

**Stadt Oelde:**

## **Teil II: Umweltbericht**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“**

#### **II. Umweltbericht - Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB**

##### **0. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes**

##### **1. Einleitung**

- 1.1 Vorbemerkung
- 1.2 Geltungsbereich, Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 93 - Kurzdarstellung
- 1.3 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

##### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
  - 2.1.1 Schutzgut Mensch
  - 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Landschaft
  - 2.1.3 Schutzgut Boden
  - 2.1.4 Schutzgut Wasser
  - 2.1.5 Schutzgut Luft
  - 2.1.6 Schutzgut Klima
  - 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
- 2.3 Planungsalternativen

##### **3. Zusätzliche Angaben**

- 3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung
- 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring

**Anhang: - siehe Teil III -**

**Fortschreibung Juni 2007**

**Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadt Oelde:**  
Planungsbüro Nagelmann Tischmann Berliner Straße 38,  
33378 Rheda-Wiedenbrück

## 0. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der **Umweltbericht gemäß §§ 2, 2a BauGB** beschreibt und bewertet die Umwelt und die Umweltauswirkungen der Projektplanung „Auepark“. Der Bericht soll die Öffentlichkeit hierüber informieren und den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen des Vorhabens betroffen sein können. Darüber hinaus dient er der Stadt Oelde als ausführliche Grundlage für die Prüfung der Umweltbelange nach dem BauGB.

Dieser Umweltbericht ist mit seinen zentralen Aussagen in der Planungsphase im Jahr 2004 auf Basis der vorliegenden Informationen und der umfangreichen Fachgutachten zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 erstellt worden. Angesichts der Umplanung der Erschließung und der damit verbundenen Reduzierung des Konfliktpotenziales im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens treffen somit einige Aussagen v.a. zum Thema Lärmschutz heute nicht mehr zu. Mit dem BauGB 2004 wurden zudem einige zusätzlich erforderliche Angaben z.B. bezüglich des sog. „Monitoring“ eingeführt. Aus diesen Gründen wird der Umweltbericht nunmehr im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214(4) BauGB überarbeitet und neu gegliedert.

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

Geplant wurde 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 Haupteerschließungsstraße *Westring*. Im Umfeld grenzen Wohn- und Gewerbegebiete, aber auch Wohnnutzungen im Außenbereich, ein Laubwaldbestand und das Gartenschauland (4-Jahreszeiten-Park) an.

Der **Geltungsbereich** umfasst eine Teilfläche im früheren Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 40, die mit Ausnahme des Waldbestandes im Nordwesten seit den 1980er Jahren bereits als gegliedertes *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt worden ist. Allerdings wurde bis 2003 nur eine Teilfläche gewerblich beansprucht, die übrigen Flächen bis zur Tankstelle im Süden wurden 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 Lärmemissionen und der sonstigen Emissionen.

Diese Fragen werden in Kapitel 2.1.1 (Schutzgut Mensch) des Umweltberichtes ausführlich behandelt.

Die **Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes und die hiermit verbundenen Belange der Wohnnachbarschaft** werden insbesondere durch das Erschließungskonzept berührt. Im Planverfahren 2004 waren daher umfangreiche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Aktualisierung des Schallgutachtens aufgrund der im Baugenehmigungsverfahren vorgenommenen Verlegung der Erschließung nach Süden hat dagegen gezeigt, dass diese nicht mehr erforderlich werden und dass das Projekt nunmehr mit deutlich geringeren Auswirkungen auf die Nachbarschaft errichtet und betrieben werden kann. 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 Biotop**e waren bzw. sind durch die Projektplanung nicht direkt betroffen (frühere Flächennutzung: Grünland/Weiden, einzelne Gehölzstrukturen). Der Laubwaldbestand im Norden wird randlich berührt, erfährt aber keine wesentlich andere Beeinträchtigung als nach dem Bebauungsplan Nr. 40 bereits möglich war.

