

Stadt Oelde:

II. Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“

Gliederung gemäß § 2a BauGB:

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

Februar 2004, Nachtrag Mai 2004

Planungsbüro Nagelmann Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

0. Zusammenfassung des Umweltberichtes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nachtrag Mai 2004:

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

1. Vorbemerkung

1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung UVP in der Bauleitplanung

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

- a) Werden die *Prüfwerte* als untere Schwelle erreicht, ist eine *Vorprüfung* des Einzelfalls erforderlich; für allgemeine städtebauliche Projekte gilt z.B. eine Prüfschwelle von 20.000 m² Grundfläche i.S. § 19(2) BauNVO. Eine UVP ist dann durchzuführen, wenn nach überschlägiger Vorprüfung durch die Gemeinde gemäß Anlage 2 zum UVP-Gesetz ein Vorhaben *erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen* haben kann.
- b) Sobald die *Größenwerte* erreicht werden, ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen. Eine UVP-Pflicht besteht z.B. für allgemeine Städtebauplanungen ab einer geplanten Grundfläche von 100.000 m² im bisherigen Außenbereich.

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

- a) Zwischen 1.200 m² bis unter 5.000 m² zulässiger Geschossfläche ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (ggf. Pflicht zur Durchführung einer UVP bei möglichen erheblichen Umweltauswirkungen wie oben).
- b) Ab einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen.

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

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

1.2 Umweltbericht, Inhalt und Gliederung

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

1. Beschreibung des geplanten Vorhabens und der beabsichtigten Festsetzungen;

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

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

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

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

2. Beschreibung des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

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

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

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

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

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

Die LMP Grundstücks GbR, Oelde, kann mittlerweile über den gesamten Bereich einschließlich Standort des aufgegebenen Kfz-Handels verfügen und plant die Errichtung eines **Einzelhandelszentrums mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 7.830 m² VK** und folgenden **Geschäftseinheiten** (Stand Entwurf Februar 2004):

Verbrauchermarkt:	4.750 m ² VK
zzgl. Getränkemarkt:	500 m ² VK
Lebensmittel-Discounter:	1.000 m ² VK
Elektro-Fachmarkt:	1.200 m ² VK
Konzessionäre in der Mall (Bäcker, Reinigung o.ä.):	380 m ² VK
= Gesamt VK	7.830 m² VK

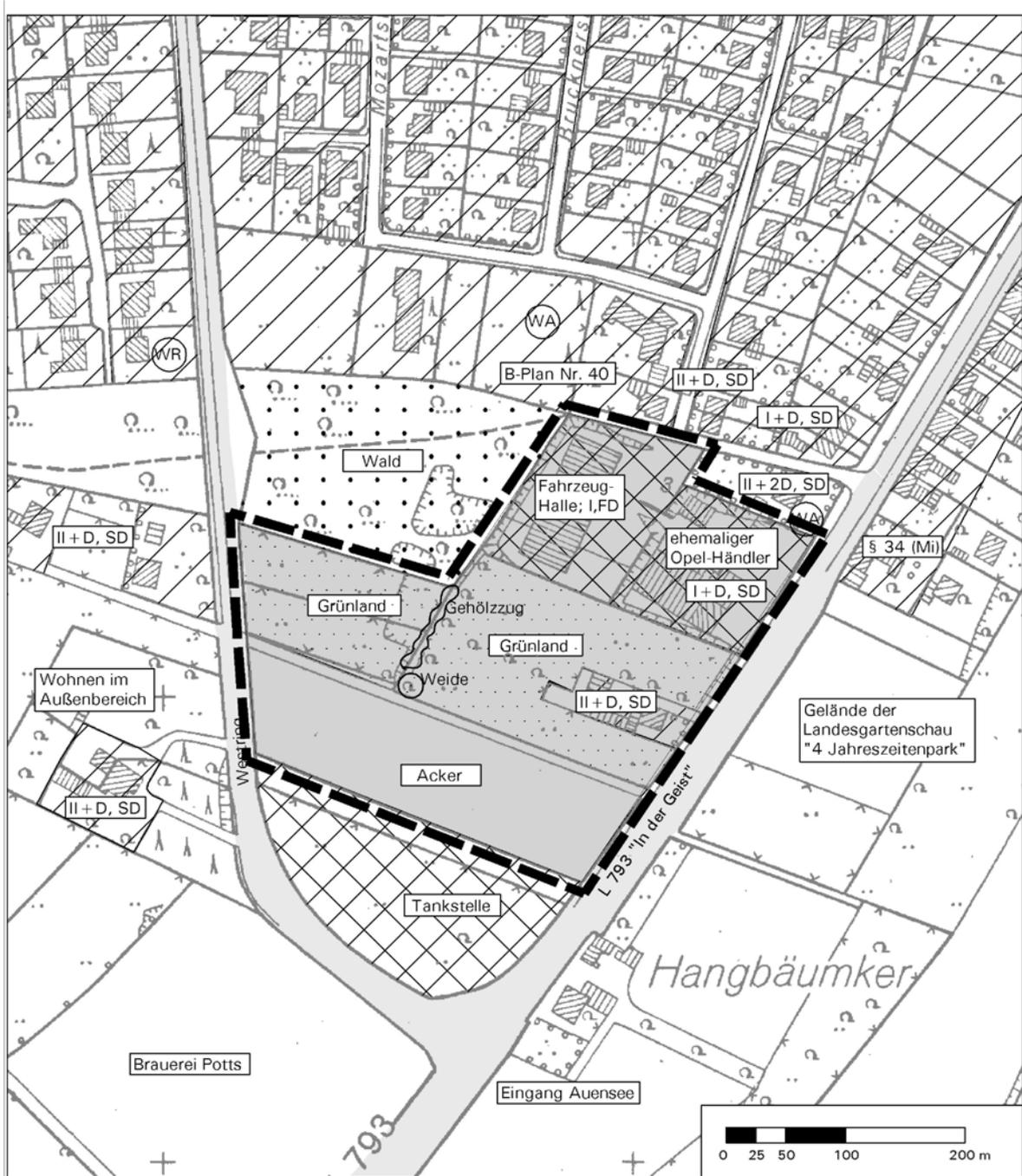
Nach umfangreicher Vorabstimmung mit der Stadt Oelde wurden Projektentwürfe für ein Fachmarktzentrum vorgelegt. Die Stadt hat dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB (vB-Plan) und der entsprechenden 4. FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB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

