

## **Bauleitplanung der Stadt Oelde:**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“**

#### **Hier: zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB**

#### **1. Planungsziel und Hinweis zum Planverfahren**

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 3,2 ha im Süden des Siedlungsschwerpunktes Oelde zwischen L 793 und der örtlichen Haupteinfahrungsstraße *Westring*. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche aus dem früheren Bebauungsplan Nr. 40, die dort bereits als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt worden war. Allerdings wurde bis 2003 nur eine Teilfläche gewerblich beansprucht, die übrigen Flächen bis zur Tankstelle im Süden wurden i.W. noch landwirtschaftlich genutzt.

Planungsziel war die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit Verbrauchermarkt, Getränke- und Elektromarkt sowie Discounter und mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 7.560 m<sup>2</sup> VK. Das bereits im Jahr 2003 eingeleitete Verfahren wurde zunächst im Juni 2004 abgeschlossen, die Baugenehmigung wurde im Mai 2005 erteilt. Das Fachmarktzentrum Auepark wurde im Jahr 2006 eröffnet. Aufgrund der Umplanung der Erschließung und der damit verbundenen Reduzierung des Konfliktpotenziales im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurde im Jahr 2007 ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214(4) BauGB mit überarbeitetem Umweltbericht durchgeführt. In diesem Verfahren wurden die erteilten Ausnahmen und Befreiungen in den Bebauungsplan übernommen. Zum Verfahren, zu Planinhalten und zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

#### **2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Nach der Rechtslage in den Jahren 2003/2004 wäre aufgrund des damals rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 zunächst eine allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich und ggf. auch ausreichend gewesen. Da jedoch durch ein Fachmarktzentrum dieser Größe und mit erheblichem Verkehrsaufkommen Konfliktfelder wie v.a. Immissionsschutzbelange berührt wurden, hat die Stadt Oelde bereits damals eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt.

Der Untersuchungsrahmen sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erörtert und abgestimmt. Der Umweltbericht wurde auf dieser Grundlage und nach Auswertung der umfangreichen Fachgutachten zur Offenlage im Frühjahr 2004 erstellt. Im ergänzenden Verfahren im Jahr 2007 gemäß § 214(4) BauGB wurde der Umweltbericht gemäß Planänderung und gemäß der heutigen Rechtslage nach BauGB 2004 überarbeitet.

Neben der Bestandsaufnahme wurden in der Prüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LÖBF-Kartierungen, bodenkundliche Karten etc. ausgewertet. Darüber hinaus sind folgende **umweltrelevante fachgutachterliche Prüfungen** erstellt worden:

- Verkehrsuntersuchung „Auepark Oelde“ (Ingenieurbüro R+T, Düsseldorf, Mai 2003).

- Standortdiskussion und Innenstadtlage, Übersichtskarten/Rahmenbedingungen Stadt Oelde und Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, Juni 2003.
- Schalltechnisches Gutachten „Auepark“ mit Aktualisierung (Akus GmbH, Bielefeld, November 2003 und November 2004).
- KFZ-bedingte Luftschadstoffe (Akus GmbH, Bielefeld, November 2003)
- Eingriffsermittlung Kreisverkehr (Büro Lutermann, Rheda-Wiedenbrück Nov. 2003)
- Erstbewertung Gefährdungsabschätzung im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Büro Dr. Krause, Münster, März 2004)

Die Ergebnisse und Vorschläge der Gutachter bzw. der Umweltprüfung bzgl. Schallschutz, Anordnung der Erschließung etc. wurden in der bauleitplanerischen Abwägung geprüft und weitestgehend im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Umweltprüfung legt für die einzelnen Schutzgüter dar, dass sich nach damaligem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige großflächige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. ergaben. Dennoch wurde festgestellt, dass aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen, der zuvor bestehenden Baurechte und der Schallschutzmaßnahmen gemäß Gutachten die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt auf das unvermeidbare und vertretbare Maß begrenzt werden können und dass insgesamt keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVP-Gesetzes durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Die Gutachten und die Prüfung ergaben keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen. Im Gegenteil wurde v.a. bezüglich Verkehrs- und Immissionsschutzfragen deutlich, dass Standorte in der Innenstadt häufig weitaus problematischer sein dürften, sobald die Erschließung nicht reibungslos gesichert werden kann.

Die Fortschreibung der Umweltprüfung im ergänzenden Verfahren 2007 hat gezeigt, dass sich das umweltrelevante Konfliktpotenzial durch die geänderte Erschließung deutlich reduziert hat. Zusammenfassend führt die Fortschreibung ansonsten nicht zu einer Änderung der damaligen Aussagen. Auch die bereits vorliegenden ersten Erfahrungen mit dem Ende 2005 in Betrieb gegangenen Projekt bestätigen die Prüfungsergebnisse.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB**

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 und Lärmschutz. Die Nachbarn wünschten aus Gründen des Immissionsschutzes einen grundsätzlich anderen Standort möglichst an der K 30 im neuen Gewerbegebiet im Südwesten außerhalb des Siedlungsbereiches. Gemäß Abwägungsergebnis wurden die gebotenen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Standortverlagerung war jedoch aus landesplanerischen und städtebaulichen Gründen nicht möglich.

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 insbesondere gegen Größenordnung, Standort des Vorhabens am Rande der Siedlungsflächen und Sortimentsgliederung. Hierzu hat die gesa GmbH als Gutachterbüro eine Stellungnahme als

Grundlage für die Beratung und Abwägung vorgelegt. Im Ergebnis wurden die Verkaufsflächen des Vorhabens reduziert, die Kritik wurde ansonsten in wesentlichen Punkten zurückgewiesen. Auf die Beratungsunterlagen der politischen Gremien im Oktober und November 2003 und im Februar 2004 wird Bezug genommen.

#### **b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB und Satzungsbeschluss im Juni 2004**

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. Im Ergebnis wurde die Kritik nach nochmaliger Prüfung in den wesentlichen Punkten fachlich begründet zurückgewiesen. Zudem wurden nachbarschaftliche Bedenken gegen Größe und Anordnung des Vorhabens an der Grenze im Norden vorgetragen. Auch diese Bedenken wurden vom Rat aufgrund der im vB-Plan festgesetzten Vorgaben (Höhe, Abstand, Eingrünung, Schallschutz etc.) insgesamt als nicht durchgreifend bewertet. Um den Nachbarwünschen aber entgegenzukommen, wurden im Satzungsplan 2004 die Höhenmaße teilweise reduziert (siehe Beratungsergebnisse).

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 Anregungen abgewogen und im Ergebnis den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ als **Satzung** beschlossen. Zusammenfassend hat die Stadt Oelde Projektumfang und Standort unter den gegebenen Rahmenbedingungen als richtig eingestuft und das Vorhaben als vertretbar gegenüber den vorgetragenen Bedenken bewertet.

#### **c) Verfahren gemäß § 214(4) BauGB und Satzungsbeschluss im September 2007**

Im **ergänzenden Verfahren gemäß § 214(4) BauGB** mit einer 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.

Oelde, im September 2007