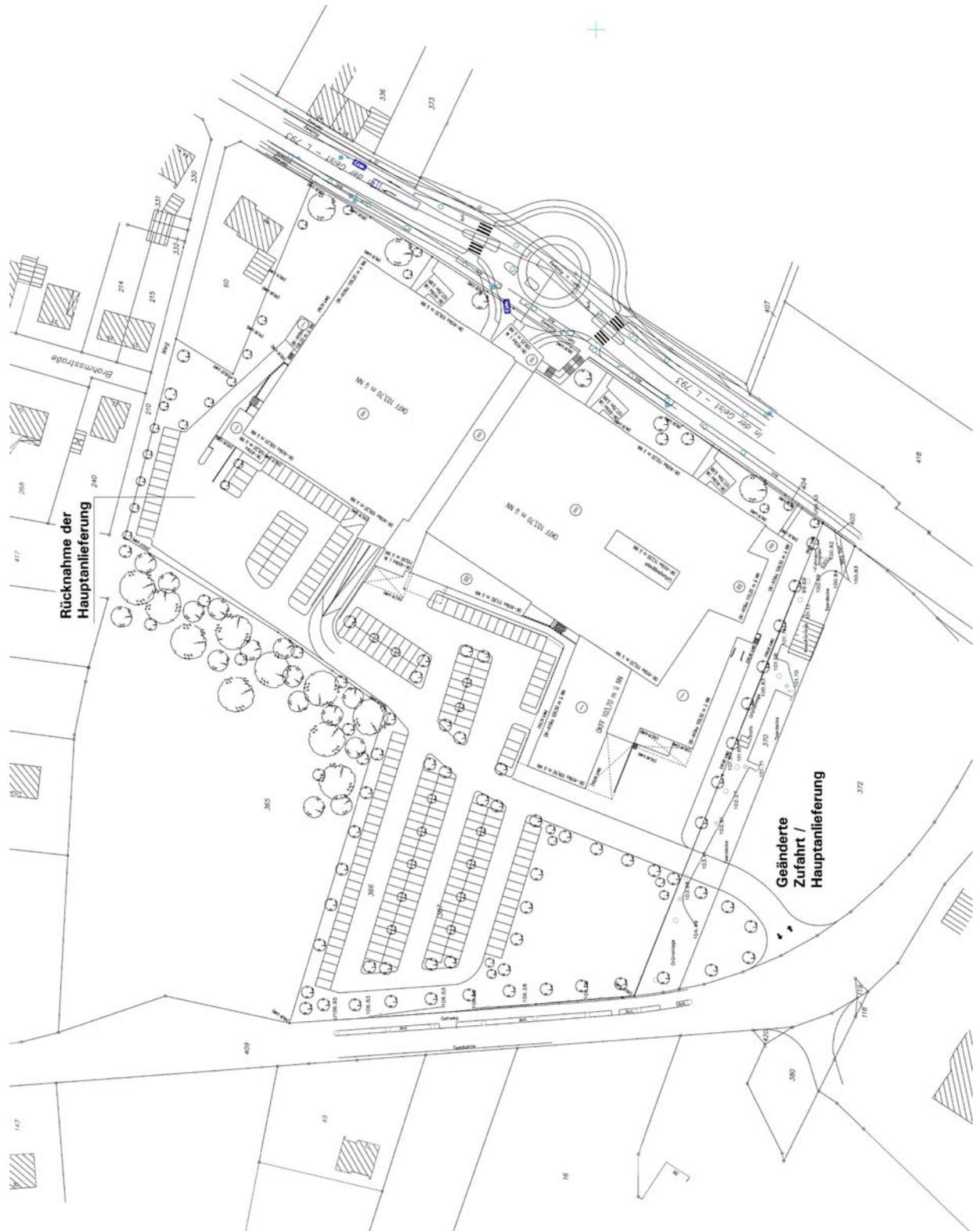
Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 12.07.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ als Satzung beschlossen. Auf die entsprechende Vorlage B 2004/610/049 und auf das durch Fachausschüsse und Rat sehr intensiv begleitete Aufstellungsverfahren wird insgesamt verwiesen. Dem Bebauungsplan Nr. 93 lag projektbezogen die mit der Stadt Oelde abgestimmte Objektplanung des Architekturbüros Steinmann, Herford, mit dem Planungsstand Sommer 2004 zu Grunde. In dem zum Satzungsbeschluss am 07.06.2004 vorliegenden Durchführungsvertrag wurde diese zu diesem Zeitpunkt bauantragsreife Objektplanung ebenfalls durch begleitende Vereinbarungen gesichert.

Im Zuge der weiteren Objektplanung und der Detailabstimmungen mit der Fa. Marktkauf / AVA AG als dem zwischenzeitlich neu in das Projekt einbezogenen Mieter ergaben sich jedoch Änderungswünsche gegenüber der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 93 festgesetzten Objektplanung. Diese Wünsche betrafen insbesondere 2 Punkte, die in dem nachfolgenden Lageplan dargestellt und im Baugenehmigungsverfahren im März/April 2005 abgestimmt worden sind (Lageplan vom 03.03.2005 als Grundlage für die vorliegende Fortschreibung des vB-Planes Nr. 93, letzterer stellt zugleich auch den Vorhaben- und Erschließungsplan dar):

- Die Hauptanlieferung für das SB-Warenhaus war zunächst im Norden geplant, zum Schutz der Nachbarschaft mussten hierfür jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden (Schallschutzwand entlang der Lkw-Zufahrt, umfassende Einhausung des Anlieferungsbereichs). Diese Baumaßnahmen waren ein wesentlicher Kritikpunkt der nördlich angrenzenden Wohnnachbarschaft. Durch Anordnung des SB-Warenhauses im Süden des Gebäudes konnte die Hauptanlieferung - auch im Interesse der Wohnnachbarschaft - jedoch verlegt werden.
- Die Zufahrt vom Westring konnte in Verbindung mit der Lkw-Anlieferung und der Erschließung des Westfalen-Geländes nach Süden verschoben werden. Auch diese Änderung lag u.a. im Interesse der dortigen Wohnnachbarschaft im Westen.

Darüber hinaus wurden im Detail Befreiungen für die geringfügige Überschreitung von einzelnen Baugrenzen und von einzelnen Pflanzbindungen beantragt und genehmigt, die Achse des Kreisverkehrs wurde geringfügig verschoben.

Die Stadt Oelde hat diese Änderungswünsche intensiv geprüft. Die überwiegend erschließungstechnischen Fragen berührten nicht das Grundkonzept des Vorhabens. Im Interesse der positiven, zügigen Entwicklung des Gesamtobjektes und aufgrund der Vorteile für die Nachbarschaft hat die Stadt im Ergebnis diese Überlegungen begrüßt und im Baugenehmigungsverfahren durch Ausnahmen und Befreiungen berücksichtigt (Baugenehmigung erteilt am 26.04.2005). Der Rat der Stadt Oelde hat der Projektentwicklung zugestimmt, der geänderte Durchführungsvertrag wurde am 14./19.04.2005 beschlossen. Angemerkt sei, dass derartige Änderungen in komplexen Planvorhaben erfahrungsgemäß üblich und unvermeidbar sind, zumal in diesem Fall nach Ende des Bauleitplanverfahrens der Mieter gewechselt hat.



Auszug aus dem Lageplan gemäß Bauantrag mit Hinweis auf geänderte Erschließung, Büro Steinmann + Pape, Stand 03.03.2005 Maßstab im Original 1:200 (verkleinert)

Von Nachbarn wurde mit Antrag vom 22.04.2005 ein Normenkontrollverfahren angestrengt. Im Zuge dieser Prüfung hat das Oberverwaltungsgericht Münster den Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz mit Beschluss vom 29.03.2006 zurückgewiesen. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung geschützter Rechtspositionen der Antragsteller wurde nicht erwartet. Projekt- und Bauleitplanung wurden somit im Grundsatz bestätigt.

Erörtert wurde jedoch im Zuge der Entwicklung des Vorhabens, ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 in der vom Rat im Juni 2004 beschlossenen Fassung in absehbarer Zeit überhaupt noch verwirklicht werden kann bzw. soll. Da insbesondere die Verlegung der Hauptanlieferzone nach Ansicht der Beteiligten grundsätzlich eine Verbesserung der Objektplanung zu Gunsten der Anlieger darstellt und da das zwischenzeitlich in Betrieb gegangene Bauvorhaben auf diese Erschließung insgesamt ausgerichtet worden ist, wird eine Rücknahme nicht mehr erfolgen. Aufgrund der nachträglich im Baugenehmigungsverfahren vorgenommenen Veränderung der Zufahrt/Anlieferung und der entsprechenden Änderung des Durchführungsvertrages im April 2005 stimmen Projekt und Planunterlagen damit nicht mehr in allen Punkten mit dem vom Rat beschlossenen Satzungsplan Nr. 93 überein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ könnte aus diesen Gründen aus heutiger Sicht als „funktionslos“ angesehen werden.