Die Belange von **Natur und Landschaft** sind im vorliegenden Fall angesichts der Rahmenbedingungen und der Lage im Siedlungszusammenhang als nachgeordnet zu bewerten. Aufgrund der bereits zuvor bestehenden Baurechte stellt die Stadt Oelde auch fest, dass eine weitgehende Überbauung schon vor dem Projekt „Auepark“ zulässig war und dass gemäß § 1a(3) Satz 4 BauGB hier kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet worden ist. Ausgleichsmaßnahmen wurden hierfür in der bauleitplanerischen Prüfung im Jahr 2004 nicht mehr für erforderlich gehalten. Dagegen betraf der Ausbau des Kreisverkehrs die erstmalige Zulassung eines straßenbaulichen Vorhabens, für das ein vollständiger Ausgleich geleistet worden ist.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich - wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt - nach heutigem Kenntnisstand somit insgesamt **keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen** im Sinne des UVP-Gesetzes ergeben. Die wesentlichen Aussagen der Umweltprüfung aus 2004 werden auch durch die ersten Betriebserfahrungen seit Eröffnung des „Aueparks“ Ende 2005 bestätigt. Die Fachbehörden haben bzgl. Immissions- und Umweltschutz bereits im Planverfahren im Jahr 2004 weitgehend zugestimmt. Auch im Baugenehmigungsverfahren sind keine Sachverhalte vorgetragen worden, die eine neue oder abweichende Bewertung erfordern. Das immissionsschutzrelevante Konfliktpotenzial hat sich durch die Planänderung deutlich reduziert.

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.

## 1. Einleitung

### 1.1 Vorbemerkung

Der **Umweltbericht gemäß §§ 2, 2a BauGB** beschreibt und bewertet die Umwelt und die Umweltauswirkungen der Projektplanung „Auepark“. Der Bericht soll die Öffentlichkeit hierüber informieren und v.a. auch den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen des Vorhabens betroffen sein können. Darüber hinaus dient er der Stadt Oelde in der Abwägung als ausführliche Grundlage für die Prüfung der Umweltbelange nach dem BauGB.

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

Nach der Rechtslage des BauGB im Jahr 2003/2004 war im damaligen Planverfahren zunächst 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 vorliegende Umweltbericht ist mit seinen zentralen Aussagen in der Planungsphase im Jahr 2004 auf Basis der vorliegenden Informationen und der umfangreichen Fachgutachten zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 erstellt worden. Die Fachbehörden haben den Planaussagen im Verfahren weitestgehend zugestimmt.

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

Angesichts der Umplanung der Erschließung und der damit verbundenen Reduzierung des Konfliktpotenziales im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens treffen einige Aussagen v.a. zum Thema Lärmschutz heute nicht mehr zu. Mit dem BauGB 2004 wurde zudem 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. Allgemeinen erfüllt der alte Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 93 nach wie vor wesentliche Anforderungen einer Umweltprüfung, der ab Mitte 2004 für Neuplanungen geltenden o.g. Vorgabe wird jedoch nicht entsprochen, auch sind die Übergangsfristen ausgelaufen.

Aus diesen Gründen wird der Umweltbericht nunmehr im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214(4) BauGB fortgeschrieben und neu gegliedert.

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** beigelegt, auf diese Gutachten wird jeweils ausdrücklich bzgl. inhaltlicher Details Bezug genommen.