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

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

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

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



90

Übersichtskarte: Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld

/ohne Maßstab

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

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

a) Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase

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

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

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

b) Langfristige Auswirkungen nach Erschließung des Gebietes

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

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

Tabelle 2: Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

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

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

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

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

3.1 Schutzgut Mensch

a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage

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

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

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

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

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

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

b.1) Nutzungsaufgabe bzw. Nutzungseinschränkungen:

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

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

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

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

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

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

Vorbeugender Immissionsschutz:

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

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

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

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

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

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

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

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

Erschließung und Verkehrsbelastung:

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

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

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

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

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

Bauliche Beeinträchtigungen im Lebensumfeld:

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

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

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

b.3) Immissionen aus der Nachbarschaft im Plangebiet

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

b.4) Naherholung / Freiraumnutzung / Landschaftsbild:

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

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

b.5) Luftschadstoffe und sonstige Immissionen:

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

3.2 Schutzgut Natur und Landschaft

a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b.2) Landschaftsbild

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

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

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

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

3.3 Schutzgut Boden

a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage

In der Bodenkarte¹ 1:50.000 wird für das Plangebiet ein Pseudogley aus Kalkmergel- und Tonmergelgestein mit geringmächtiger Deckschicht aus Geschiebelehm sowie eine Pseudogley-Braunerde aus Geschiebelehm über Kalkmergel und Tonmergelgestein angegeben. Potenziell sind diese Böden für Acker, stellenweise Grünland und Wald mit mittlerem Ertrag geeignet.

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

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

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

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

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

² siehe Punkt 8: Nachtrag Mai 2004

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

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

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

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

3.4 Schutzgut Wasser

a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Schutzgut Luft

a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Schutzgut Klima

a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage

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

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

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

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

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

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

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

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage

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

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

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

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

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

4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

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

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

5. Standortfrage und Diskussion über Alternativen und Varianten

a) Standortwahl oder Nutzungsaufgabe

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

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

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

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

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

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

b) Alternativen in der Projektplanung

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

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

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

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

6. Begrenzte projektbezogene Angaben, Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

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

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

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

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

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

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

7. Fazit

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

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

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

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

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

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

Oelde und Rheda-Wiedenbrück, im Februar 2004

8. Nachtrag Mai 2004

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

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

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

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

Oelde und Rheda-Wiedenbrück, im Mai 2004