Der Rat der Stadt Oelde hat somit in seiner Sitzung am 26.03.2007 beschlossen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) mit einer erneuten Entwurfs offenlage gemäß § 3(2) BauGB durchzuführen. In diesem ergänzenden Verfahren sollen die im Baugenehmigungsverfahren erteilten Ausnahmen und Befreiungen in den Bebauungsplan übernommen werden und eine Anpassung an den nachträglich modifizierten Durchführungsvertrag erfolgen. Der geänderte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ soll nach abschließender Prüfung erneut als Satzung beschlossen und abschließend rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Das Verfahren umfasst damit den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“. Der Rat der Stadt Oelde stellt jedoch ausdrücklich fest, dass die o.g. Änderungen zwar zu einer maßgeblichen Verbesserung v.a. der Erschließungssituation geführt haben und damit nach Prüfung nochmals bestätigt werden, dass diese jedoch nicht die grundlegende Abwägung über das Projekt „Auepark“ berührt haben und dass somit die vorliegende Überarbeitung nicht die Identität des früheren Bebauungsplanes Nr. 93 in Frage stellt.

Im Rahmen dieses ergänzenden Verfahrens werden neben der Plankarte des vB-Planes Nr. 93 auch die vorliegende Begründung und der Umweltbericht an die geänderte Projektplanung angepasst und fortgeschrieben. Die Planunterlagen werden gemäß Ergebnis der juristischen Prüfung auf Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, überarbeitet und fortgeschrieben. Dieses betrifft insbesondere den Umweltbericht, für den mit dem BauGB 2004 erstmals inhaltliche Vorgaben getroffen worden sind und um die entsprechenden Kapitel z.B. bezüglich des sog. „Monitoring“ ergänzt wird. Im Interesse der Nachvollziehbarkeit wird in dieser Begründung die bisherige Gliederung beibehalten, auch die früheren Planinhalte werden erläutert.

## 1. Lage des Vorhabens und Planungsziele

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

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ **als Vorhaben- und Erschließungsplan** im Sinne des § 12(1) BauGB basiert auf der Objektplanung des Architekturbüros Steinmann + Pape, Herford. Der **Geltungsbereich** umfasst in Flur 11 der Gemarkung Oelde nach der Neuordnung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 2004 die Flurstücke 57, 58, 366, 367, 368, 404, 430, 431 für das Vorhaben „Auepark“ mit einer Größe von insgesamt ca. 2,8 ha. Gemäß § 12(4) BauGB werden neben den o.g. Flächen der Vorhabenträger LMP GbR, Oelde, die Flurstücke 393 tlw., 406 tlw. und 425 mit etwa 0,04 ha Größe überplant (L 793 und südlich angrenzender Streifen für den Kreisverkehr). Im Anschluss an den Kreisverkehr wurden zudem die Flurstücke 426, 427, 428, 429 der Stadt Oelde im Zuge des Durchführungsvertrages als Verkehrsflächen übertragen.

Der Geltungsbereich betrifft eine Teilfläche im **Bebauungsplan Nr. 40**, der seit den 1980er Jahren diesen Bereich zwischen den Wohngebieten im Norden und dem Westring als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt hat. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 treten somit die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 insgesamt außer Kraft.

### 1.2 Vorhabenträger, Veranlassung und Abstimmung der Verkaufsflächen

Das im alten Bebauungsplan Nr. 40 festgesetzte Gewerbegebiet war vor dem Projekt „Auepark“ nur im Süden beidseits des Westrings (Brauerei Potts, Tankstelle) und im Norden durch einen Kfz-Händler bestimmungsgemäß genutzt worden. Der Kfz-Handel wurde jedoch im Jahr 2003 aufgegeben. Das mittlere Plangebiet konnte aufgrund des Bestandes und unterschiedlicher Interessen der Eigentümer bis zum Jahr 2003 nicht erschlossen werden.

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

Die Gesamt-Verkaufsfläche sollte zunächst bei etwa 10.400 m<sup>2</sup> liegen. Nach ersten Gesprächen mit der Stadt wurde im gesa-Gutachten bereits eine Reduzierung auf ca. 9.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) mit folgenden Hauptnutzungen zu Grunde gelegt: Verbrauchermarkt einschl. Getränkemarkt mit ca. 5.700 m<sup>2</sup> VK und Lebensmittel-Discounter mit 1.000 m<sup>2</sup> VK. Ergänzend waren zunächst ein Zoo-Fachmarkt mit 700 m<sup>2</sup>

---

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

VKF, ein Heimwerker- oder Elektro-Fachmarkt mit 2.000 m<sup>2</sup> VK sowie eine Shop-/Mall-Zone angedacht (siehe Übersicht auf S. 11 mit Entwicklung der VK-Größen).

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

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

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

Nach Vorlage des Gutachtens wurden von Investorensseite die Gespräche mit möglichen Betreibern und mit der Stadt über Erschließungsfragen etc. konkretisiert. Im Ergebnis wurden die Projektdaten mit ca. 8.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche modifiziert, das gesa-Gutachten wurde durch einen Nachtrag entsprechend überarbeitet (siehe Fußnote 1 und Übersicht auf S. 11 mit Entwicklung der VK-Größen). Aufgrund der grundsätzlichen Problematik „großflächiger Einzelhandel“ war eine sorgfältige Abstimmung über Projekt, Größe und Sortimentsstruktur erforderlich.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Verfahrensschritte im Sommer 2003 sind umfangreiche Bedenken vorgetragen worden, die sich insbesondere auf Standort und Größenordnung des Vorhabens sowie auf Bauhöhen, Abstände und Immissionsschutzfragen beziehen. Kritisiert wurden aber auch Datengrundlagen und einige Aussagen im gesa-Gutachten. Nach Beratung in den Fachausschüssen im Oktober und November 2003 sollte auf Basis

der Beschlüsse über die frühzeitigen Verfahren die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB Ende 2003 eingeleitet werden.

Da jedoch im Dezember 2003 mit Bezirksregierung Münster, IHK Münster, Handwerkskammer und Investoren konkrete Abstimmungsgespräche über landesplanerisch ggf. zustimmungsfähige Verkaufsflächen geführt worden sind, wurde eine Überarbeitung der Planentwürfe eingeleitet. Im Ergebnis wurde die Verkaufsfläche (VK) des Verbrauchermarktes von bis dahin 5.750 m<sup>2</sup> VK auf maximal 4.750 m<sup>2</sup> VK zzgl. Getränkemarkt mit 500 m<sup>2</sup> VK reduziert. Für den Discounter wurden 1.000 m<sup>2</sup> VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung nach einvernehmlicher landesplanerischer Abstimmung ggf. auf die vom Investor gewünschten 1.200 m<sup>2</sup> VK erhöht werden können. Gleichzeitig wurde mit 1.200 m<sup>2</sup> VK etwas mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m<sup>2</sup> VK). Diese Flächenreduzierungen auf insgesamt 7.830 m<sup>2</sup> Gesamt-VK fiel hinter die Datenbasis im gesa-Hauptgutachten zurück.

Die Verkaufsflächen wurden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 2004 aufgrund des Betreiberwechsels und der Projektplanung nochmals teilweise reduziert.

Weitere Details, die Ergebnisse der erfolgten Abstimmungen und die im ergänzenden Verfahren gemäß Baugenehmigung fortgeschriebenen Flächengrößen werden in den Kapiteln 1.3.b, 3.2 und 5 erläutert.

### 1.3 Planungsziele und Schlussfolgerungen der Stadt Oelde

#### a) Ausgangslage für die Stadt Oelde vor Ansiedlung des „Aueparks“:

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

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

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

Die Leitlinien für die künftige städtebauliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Oelde basieren auf dem erkannten Handlungsbedarf, auf den Ergebnissen des gesa-Gutachtens und auf dem bisherigen Kenntnisstand über das Einkaufszentrum „Auepark“, das Ende 2005 fertig gestellt worden ist.

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

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

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

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

- Struktur und Positionierung des Handels in Oelde sind zunehmend als problematisch zu bewerten und entsprechen nicht dem zu erwartenden Standard des Mittelzentrums (s.d., Kapitel 3, 4). Einzelhandelszentralität mit dem Index 83 und Kaufkraftbindungsquote mit etwa 66 % sind für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlich (Kapitel 4.3 bzw. 4.4, S. 65ff), weiterhin werden Oelder Kunden an das Umland verloren. Mit Realisierung der Verbrauchermarkt- oder Warenhaus-Projekte in Beckum und Rheda-Wiedenbrück würde diese Tendenz ohne das Projekt „Auepark“ noch weiter zunehmen, gerade der Innenstadt gingen dann weitere Oelder Kunden durch auswärtige Koppelungskäufe verloren.
- Die örtlichen großflächigen Handelsformen haben bisher i.W. die Lebensmittelversorgung abgedeckt. Die Abwanderung der diesbezüglichen Oelder Nachfrage zu bestehenden und geplanten SB-Warenhäusern in Rheda-Wiedenbrück, Gütersloh, Warendorf oder Beckum mit addiert bis zu 19 % der Nachfrage in den Oelder Vororten ist Konsequenz (Kapitel 4, S. 56ff und Tabellen im Anhang 2/2 bzw. 3/2 im Nachtrag).
- Ein vollsortierter Verbrauchermarkt mit einer hierfür notwendigen Größenordnung von mindestens 5.000 m<sup>2</sup> dient der Vollversorgung des Mittelzentrums Oelde und ist ausdrücklich zur Schließung der Defizite und Angebotslücken in Oelde aufgrund der

ansonsten noch weiter zunehmenden Kaufkraftabschöpfung durch zusätzliche SB-Warenhäuser in den umgebenden Mittelzentren geboten.