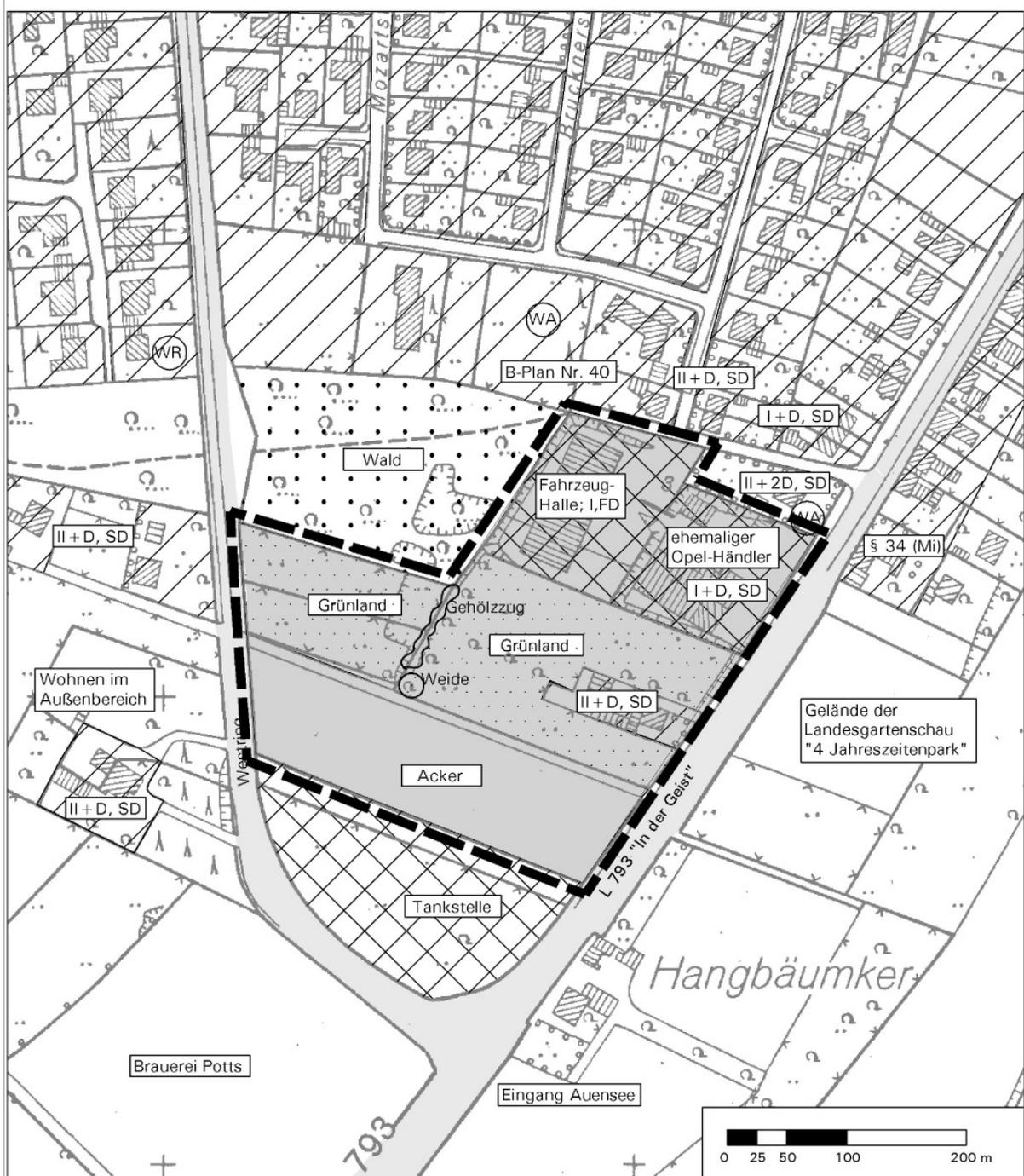
## **1.2 Geltungsbereich, Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 93 – Kurzdarstellung**

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*.

Der Geltungsbereich betrifft eine **Teilfläche im alten Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 40** aus dem Jahre 1986. Das Gebiet zwischen der Wohnbebauung im Norden und dem Knoten L 793/Westring im Süden war damals mit Ausnahme des Waldbestandes im Nordwesten als teilweise gegliedertes *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt worden. Im Norden grenzen im dort noch geltenden B-Plan Nr. 40 großflächige *Wohngebiete* 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 bestehen zudem einzelne Wohnhäuser im Außenbereich. Im Osten grenzt das Gelände der Landesgartenschau mit dem Haupteingang Süd, Bushaltestelle etc. an.