- Das Vorhaben „Auepark“ mit Verbrauchermarkt, Discounter und begleitenden Einrichtungen kann in die zentralörtliche Gliederung eingebunden werden. Es ist dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet, sichert primär die Versorgung Oeldes und ist damit im Grundsatz mit landesplanerischen Vorgaben vereinbar.
- Eine Nahversorgung im Süden Oeldes einschließlich des Ortsteiles Sünninghausen war bisher praktisch nicht gegeben (Kapitel 3.1, S. 19ff) und kann durch das Vorhaben erreicht bzw. verbessert werden.

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

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

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

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

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

Das o.g. **Zwischenergebnis der landesplanerischen Abstimmung** mit Reduzierung der Verkaufsfläche v.a. des Warenhauses bzw. des Verbrauchermarktes entsprach im Grundsatz dem gesa-Hauptgutachten. Insgesamt fielen die Verkaufsflächen aber hinter die dortige Datenbasis zurück, so dass bei den hier genannten Zahlen jeweils entsprechende Abschläge - d.h. jeweils etwas geringere Auswirkungen durch das Projekt „Auepark“ - zu bedenken waren. Nach Rücksprache mit dem Gutachter war nach

bisherigem Stand aufgrund der Konfliktreduzierung bisher keine neue Bilanzierung erforderlich oder von einem Verfahrensbeteiligten gewünscht geworden.

### **Übersicht: Projektentwicklung und schrittweise Reduzierung der Verkaufsflächen (VK)**

<b>Nutzungen</b>	gesa-Hauptgutachten 12/2002	gesa-Nachtrag 04/2003	Abstimmung 12/2003 = Satzung 02/2004	<b>Baugenehmigung 04-05/2005 = Verfahren 2007</b>
Verbrauchermarkt (ohne Getränke)	5.000 m <sup>2</sup> VK	5.750 m <sup>2</sup> VK	4.750 m <sup>2</sup> VK	<b>4.500 m<sup>2</sup> VK</b>
zzgl. Getränkemarkt	700 m <sup>2</sup> VK	500 m <sup>2</sup> VK	500 m <sup>2</sup> VK	<b>500 m<sup>2</sup> VK</b>
Lebensmittel-Discounter	1.000 m <sup>2</sup> VK	1.200 m <sup>2</sup> VK	1.000 m <sup>2</sup> VK	<b>1.000 m<sup>2</sup> VK</b>
Elektro-Fachmarkt Zoo-Fachmarkt	2.000 m <sup>2</sup> VK 700 m <sup>2</sup> VK	1.000 m <sup>2</sup> VK ----	1.200 m <sup>2</sup> VK ----	<b>1.100 m<sup>2</sup> VK</b> ----
Konzessionäre/Mall	150 m <sup>2</sup> VK	380 m <sup>2</sup> VK	380 m <sup>2</sup> VK	<b>380 m<sup>2</sup> VK + 80 m<sup>2</sup> Bistro</b>
<b>= Gesamt VK</b>	<b>9.550 m<sup>2</sup> VK</b>	<b>8.830 m<sup>2</sup> VK</b>	<b>7.830 m<sup>2</sup> VK</b>	<b><u>7.560 m<sup>2</sup> VK</u></b>

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

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

In diesem Sinne wird auf die Erhebungen der gesa-Analyse verwiesen. Als Beispiel sei die überdurchschnittliche Umschichtung von insgesamt -20,4 % für den geprüften Fall in der Warengruppe Elektro/Technik genannt, die gerade in Oelde nicht innenstadtprägend ist und i.W. durch Kleinflächen in Randlagen vertreten ist bzw. war. In der Summe werden vor dem o.g. rechtlichen Hintergrund die Schlussfolgerungen des Gutachters ausdrücklich bestätigt. Das Vorhaben wird im Grundsatz auch mit dem Kenntnisstand im Frühjahr 2007 etwa 1,5 Jahre nach Inbetriebnahme für vertretbar gehalten (siehe hier wg. Reduzierung der Verkaufsfläche Elektrofachmarkt gesa-Nachtrag, S. 14ff).

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Ausgangssituation:* Gesamtgröße einschl. ggf. denkbarer Erweiterung auf dem östlich anschließenden Raiffeisen-Gelände Richtung Lindenstraße ca. 13.600 m<sup>2</sup>. Einzelhandels-/Dienstleistungsansatz mit ggf. nutzbaren rückwärtigen Flächenreserven in Randlage zur Innenstadt östlich der trennenden Haupterschließungsachse der L 793, Entfernung zur 1a-Lage ca. 400 m. Diffuse städtebauliche Situation und Verkehrsproblematik (Belastung der L 793: DTV ca. 18.000 Kfz).

- *Potenzial:* Einzelhandel, Fachgeschäfte und Dienstleistungen v.a. auf westlicher Teilfläche, alternativ langfristige Eignung für öffentliche Einrichtungen und gemischte Nutzungen als eigenständiges Quartier.
- *Nachteile:* mangelnde Verfügbarkeit des erweiterten Standortes, Erschließung für hohe Nutzerfrequenzen problematisch und mit erheblichen Nachbarschaftskonflikten verbunden (Belastung L 793, Innerortslage, verkehrstechnische Anbindung, Wohnbebauung an der Lindenstraße).  
Ausreichende Größe/Eignung selbst bei Verfügbarkeit für einen Verbrauchermarkt somit sehr fraglich. Lebensmittel- und Fachhandelskonzept ggf. Konkurrenz zur 1a-Lage aufgrund Verkehrssituation und fehlender direkter Verknüpfung. Sortimentsbeschränkungen und Maßnahmen zur Aufwertung Innenstadt/Koppelung etc. sind auch hier erforderlich.

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

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

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

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

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

In der erforderlichen Größenordnung kam für einen nachhaltig attraktiven Verbrauchermarkt somit als zentrumsnahes Flächenpotential allenfalls Standort 2 *Raiffeisengelände* in Frage. Hier hat die Stadt aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Fläche aufgrund der sehr schwierigen Situation an der L 793 mit Bahnunterführung und Knotenpunkt sowie in der rückwärtigen Lage an der Lindenstraße schwer zu erschließen ist (gilt bereits für das heute deutlich geringere Verkehrsaufkommen auf dem vorderen Gelände) und dass Immissionskonflikte mit der Wohnnachbarschaft bestehen. Gerade diese Aspekte haben auch zu intensiven Diskussionen im Bereich „Auepark“ an der L 793 geführt, nachdem sich bereits in den Vorüberlegungen gezeigt hat, wie konfliktträchtig das tlw. hohe Kundenaufkommen sein kann. Umso problematischer erscheint nach den vorliegenden Erfahrungen aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht die Situation an der Lindenstraße, falls ähnliche verkehrsintensive Nutzungen dort geplant werden würden.

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

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

Diese Fragen, die Bedeutung des Kaufhauses Oelde-Mitte und weitere Rahmenbedingungen wurden im gesa-Gutachten (u.a. Kapitel 3, Abb. 3 und Kapitel 6) ausführlich behandelt. Koppelungseinkäufe sind in gewissem Umfang möglich, das Planvorhaben

---

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

auch an diesem nicht optimalen Standort wird als sinnvoll für Oelde angesehen. Verwiesen wird hierzu, auf Umsatzerwartungen und -umschichtungen im Einzelnen auf das gesa-Hauptgutachten mit aktualisiertem Nachtrag, dort insbesondere auf Kapitel 2.3, S. 11ff.

Zu diesen Punkten bzw. zur Kritik der Nachbarkommunen, der IHK und der Einzelhandelsverbände im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß §§ 3, 4 BauGB hatte der Gutachter seine Aussagen nochmals ausdrücklich bestätigt und ausführlich Stellung genommen. Auf die entsprechenden Beratungsunterlagen der Fachausschüsse und des Rates hierzu wird ergänzend Bezug genommen.

#### **d) Schlussfolgerungen der Stadt Oelde:**

Die Stadt Oelde musste somit abwägen zwischen

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

oder

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

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

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

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

Ein Verbrauchermarkt mit begleitendem Einzelhandelsangebot in der angemessenen Größe hat für Oelde eine enorm hohe Bedeutung, die Ansiedlung wird insofern nach wie

vor ausdrücklich befürwortet. Es werden insgesamt auch positive (Mitnahme-) Effekte für die Innenstadt gesehen, der Fachmarkt wird nach damaliger Einschätzung der gesa und nach den Erfahrungen in der ersten Betriebszeit den Handelsstandort Oelde aufgrund der in diesem projektrelevanten Warenbereich abfließenden Kaufkraft und der unterentwickelten Attraktivität dauerhaft stärken.

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

Die Auswirkungen auf die innerörtliche Handelsstruktur werden mit großer Sorgfalt von der Stadt Oelde betrachtet. Die Empfehlungen des Gutachters zur Schaffung der wichtigen Kopplung „Auepark“-Stadtmitte werden - soweit durch die Stadt zu beeinflussen - weiterhin befolgt, weitere Maßnahmen werden von der Stadt geprüft. Die Überplanung des KOM-Standortes erfolgt mit dem Ziel, diesen wichtigen Zugang zur 1a-Lage städtebaulich und wirtschaftlich deutlich aufzuwerten.

Die Stadt Oelde geht aufgrund der unterschiedlichen Positionierung im Einzelhandelsangebot auch nicht von einer unmittelbaren Konkurrenz des „Aueparks“, sondern von einer gegenseitigen Ergänzung mit dem Ziel der angemessenen Stärkung des Gesamtstandortes Oelde aus. 2 Marktaustritte der Nahversorger im Bereich des Stadtzentrums waren i.Ü. völlig unabhängig vom Vorhaben „Auepark“ absehbar bzw. sind bereits erfolgt und müssen durch eine qualitative Verbesserung des Standortes Innenstadt und des Angebotes teilweise aufgefangen werden.

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

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

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

Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 für beide Vorhaben nahezu parallel durchgeführten Besprechungen mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hatte diese Frage ebenfalls eine erhebliche Rolle gespielt, diese wurde in

der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.

Die notwendigen Unterlagen wie das o.g. gesa-Gutachten wurden aufgrund der fast zeitgleichen Einleitung des Planverfahrens für das Vorhaben „Zurbrüggen“ (5. FNP-Änderung, Bebauungsplan Nr. 97) und der Fortsetzung des Planverfahrens „Auepark“ im Frühjahr 2004 den Beteiligten zur Verfügung gestellt.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung und Landesplanung

Das Plangebiet war bereits im Bebauungsplan Nr. 40 aus den 80er Jahren als *Gewerbegebiet* festgesetzt worden und wurde entsprechend im bisherigen **Flächennutzungsplan (FNP)** als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Mit dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Änderungsplan Nr. 93 hatte die Stadt daher die entsprechende 4. FNP-Änderung eingeleitet, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt und im Juni 2004 vom Rat beschlossen worden ist. Die Bezirksregierung Münster hat die FNP-Änderung anschließend genehmigt (siehe dort).

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

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

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

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

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

Im Zuge der landesplanerischen Abstimmung wurden die Konflikte weiter aufgearbeitet und im Sinne der berechtigten Ziele der Stadt Oelde zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion - aber auch der jeweiligen Nachbarkommunen - geprüft und bewertet.

Auf die Ende 2003 mit der Bezirksregierung Münster, mit IHK Münster, Handwerkskammer und mit den Investoren geführten Abstimmungsgespräche über landesplanerisch zustimmungsfähige, reduzierte Verkaufsflächen wurde bereits eingegangen. Die aktuellen Größen sind in Kapitel 1.3.b den Datengrundlagen des gesa-Gutachtens mit Nachtrag gegenüber gestellt. Die hieraus resultierende Überarbeitung der detaillierten Festsetzungen über Größen- und Sortimentsstruktur ist ebenfalls im Zuge der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im Jahr 2004 weiter abgestimmt worden.

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

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

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

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

Das Plangebiet war im Bebauungsplan Nr. 40 aus dem Jahre 1986 als *Gewerbegebiet* festgesetzt worden. Neben einer kleinen früheren Hofstelle mit Wohnnutzung wurden Teilflächen bis 2003 durch einen Kfz-Händler genutzt, der Standort wurde jedoch wegen des in dieser Branche stattfindenden Strukturwandels aufgegeben. Die übrigen Flächen wurden i.W. noch landwirtschaftlich genutzt. Eine gewerbliche Nutzung scheiterte bis zum Jahr 2003 am Bestand und an unterschiedlichen Interessen der Grundstückseigentümer.

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

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

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

### **2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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

### **2.4 Altlasten**

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

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

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

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

Ansonsten sind im Plangebiet keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Kataster des Kreises eingetragen. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde oder Stadt Oelde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

### 3. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Planzeichnung und Festsetzungen orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt und richten sich aus Gründen der Gleichbehandlung und Nachvollziehbarkeit formal weitgehend nach § 9 BauGB sowie nach BauNVO und Planzeichenverordnung. Die vorhabenbezogenen Sonderregelungen basieren ebenfalls auf diesen Grundlagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 stellt den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB dar, der auf der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Steinmann, Herford, aus dem Jahr 2003 und auf der fortentwickelten Objektplanung gemäß Baugenehmigungsverfahren im Jahr 2005 aufbaut.

#### 3.1 Planungskonzeption

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

In der Machbarkeitsstudie (siehe nachfolgender Auszug, Februar 2003) sind nach Vorabstimmung mit der Stadt bereits wichtige fachplanerische Belange berücksichtigt worden. Der Kreisverkehr an der L 793 war allerdings nach den Vorschlägen des Ingenieurbüros R+T erst später erarbeitet worden. Das hängige Gelände mit etwa 7 m Höhendifferenz (!) ist für jede gewerbliche Nutzung problematisch und kann nur aufwendig erschlossen werden. Allerdings ergab sich so auch die Möglichkeit, direkt von der L 793 in eine flächensparende, attraktive Parkebene im Untergeschoss einzufahren. Aus städtebaulichen Gründen und im Sinne des Bodenschutzes (Begrenzung Flächenverbrauch und Versiegelung) wurden hierin Vorteile gesehen, so dass der erhebliche bauliche Mehraufwand in Kauf genommen wurde.

Die Andienungszone für den Verbrauchermarkt mit separater Lkw-Zufahrt (Pkw-Zufahrt in das Untergeschoss) lag in dieser Planung und entsprechend auch in dem auf dieser Grundlage im Juni 2004 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 93 zunächst im Norden. Nach schalltechnischer Prüfung wurden hierfür im Bebauungsplan-Verfahren aufgrund der nördlich folgenden Wohnbebauung umfangreiche Schutzmaßnahmen erforderlich: neben einer massiven Schallschutzwand entlang der Lkw-Zufahrt musste die Anlieferzone vollständig eingehaust werden. Beide Maßnahmen führten zu einem erheblich größeren Bauvolumen gegenüber der Nachbarschaft und wurden daher z.T. kritisch beurteilt.

Wie in Kapitel 0. bereits erläutert hat sich jedoch nach dem Betreiberwechsel im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine veränderte Ausgangslage ergeben. Das Grundkonzept mit Gebäudeanordnung entlang der L 793, Tiefgarage etc. ist geblieben, die innere Organisation wurde jedoch überarbeitet. In der Folge konnte der Verbrauchermarkt einschließlich konfliktträchtiger Anlieferungszone nach Süden verlegt werden, auch eine Hauptzufahrt über das Tankstellengelände wurde möglich (siehe Kapitel 0. mit Darstellung des überarbeiteten Lageplanes).



**Machbarkeitsstudie:**  
Grundrisse Plazaebene und Ansicht, Stand 02/2003

Architekt Fritz Steinmann, Herford,  
Verkleinerung, Maßstab i.O. 1:500

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Sondergebiet** für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11(3) **BauNVO** festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden nach intensiver landesplanerischer Erörterung durch **Festsetzung der Betriebe und Betriebsgrößen** sowie durch Angabe der zulässigen **Sortimente bzw. Warengruppen** gemäß gesa-Gutachten und in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW aus 1996 weiter konkretisiert und begrenzt. Die Überarbeitung der Erschließung durch das vorliegende ergänzende Verfahren gemäß § 214(4) BauGB ändert nichts an diesen 2004 beschlossenen Planinhalten.

Die **Verkaufsflächen VK** werden dagegen gemäß Ergebnis des Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 2005 von bisher festgesetzten 7.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr insgesamt 7.560 m<sup>2</sup> VK Gesamtgröße begrenzt. Diese gliedern sich wie folgt (zum Vergleich der VK-Entwicklung siehe Kapitel 1.3):

Verbrauchermarkt:	4.500 m <sup>2</sup> VK
zzgl. Getränkemarkt:	500 m <sup>2</sup> VK
Lebensmittel-Discounter:	1.000 m <sup>2</sup> VK
Elektro-Fachmarkt:	1.100 m <sup>2</sup> VK
Konzessionäre in der Mall (Bäcker, Reinigung o.ä.):	380 m <sup>2</sup> VK
<u>zzgl. Bistro-Kundenbereich</u>	<u>80 m<sup>2</sup> VK</u>
= Gesamt VK	7.560 m <sup>2</sup> VK

Die Verkaufsfläche umfasst die Flächen, die dem Verkauf dienen einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und der sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Der Eingangsbereich und der gemeinsame Erschließungsbereich zwischen Verbrauchermarkt und Fachgeschäften (Mall) zählen jedoch als gemeinschaftliche innere Verkehrsflächen ausdrücklich nicht zur Verkaufsfläche. Dieser Bereich ist z.B. aus brandschutztechnischen Gründen freizuhalten und grundsätzlich nicht als Verkaufsbereich nutzbar.

Die mögliche **Sortimentsstruktur** ergibt sich jeweils aus den o.g. Branchen. Auf Basis einer vom zunächst vorgesehenen Betreiber vorgelegten Gliederung wurde das Sortiment in der landesplanerischen Abstimmung intensiv erörtert und in Food- und Non-Food-Anteile gegliedert. Zu beachten war hierbei, dass die Bauleitplanung unabhängig vom Betreiber erfolgen muss und dass vernünftige langfristige und sachgerecht begrenzte Entwicklungsspielräume für eine marktgerechte Sortimentsgliederung im Interesse eines funktionierenden Standortes für Oelde gefunden werden müssen. Im Ergebnis wurde im Jahr 2004 für den Verbrauchermarkt mit damals 4.750 m<sup>2</sup> Gesamt-VK (ohne Getränkemarkt mit 500 m<sup>2</sup> VK) eine Festsetzung des zulässigen Sortimentes wie folgt vorgenommen:

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

Diese damals abgestimmte, planerisch verträgliche Aufteilung wird im Bebauungsplan weiterhin trotz der Reduzierung der VK des Verbrauchermarktes im Baugenehmigungsverfahren um 250 m<sup>2</sup> VK festgesetzt, um die zulässige Flexibilität zu belassen. Dieses gilt sinngemäß auch für die Gliederung der Sortimente im Elektro-Fachmarkt.

Im Non Food-Bereich wurde gemäß gesa-Gutachten und Erörterungsergebnis eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen *Bekleidung/Textil, Lederwaren/Schuhe, Medien/Elektro/Technik, Spielwaren, Sport/Freizeit, Haushaltswaren* etc. mit den dort für verträglich gehaltenen Dimensionierungen von maximal 400 m<sup>2</sup> VK je

Warengruppe vorgenommen. Ausgenommen wurden hiervon die Warengruppen *Do it yourself*, *Garten/Hobby*, da in den hier relevanten Größen übereinstimmend keine Zentrenrelevanz bzw. keine problematische Konfliktlage gesehen wird.

Die landesplanerisch abgestimmte Gliederung und der weitgehende Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten für Aktionsware im Lebensmittel-Discounter und bei Konzessionären geht auf das gesa-Gutachten und teilweise auf den Einzelhandelserlass NRW 1996 mit Anlage 1, Teile A und B zurück. Zwar sind gemäß gesa-Gutachten nicht alle Sortimente des Erlasses wie hier Teppiche oder Elektro in Oelde selber zentrenrelevant. In der landesplanerischen Abstimmung wurde jedoch ausdrücklich festgehalten bzw. vorgegeben, dass in der Region Zentrenrelevanz für die Sortimente gemäß o.g. Liste insgesamt in den betroffenen Kommunen bestehe und dass sich somit die (begrenzte) Orientierung und Anwendung der Liste gemäß Einzelhandelserlass über das gesa-Gutachten hinaus ausreichend begründen lasse. Dieses wird deutlich bei einem Blick auf die in die Prüfung einbezogenen, sehr unterschiedlichen Städte und Gemeinden wie Beckum, Rheda-Wiedenbrück, Herzebrock-Clarholz, Ennigerloh oder Beelen.

Somit ergeben sich im Überblick auch in der Fortschreibung 2007 folgende **Sortimentsgliederungen für den geplanten Branchenmix:**

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

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

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

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird unverändert mit 0,8 als Obergrenze gemäß BauNVO gewählt, obwohl in der Gesamtschau eine geringere GRZ aufgrund des Stellplatzbedarfs ausreichen würde. Da jedoch nicht vorhergesehen werden konnte, ob evtl. Teilungen und eine Nachverdichtung später erfolgen könnten, haben die Investoren gebeten, die GRZ allgemein auf 0,8 anzuheben. Aufgrund des Stellplatzbedarfes hatte dieses zunächst keinen Einfluss auf Gesamt-Überbauungsgrad etc. und wurde daher aufgenommen. Bei einer späteren Nachverdichtung wären dann die städtebaulichen und projektbezogenen Fragestellungen zu prüfen, nicht mehr die allgemeine Versiegelung. Allgemein ist eine effektive Nutzung erschlossener Bauflächen im Siedlungszusammenhang sinnvoll.  
Die ggf. mögliche Überschreitung für wasserdurchlässige Stellplätze etc. bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 ist aufgrund geringerer Auswirkungen auf den Boden im Sinne der BauNVO und im Verhältnis zur Rechtslage nach dem alten Bebauungsplan Nr. 40 aufgenommen worden (damals bereits GRZ 0,8 ohne Anrechnung nach dem heutigen § 19(4) BauNVO).
- Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen i.W. durch Baugrenzen** orientiert sich an der 2005 genehmigten Projektplanung (Baukörperplan). Für die Stadt Oelde ist aus städtebaulichen Gründen insbesondere die konsequente Anordnung entlang der L 793 wichtig gewesen.
- Die Vorgabe einer **Bauweise** wurde aufgrund der Baukörperplanung nicht für erforderlich gehalten, zumal Grenzabstände zu Nachbargrundstücken i.W. gesichert sind und ohnehin aufgrund der Länge eine abweichende Bauweise als Sonderregelung erforderlich wäre.
- Die **Baukörperhöhe** bewegt sich um etwa 11,0 m über der L 793 bzw. über der anschließenden Geländekante. Durch Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe in Meter über NN erfolgt eine eindeutig nachvollziehbare Bestimmung der Höhe. Die Höhe von 112,0 m ü.NN für den Hauptbaukörper wurde gemäß Beschlussfassung aus 2004 übernommen. Die damals zunächst noch angedachte Aufstockung des Objektes im Südwesten auf 116,5 m ü.NN wurde dagegen nicht umgesetzt und wird daher gestrichen.  
Technikaufbauten etc. können ggf. untergeordnet als Ausnahme bis nunmehr 116,5 m ü.NN zugelassen werden. Diese Höhenbegrenzung orientiert sich an der o.g. Bauhöhe für eine Aufstockung im Südwesten, die im damaligen Planverfahren als städtebaulich vertretbar abgestimmt worden war.  
Durch diese Höhenbegrenzungen, durch Pflanzvorschriften gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB entlang der Gebietsgrenzen sowie angesichts des Geländeanstieges mit erhöhter Lage des im Norden angrenzenden öffentlichen Weges wird eine (zu) massive Außenwirkung angemessen gemindert. Im Ergebnis wird aus Sicht der Stadt eine gegenüber öffentlichem Raum und Nachbarschaft vertretbare Gebäudeabwicklung erreicht. Hinzuweisen ist i.Ü. auch auf den alten Bebauungsplan Nr. 40, der bisher im Rahmen etwas anders zugeschnittener Baugrenzen eine gewerbliche Bebauung mit 2 Vollgeschossen ohne konkrete Höhenangabe zulässt, grundsätzliche Baurechte bestanden somit bereits in dieser Größenordnung.  
Geprüft wurde alternativ eine Verschiebung der Baukörper nach Süden oder Westen, um ggf. für die Nachbarschaft größere, zu begrünende Abstandsflächen zu erreichen. Dieses ist jedoch auf dem Baugrundstück nicht möglich. Gründe sind v.a. die faktische

Begrenzung im Süden und Westen, die benötigte Gebäudegröße für den Verbrauchermarkt und die städtebauliche Zielsetzung der Anordnung entlang der L 793 in Hanglage einschließlich großer Tiefgarage, die das Umfeld verkehrlich und im Bezug auf Emissionen wie Lärm deutlich entlasten kann.

### 3.4 Verkehrserschließung

Die **Erschließung** des Vorhabens für Pkw erfolgt vorrangig durch den Anschluss an die L 793 im Osten sowie nachrangig durch Anschluss über den Westring und über seine kurze Verbindung an die L 793 sowie an die Wohngebiete im Norden des Standortes (= Nahversorgungsbereich). Lkw können das Gelände vom Westring aus anfahren.

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

- Basierend auf den damaligen Projektdaten wurden in der Untersuchung zunächst Verkehrsaufkommen und Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen geprüft. Auf Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Oelde aus 1992 hatte die **Haupterschließungssachse L 793** ohne das Vorhaben „Auepark“ eine Belastung von etwa 11.000 Kfz/Tag in Höhe des Aueparks (= Prognose-Nullfall mit K 30n). Für den **Westring** wurden entsprechend nach Öffnung der K 30n etwa 500 Kfz/Tag prognostiziert. Da der Westring als örtliche Sammelstraße der Haupterschließung der im Südwesten der Kernstadt liegenden großflächigen und weiter ausgebauten Wohngebiete dient und zudem nach wie vor - wenn auch nach Öffnung der K 30n reduziert - Durchgangsverkehr Richtung A 2 und zur Ennigerloher Straße mit Gewerbegebieten aufnimmt, wurde diese Prognose von der Stadt überprüft. Eine Verkehrszählung am 26.11.2003 (Mittwoch) ergab in den Zeiten von 6-11 Uhr und 15-19 Uhr bereits eine Belastung von 1.113 Pkw und 52 Lkw, so dass die Gesamtbelastung damals bei etwa 2.000 Kfz/Tag lag.
- Die Abschätzung des durch den „Auepark“ zu erwartenden **Verkehrsaufkommens** ergab werktags ca. 3.000 Kfz-Fahrten pro Tag und Fahrtrichtung. In der nachmittäglichen Spitzenstunde wurde mit einem Quellverkehrsaufkommen von ca. 350 Kfz/h und einem Zielverkehrsaufkommen von 320 Kfz/Tag gerechnet (s.d., Kapitel 2).
- Die Diskussion der möglichen **Erschließungsvarianten** ergab eindeutige Vorteile für eine Haupterschließung direkt von der L 793 über Kreisverkehr oder Ampelkreuzung. Bevorzugt wurde ein leistungsfähiger Kreisverkehr. In allen 3 Knotenpunktzufahrten sind Fahrbahnteiler und Fußgängerüberwege angeordnet. Die Fußgängerquerung ist in der Zufahrt zur Tiefgarage um etwa 2 m abgerückt, damit gute Sichtbedingungen zwischen Fußgängern, Radfahrern und Kfz gegeben sind (s.d., Kapitel 3, 4). Durch das hängige Gelände ergab sich die Möglichkeit, direkt in eine flächensparende Parkebene im Untergeschoss einzufahren. Aus städtebaulichen Gründen und im Sinne des Bodenschutzes (Begrenzung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung) wurden hierin erhebliche Vorteile gesehen. Für den Kreisverkehr wurden jedoch Teilflächen des angrenzenden Gartenschau-Geländes benötigt, der Geltungsbereich musste für diesen Bereich entsprechend erweitert werden, um Baurecht im Zuge des auslösenden Bebauungsplanverfahrens unabhängig vom Straßenrecht zu schaffen.

---

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

- Die **Andienungszone für den Verbrauchermarkt** konnte wie bereits in Kapitel 0. erläutert nach Süden verlagert werden. Die mit einer 2. Kundenzufahrt gekoppelte Anbindung führt dort über das Tankstellengelände zum Westring, so dass die 2004 noch geplante Zufahrt im Westen gegenüber der dort in 2. Reihe befindlichen Wohnbebauung nicht mehr erforderlich ist. Diese südliche Zufahrt ist für Lkw aufgrund der nur für Pkw möglichen Einfahrt von der L 793 in das Untergeschoss des Gebäudes ohne Alternative. Die Absicherung der Zufahrt ist durch eine Baulast erfolgt, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss hier nicht erweitert werden. Einer zunächst gewünschten 2. Lkw-Zufahrt von der L 793 im Südosten konnte von Straßen.NRW nicht zugestimmt werden. Das auf dem Westring ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen durch diese 2. Zufahrt ist aufgrund des Ausbauzustandes gut zu bewältigen und als verhältnismäßig angemessen zu bewerten. Zudem wird es sich hierbei um einen hohen Verkehrsanteil gerade aus den umgebenden Wohngebieten handeln. Lkw-Lieferverkehr wird im Regelfall ohnehin nach Süden abfließen. Zur Konfliktminderung gegenüber den im Westen gelegenen Wohnhäusern sind weitere Zufahrten zum Westring von dem Parkplatzgelände und für Lkw durch ein Zufahrtsverbot ausgeschlossen worden. Nicht ausgeschlossen ist allerdings, dass in einem späteren Änderungsverfahren eine nachrangige Zufahrt für ein separates Bauvorhaben ohne Anschluss an die vorhandenen Stellplatz- und Ladezonen ggf. zulässig sein könnte.
- Ein **alternativer Anschluss des Vorhabens alleine über den Westring** besäße aus verkehrlichen und städtebaulichen Überlegungen gravierende Nachteile (Erreichbarkeit, zusätzliche Belastung der Wohngebiete, begrenzte Leistungsfähigkeit des Knotens Westring / L 793) und wurde daher grundsätzlich verworfen.
- Die dauerhafte Leistungsfähigkeit der Erschließung hängt entscheidend davon ab, dass die **Zufahrt in die Tiefgarage** ohne Rückstauabildungen in den Kreisverkehr hinein erfolgen kann. In der Projektplanung wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden eine entsprechende Fahrgasse ohne Rangierverkehr angelegt, die dauerhaft zu erhalten ist.

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

Insgesamt können auf dem Gelände durch die flächensparende Anordnung der Tiefgarage unter dem Verbrauchermarkt knapp **500 Stellplätze** zur Verfügung gestellt werden. Hiervon sind in der Tiefgarage 260 Stellplätze untergebracht, ebenerdig - im Anschluss an eine Rampe als Ausfahrt aus der Tiefgarage - befinden sich im nördlichen Abschnitt insgesamt ca. 230 offene Stellplätze.

Erschließungskonzept und Stellplatzangebot werden zusammenfassend als attraktiv und leistungsfähig bewertet, so dass aus verkehrlicher Sicht die durch das Vorhaben ausgelösten Anforderungen und Konflikte angemessen bewältigt werden können. Die Haupteerschließungsachse L 793 kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen leistungsfähig bewältigen und stellt eine direkte Verbindung zur Innenstadt Oelde her. Zudem werden

durch die klare Zuordnung zur L 793 bzw. zum Westring potenzielle Konflikte mit den im Norden angrenzenden Wohnstraßen ausgeschlossen, Schleich- oder ausweichende Parksuchverkehre sind nicht möglich.

Die Erfahrungen in der ersten Betriebsphase zeigen, dass die Grundannahmen der Planung bzgl. der Verkehrsstärken „auf der sicheren Seite“ lagen. Damals wurden im Schnitt knapp 3.000 Pkw-Anfahrten (= 5.900 Pkw-Bewegungen) sowie rund 64 Lkw-Anlieferungen täglich unterstellt. Im Vergleich hierzu ergeben sich nach den Aussagen der Betreiber im Frühjahr 2006 werktags bei im Mittel rund 2.700 Kunden insgesamt (= Summe Verbrauchermarkt, Discounter und Elektromarkt - ohne im Regelfall erfolgende Koppelungskäufe !) grob geschätzt rund 2.200 Anfahrten und 7-14 Lkw-Anlieferungen zzgl. 5 Paketdienstfahrzeugen. An Samstagen fahren dagegen bis zu 4.000 Kunden den Verbrauchermarkt an, auch dieses Aufkommen kann aber angemessen bewältigt werden.

Die Tiefgarage hat sich sehr bewährt und wird gut angenommen. Nach Auskunft der Marktleiter parken die Kunden - mit Ausnahme der Kunden des Getränkemarktes - überwiegend im Parkdeck. Lediglich am Wochenende wird in größerer Zahl auch auf den Stellplätzen außerhalb geparkt. Die in der Woche dort befindlichen Pkw gehören zu einem erheblichen Teil dem Personal.

### 3.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

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

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

#### a) Schallschutzbelange

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

Notwendige bauliche Maßnahmen waren jedoch insbesondere die Einhausung des Lieferbereiches des SB-Marktes (Betriebshof) und die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der nordöstlichen Lkw-Zufahrt. Diese Maßnahmen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 im Jahr 2004 konkret festgesetzt, weitere Regelungen

---

<sup>4</sup> **Schalltechnisches Gutachten ...„Auepark Oelde“**, AKUS GmbH, Bielefeld (November 2003)  
**mit Aktualisierung** (November 2004)  
**.. Belastung durch KFZ-bedingte Luftschadstoffe**, AKUS GmbH, Bielefeld (November 2003)

(Betriebszeiten, ggf. nächtliche Abfahrt von Lkw, Gebäudetechnik, Anordnung Einkaufswagen etc.) sollten sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Aufgrund der bereits dargelegten konfliktmindernden Neuordnung der Erschließung wurde das Gutachten jedoch überarbeitet (Stand November 2004). Im Ergebnis hat die geänderte Planung im Baugenehmigungsverfahren dazu geführt, dass auf die o.g. Auflagen und Baumaßnahmen verzichtet werden konnte. Im Baugenehmigungsverfahren hat die Stadt das Gutachten intensiv geprüft, so dass es aus heutiger Sicht unbedenklich als Planungsgrundlage anzuwenden ist. Im Zuge dieses ergänzenden Verfahrens gemäß § 214(4) BauGB wird somit auf Einhausung und Schallschutzwand im Norden verzichtet, festgesetzt wird der Sachstand gemäß Baugenehmigungsverfahren.

Als Schutzvorkehrungen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB werden im Bebauungsplan vorhabenbezogen nunmehr nur noch die im Gutachten (s.d.) genannten Schallschutzmaßnahmen durch Ausführung der Anlieferungsrampen als Innenrampen mit Torrandabdichtung und durch Bauausführung der Parkplatzbereiche und Zufahrten mit einem ebenen Belag wie z.B. Asphalt aufgenommen. Alle übrigen Maßnahmen wie Betriebszeiten, Nachtanlieferung, Ausführung der Kühlaggregate sind sinnvollerweise im Baugenehmigungsverfahren geregelt worden oder künftig angemessen zu regeln.

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

Der Gutachter hat abschließend darauf hingewiesen, dass die Parameter jeweils bewusst konservativ gewählt worden sind, so dass die Ergebnisse aus Sicht der Nachbarschaft ausdrücklich „auf der sicheren Seite“ liegen. Dieses hat sich angesichts der in Kapitel 3.4 genannten Erfahrungen aus der ersten Betriebszeit bestätigt. Auf die Gutachten wird ausdrücklich und insgesamt Bezug genommen.

## b) Kfz-bedingte Luftschadstoffe

Die Problematik der **Abgasemissionen** wurde ebenfalls gutachterlich überprüft, da das Vorhaben mit - projektbedingt typischen - hohen Verkehrsmengen einhergeht, obwohl im Grundsatz angesichts der Erfahrungswerte bei ähnlichen Projekten davon ausgegangen wurde, dass sich hieraus keine besonderen Probleme für das Vorhaben ergeben.

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

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

## 3.6 Grünordnung, Naturschutz- und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

### a) Bestand und grünordnerische Ziele

Das Plangebiet wurde vor dem Projekt „Auepark“ nur **teilweise baulich** genutzt. Neben einer kleineren ehemaligen Hofstelle mit Wohnnutzung an der L 793 wurden Teilflächen bis dahin durch den Kfz-Händler beansprucht. Der Standort wurde jedoch wegen des in dieser Branche stattfindenden Strukturwandels aufgegeben. Die übrigen Flächen wurden i.W. noch landwirtschaftlich als **Grünland** (Weide) und als **Ackerfläche** genutzt. Im mittleren Abschnitt befand sich eine markante Weide, die im Bebauungsplan Nr. 40 bereits - jedoch innerhalb der Baugrenzen - aufgenommen worden ist. Der markante Einzelbaum liegt inmitten der Gebäudeplanung, ein Erhalt war nicht möglich.

Zwischen Weide und dem Wäldchen im Nordwesten stockten einige weitere Gehölze. Diese lagen inmitten der geplanten Stellplatzanlage, ein sinnvoller Erhalt war sehr fraglich und wurde daher auch nicht festgesetzt.

Der angrenzende Laubmischwald ist sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan Nr. 40 als **Wald** aufgenommen worden und soll durch das Vorhaben nicht überplant werden. Gleichwohl wird aufgrund des erheblichen Platzbedarfes für das Vorhaben ein Heranrücken der Stellplatzanlage in den Randbereich des Plangrundstückes erforderlich. Eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Eigentümer ist diesbezüglich erfolgt.

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

Entlang der Schallschutzmaßnahmen im Norden wurden durchgehende Hecken festgesetzt. Ein Teil der Pflanzfläche an der L 793 wurde jedoch nicht mit einer Pflanz-

dichte abschließend festgesetzt, da hier gestalterische Fragen im Vordergrund standen, die über die qualifizierte Freiflächenplanung abgestimmt worden waren.

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

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

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

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

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

Eine teilweise oder vollständige **Aufhebung der Baurechte** aus dem Bebauungsplan Nr. 40 zu Gunsten von Natur und Landschaft und eine planerische Rückführung der Freiflächen in *landwirtschaftliche Flächen* oder in *Grün- und Ausgleichsflächen* wurde von der Stadt Oelde städtebaulich begründet verworfen. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hat die Stadt sich für die Beibehaltung der Bauflächen und für diese Überbauung entschieden und der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Gründe waren insbesondere die Lage innerhalb des Siedungsbereiches zwischen bereits bestehenden Bebauungen, die projektbezogenen städtebaulichen Zielsetzungen und gesamtstädtisch-wirtschaftliche Gründe.

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

Die städtebauliche Planung hat durch Vorgaben zur Höhenentwicklung (Minimierung) und zur Gestaltung baulicher Anlagen Nachbarschaft und Ortsbild berücksichtigt. Aus städtebaulichen Gründen wurden zudem Baumstandorte entlang des Westrings festgesetzt. Grundsätzlich muss die verfügbare Fläche weitgehend genutzt werden, eine Anlage größerer Teilflächen als Grün- oder Ausgleichsfläche ist aufgrund des Flächenbedarfes für das Vorhaben nicht möglich. Auf den auf diesem Gelände sehr gut möglichen

flächensparenden Aspekt der „Tiefgarage“ wurde bereits hingewiesen, ein weiterer nennenswerter Spielraum besteht nicht.

Die u.g. **Eingriffsbewertung** für den Kreisverkehr stellt i.W. nur auf Belange von Natur und Landschaft ab. Hinzu kommen unter Umweltgesichtspunkten klimatische und wasserwirtschaftliche Belange oder Fragen der Luftreinhaltung. Mit Blick auf den Kreisverkehr, der z.B. Wartezeiten verringert und den Verkehrsfluss beschleunigt, kommen hier auch umweltentlastende Aspekte hinzu. In Bezug auf das Gesamtvorhaben wird hier auf Ausführungen in den Kapiteln 3.4 und 3.5 sowie auf den beigefügten **Umweltbericht** verwiesen.

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

Die **Überplanung** durch den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93** hat eine einheitlich zulässige Überbauung der bisherigen Gewerbe- und Erschließungsflächen mit einer GRZ von 0,8 und mit im Ergebnis ähnlich hoher Gesamtversiegelung v.a. auch durch Stellplatzflächen etc. vorbereitet. Zulässig ist ggf. ein Überschreiten der nach § 19(4) BauNVO im Regelfall zulässigen Gesamtgrundfläche von maximal 0,8 (=“Kappungsgrenze“) durch wasserdurchlässig befestigte Stellplätze etc. bis zu einer Grundfläche als GRZ-Gesamtsumme von 0,9. Im Verhältnis zur Rechtslage nach dem alten Bebauungsplan Nr. 40 ist allerdings anzumerken, dass damals diese Kappungsgrenze mit Anrechnung von Stellplätzen etc. nach dem heutigen § 19(4) BauNVO nicht bestand und dass nunmehr z.B. relativ umfangreiche Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen vorgesehen worden sind.

Im Vergleich ergibt sich folgende Flächenbilanz:

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

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

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

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

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

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

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

### 3.7 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Das Vorhaben „Auepark“ konnte an die **Ver- und Entsorgungsanlagen** in der südlichen Ortslage angeschlossen werden. Diese sind jeweils mit Blick auf die bereits geplante gewerbliche Erschließung vorgehalten bzw. angelegt worden.

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

auf dem Gewerbegrundstück einzuplanen. Der gedrosselte Abfluss des Regenwassers ist in Abstimmung mit der Stadt Oelde geregelt worden.

### 3.8 Örtliche Bauvorschriften

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

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

## 4. Umweltverträglichkeitsprüfung

### a) Ausgangslage: Umweltprüfung im Planverfahren 2003/2004

Nach der Rechtslage des BauGB im Jahr 2003/2004 war im damaligen Planverfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan Nr. 93 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 a.F. und nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz war für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11(3) BauNVO bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> im bisherigen Außenbereich eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (s.d., Anlage 1, Nr. 18.6). Wird nach Nr. 18.8 allerdings - wie hier - „in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt“ (da hier bereits von einer allgemeinen Bebaubarkeit gemäß dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 40 auszugehen war), war bei Überschreiten der Grenzwerte zunächst eine allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, auf deren Basis ggf. über eine weitergehende UVP zu entscheiden war.

Da jedoch durch einen SB-Betrieb mit dieser Größe und mit erheblichem Verkehrsaufkommen Konfliktfelder wie v.a. Immissionsschutzbelange berührt werden und Fachgutachten erforderlich sind, hat die Stadt Oelde bereits damals eine UVP durchgeführt, da das Vorhaben im Sinne der damaligen Rechtslage UVP-Gesetz zunächst *erhebliche nachteilige Auswirkungen haben konnte*.

Der **Umweltbericht** wurde als Anlage der damaligen Begründung beigefügt und wurde damit Bestandteil dieser (siehe dort). Wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt worden war, ergaben sich nach damaligem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige großflächige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Dennoch wurde festgestellt, dass aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen, der zuvor bestehenden Baurechte nach dem B-Plan Nr. 40, der (alten) Erschließungslösung mit wirksamen Schallschutzmaßnahmen etc. die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt auf das unvermeidbare bzw. vertretbare Maß

begrenzt werden können und dass insgesamt **keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVP-Gesetzes** durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Die Auswertung der vorliegenden Gutachten und die durchgeführte Prüfung ergaben keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen. Im Gegenteil wurde v.a. bezüglich Verkehrsfrage und Immissionsschutz (Lärm, Kfz-Abgase) deutlich, dass Standorte in der Innenstadt häufig weitaus problematischer sein dürften, sobald die Erschließung nicht reibungslos gesichert werden kann. Auch in der Offenlage im Jahr 2004 nach § 3(2) BauGB sind keine Sachverhalte vorgetragen worden, die eine neue Bewertung erfordern, die Fachbehörden bzgl. Immissions- und Umweltschutz haben damals weitgehend zugestimmt.

### **b) Fortschreibung der Umweltprüfung im ergänzenden Verfahren 2007**

Mit dem BauGB 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Umweltprüfung als Regelverfahren eingeführt. Erstmals wurde darüber hinaus mit der Anlage zu § 2(4) und § 2a BauGB eine Inhaltsangabe mit zusätzlich erforderlichen Angaben z.B. bezüglich des sog. „Monitoring“ vorgegeben. Im Allgemeinen erfüllt der alte Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 93 nach wie vor wesentliche Anforderungen einer Umweltprüfung, der ab Mitte 2004 für Neuplanungen geltende o.g. Vorgabe wird jedoch nicht entsprochen. Da auch die Übergangsfristen ausgelaufen sind, wird im Interesse der Rechtssicherheit der Umweltbericht in der Anlage fortgeschrieben und auf die aktuelle Rechtslage umgestellt.

Das umweltrelevante Konfliktpotenzial hat sich durch die Planänderung deutlich reduziert. Zusammenfassend führt die Fortschreibung nicht zu einer Änderung der damaligen Aussagen und Einschätzungen. Auch die bereits vorliegenden ersten Erfahrungen mit dem Ende 2005 in Betrieb gegangenen Projekt bestätigen die Prüfungsergebnisse.

## 5. Auswirkungen, Durchführungsvertrag und Hinweise zur Abwägung

### a) Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung der zuvor nicht nach den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 40 gewerblich bebauten Fläche. Die vorliegende Begründung erörtert Planinhalte und Auswirkungen auf Grundlage der Fortentwicklung des Projektes im Baugenehmigungsverfahren im Jahr 2005 und aufgrund der ersten Erfahrungen mit dem Ende 2005 in Betrieb gegangenen Projekt.

Die Anbindung des Plangebietes an die L 793 ermöglicht eine leistungsfähige Erschließung des „Aueparks“. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die vorhandenen Straßenzüge angemessen gewährleistet. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft konnten mit dem Planungsstand 2004 durch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Nach der internen Neuordnung der Geschäftsflächen und der Verlegung der Anlieferungszone für den Verbrauchermarkt nach Süden sind nur noch deutlich geringere Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die zentralen Fragestellungen und Problembereiche des Projektes „Auepark“ ergeben sich aus Standortfaktoren, Größe, Branchenstruktur und Sortimentsgliederung des Projektes. Auf Grundlage des gesa-Gutachtens zur Einzelhandelsproblematik als **zentraler Abwägungsgrundlage** sowie nach landesplanerischer Abstimmung (Ergebnis: reduzierte Verkaufsflächen v.a. für den Verbrauchermarkt) geht die Stadt Oelde zusammenfassend weiterhin 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 vertretbar ist.

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

Nach den vorgenommenen Anpassungen erwartet die Stadt Oelde mit der vorliegenden Projektgröße und mit dem gefundenen Standort keine unzumutbaren relevanten Auswirkungen auf die Nachbargemeinden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das gesa-Gutachten (Kapitel 5.3) und auf den Nachtrag (u.a. S. 11ff, S. 15 letzter Absatz) verwiesen. Mögliche bzw. befürchtete Auswirkungen wurden im Rahmen der landesplanerischen Diskussion und der Bauleitplanverfahren intensiv erörtert.

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

### b) Durchführungsvertrag und Kosten

Im Durchführungsvertrag, der im Jahr 2004 parallel zur Entwurfsoffenlage nach § 3(2) BauGB erarbeitet und der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im April 2005 nachträglich geändert worden ist, werden neben grundsätzlichen Regelungen über Zeitplan, Bauverpflichtung oder Rechtsnachfolge auch Kostenübernahmen z.B. für notwendige Anschlüsse an Straßenverkehrsflächen oder für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger geregelt. Mit Durchführung des ergänzenden Planverfahrens gemäß § 214(4) BauGB stimmen Bebauungsplan und Durchführungsvertrag wieder überein.

### c) Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Oelde und seiner Fachausschüsse, auf deren Grundlage die Einleitung des Planverfahrens beschlossen wurde, wird ergänzend Bezug genommen.

Verwiesen wird insbesondere auch auf die Vorlage B 2007/610/0955, die Grundlage ist für den Beschluss des Rates, dieses ergänzende Verfahren gemäß § 214(4) BauGB durchzuführen. Ausdrücklich wird auf die in der Anlage beigefügten Gutachten verwiesen, die weiterhin zentrale Abwägungsgrundlagen für die Entscheidungen der Stadt Oelde über das Projekt „Auepark“ darstellen.

Das **Planverfahren in den Jahren 2003/2004** nahm folgenden Verlauf:

- Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 21.08.2003, im Anschluss konnten weitere Informationen eingeholt und schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Fragen und Bedenken der Nachbarn bezogen sich überwiegend auf Aspekte wie Erschließung, Abstände, Lärmschutz etc. Ein grundsätzlich anderer Standort möglichst im südlich anschließenden Gewerbegebiet wurde wegen des damit verbundenen geringeren Störungspotenzials für die Nachbarschaft gewünscht.
- Die **Beteiligung der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB** wurde ebenfalls im Sommer 2003 durchgeführt. Die Kritik der Nachbarkommunen, der IHK und des Einzelhandelsverbandes richtete sich teilweise gegen das Vorhaben an sich und gegen Inhalte des gesa-Gutachtens, insbesondere aber gegen Größenordnung und Standort des Vorhabens. Hierzu hat die gesa GmbH als Gutachterbüro eine Stellungnahme als Grundlage für die Beratung und Abwägung vorgelegt. Im Ergebnis wurde die Kritik in wesentlichen Punkten zurückgewiesen.  
Auf die Abwägungsunterlagen im Oktober bzw. November 2003 wird ausdrücklich verwiesen (siehe Verwaltungsvorlagen Nr. B 2003/610/0104 bzw. -0104/2 und Sitzungsprotokolle).
- Auf Basis dieser Beschlusslage sollte Ende 2003 die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB eingeleitet werden. Da jedoch im Dezember 2003 mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK Münster, Handwerkskammer und mit den Investoren konkrete Abstimmungsgespräche geführt werden konnten, hatte die Verwaltung die Entwurfsoffenlage zunächst zurück gestellt. Ziel war eine möglichst einvernehmliche Kompromisslösung, die mit Blick auf Nachbarkommunen und Innenstadt Oelde landes- und bauleitplanerisch gut vertretbar ist.  
Als Zwischenergebnis war für das Planverfahren festzuhalten, dass die Reduzierung der Gesamt-Verkaufsfläche (VK) des Vorhabens „Aueparks“ von 8.830 m<sup>2</sup> VK auf 7.830 m<sup>2</sup> VK, die Rücknahme der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000

m<sup>2</sup> VK auf 4.750 m<sup>2</sup> VK sowie weitere Abstimmungsergebnisse, die sich in den Festsetzungen über Sortimente und Sortimentsgrößen finden, von der Stadt als entscheidender Schritt für eine möglichst einvernehmliche Lösung bewertet worden sind. Auf die Beratungen im Februar 2004 wird Bezug genommen (siehe Verwaltungsvorlagen Nr. B 2003/610/0104/3).

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

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

Zudem wurden nachbarschaftliche Bedenken gegen Größe und Anordnung des Vorhabens an der Grenze im Norden vorgetragen. Auch diese Bedenken wurden von der Stadt aufgrund der im vB-Plan festgesetzten Vorgaben (Höhe, Abstand, Eingrünung, Schallschutz etc.) insgesamt als nicht mehr durchgreifend bewertet. Um den Nachbarwünschen aber vertretbar entgegenzukommen, wurden im Satzungsplan 2004 auf Anregung der Nachbarn die Höhenmaße auf die konkrete Objektplanung ohne den bisher vorgehaltenen Spielraum von 0,5-1,2 m reduziert (siehe o.g. Beratungsvorlage).

Die Fachbehörden hatten i.Ü. Schallschutzkonzept, Erschließung etc. weitgehend zugestimmt. Im Durchführungsvertrag sind hierzu nach entsprechender Detailabstimmung zur Vorbereitung des Bauantrages jeweils weitere Regelungen aufgenommen worden.

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

Aufgrund der in Kapitel 0. geschilderten Situation hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 26.03.2007 beschlossen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ ein **ergänzendes Verfahren gemäß § 214(4) BauGB** mit einer erneuten Entwurfs-offenlage gemäß § 3(2) BauGB durchzuführen. In diesem ergänzenden Verfahren wurden die im Baugenehmigungsverfahren erteilten Ausnahmen und Befreiungen in den Bebauungsplan übernommen, eine Anpassung an den nachträglich modifizierten Durchführungsvertrag ist erfolgt.

Im Rahmen der 2. Offenlage im Sommer 2007 sind von Bürgern keine Anregungen mehr vorgetragen worden. Die Stadt Ennigerloh und der Einzelhandelsverband Münsterland e.V. haben dagegen ihre früheren Bedenken wiederholt. Der Rat der Stadt Oelde hat unter Rückgriff auf die Beratung im Jahr 2004 und auf die Erfahrungen mit den ersten 1½

Betriebsjahren des „Aueparks“ die Anregungen geprüft und zurückgewiesen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 in seiner Sitzung am 17.09.2007 erneut als Satzung beschlossen. Der Rat hat zudem beschlossen, den geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ rückwirkend in Kraft zu setzen.

Oelde, im September 2007

*Vorhabenträger:*

LMP Grundstücks GbR, Ennigerloher Straße 86, 59302 Oelde

*Projektplanung:*

Architekturbüro Steinmann + Pape, Schillerstraße 9, 32052 Herford

*Bauleitplanung in Abstimmung mit Vorhabenträger und Stadtverwaltung:*

Planungsbüro Nagelmann Tischmann,  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