Im Plangebiet wurden neben einer kleineren früheren Hofstelle mit Wohnnutzung Teilflächen bis 2003 durch einen Kfz-Händler genutzt. Der Standort wurde jedoch wegen des in dieser Branche stattfindenden Strukturwandels aufgegeben.

Die übrigen Flächen bis zur Tankstelle im Süden wurden bis zum Baubeginn des „Aueparks“ 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 war. Nachfolgend ist eine Übersichtskarte über bis 2004 bestehende und über angrenzende Nutzungen beigelegt.



/ohne Maßstab

Übersichtskarte: Nutzungen im Plangebiet bis zum Jahr 2004 und im Umfeld

Nach umfangreicher Vorabstimmung mit der Stadt Oelde hat die LMP Grundstücks GbR, Oelde, im Jahr 2003 die ersten 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, um im Interesse der Stadtentwicklung den fortschreitenden Kaufkraftschwund im Marktsegment *Verbrauchermarkt* an Oelde dauerhaft binden zu können. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes, die weiteren Planungsziele, detaillierte Festsetzungen und der Verlauf der landesplanerischen Abstimmung ergeben sich aus der Begründung zum Bebauungsplan (siehe dort, insbesondere Kapitel 1 und 3 mit Projektplänen). Das Planverfahren wurde zunächst im Juni 2004 abgeschlossen.

Die LMP Grundstücks GbR hat den gesamten Bereich einschließlich Standort des aufgegebenen Kfz-Handels erworben und ein **Einzelhandelszentrum mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 7.560 m<sup>2</sup> VK** und folgenden **Geschäftseinheiten** errichtet (Stand Baugenehmigung Mai 2005 und ergänzendes Verfahren gemäß § 214(4) BauGB Mai 2007):

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
<u>Konzessionäre in der Mall und Bistro</u>	<u>460 m<sup>2</sup> VK</u>
<b>= Gesamt VK</b>	<b>7.560 m<sup>2</sup> VK</b>

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt für Pkw vorrangig durch den Anschluss an die L 793 im Osten. Lieferverkehr und der Pkw-Anschluss an die Wohngebiete im Norden des Standortes werden im Westen über den Anschluss an den Westring und über die kurze Verbindung an die L 793 und Richtung Autobahn (Lieferverkehr) abgewickelt.

Im Bebauungsplan Nr. 93 sind umfangreiche vorhabenbezogene Detailregelungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Verkaufsflächen sowie zur Erschließung und zur Eingrünung enthalten. Zu den weiteren Planinhalten und zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen wird auf Teil I, Begründung zur Bauleitplanung verwiesen.

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

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

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

### 1.3 Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder im Plangebiet aus nachvollziehbaren Gründen ggf. in der Abwägung zu überwinden. Für die Projektplanung waren bzw. sind aus bauleitplanerischer Sicht im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von Bedeutung:

- a) Im **Gebietsentwicklungsplan GEP, Teilabschnitt Münsterland**, liegt der gesamte Bereich (Plangebiet und Umgebung) innerhalb der **Wohnsiedlungsbereiche** des Mittelzentrums Oelde. Diese Wohnsiedlungsbereiche umfassen u.a. auch Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11(3) BauNVO. Entgegenstehende umweltrelevante zeichnerische Darstellungen sind nicht gegeben.
- b) Das Plangebiet wurde gemäß der Festsetzung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 40 im **Flächennutzungsplan (FNP)** bis 2004 als gewerbliche Baufläche innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Oelde dargestellt. Mit dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Änderungsplan Nr. 93 hatte die Stadt die entsprechende 4. FNP-Änderung eingeleitet, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt und im Juni 2004 vom Rat beschlossen worden ist. Umweltrelevante FNP-Darstellungen standen der Planung nicht entgegen. Die Bezirksregierung Münster hat die FNP-Änderung anschließend genehmigt (siehe dort).
- c) Das Plangebiet lag somit nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)**.  
Gemäß § 62(1) LG-NW **geschützte Biotope** sind im Plangebiet nicht vorhanden; der im Talzug östlich der L 793 verlaufende Axtbach ist jedoch im Biotopkataster enthalten. Im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes war bzw. ist darüber hinaus ggf. zu beachten, ob Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (§§ 19, 42 BNatSchG). Ein Eingriff wäre dann nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.  
Der innerörtliche **Waldbestand** im Nordwesten ist angemessen zu berücksichtigen.  
Weitere **naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen** liegen für das Plangebiet oder für das direkte Umfeld nicht vor. Ein **Landschaftsplan** oder ein Landschaftsplan-Entwurf besteht für den Bereich nicht. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.  
Auszuwerten sind darüber hinaus - soweit relevant - örtliche Kartierungen, Biotopkataster oder Biotopverbundplanungen.
- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB 2004, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB, abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Für den verursachten, für unvermeidbar gehaltenen Eingriff in Natur und Landschaft sind ggf. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.
- e) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen ge-

nießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

- f) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. **Ver- und Entsorgung** sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind insbesondere im konkreten Bebauungsplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 BlmSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen, hier v.a.:
- TA Lärm und
  - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
  - „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV).
  - TA Luft und korrespondierende Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV bzgl. Luftschadstoffen v.a. durch Kfz-Verkehr.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Prüfungsgrundlage ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff BauGB

- zum Zeitpunkt des damaligen Planverfahrens 2004 und ergänzend
- aus heutiger Sicht mit den Erfahrungen der ersten Betriebszeit seit Ende 2005.

Die Schutzgüter werden systematisch geprüft, im Ergebnis werden Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren dargelegt. Zwischen den Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von **Wechselwirkungen**, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird ggf. bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet und im Umfeld können allgemein in der Bauphase und/oder in der Nutzungsphase auftreten:

### 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 Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden bei noch fehlenden Eingrünungen während der Bauphase (hier bereits abgeschlossen) und in den ersten Jahren der Anlaufphase ggf. besonders wirksam.

Hinzu kommt der Ausbau der Erschließung. Der Bau des Kreisverkehrs hat aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der L 793 in der Bauphase dort erwartungsgemäß zeitweise zu Behinderungen geführt. In Abstimmung zwischen Landesbetrieb Straßen.NRW und der Stadt Oelde konnten jedoch Bauzeitenplan und Vorgehensweise optimiert werden. Zu berücksichtigen waren bzw. sind auch die Belange der Nachbarschaft, die nicht unnötig durch Baustellenverkehre etc. belastet werden sollten

und in deren Interesse eine zügige Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen anzustreben war.

Im Zuge von eventuellen weiteren Baumaßnahmen sind allgemein 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

<b>Wirkung</b>	<b>betroffenes Schutzgut (über Wechselwirkungen)</b>	<b>Dauer</b>	<b>Reichweite der Auswirkungen</b>
Verlust an Vegetationsfläche	Tiere, Pflanzen (Boden, Wasser, Klima, Mensch)	andauernd	Plangebiet*, nähere Umgebung
Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	Mensch	andauernd	Plangebiet*
Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	Tiere und Pflanzen, Landschaft (Mensch)	andauernd	Plangebiet*, nähere Umgebung
Beeinträchtigung Biotopverbund	Tiere und Pflanzen, Landschaft	andauernd	Plangebiet*, nähere Umgebung
Beeinträchtigung Orts-/Landschaftsbild	Mensch	Bauphase, andauernd	Plangebiet*, nähere Umgebung
Lärm, Staub, Verkehrs- und Betriebsemissionen	Mensch, Luft (Klima, Wasser, Tiere, Pflanzen)	Bauphase, andauernd	Angrenzende Wohngebiete und Wohnnutzungen
Versiegelung	Boden, Klima, Luft, Wasser, (Tiere, Pflanzen, Landschaft)	Bauphase, andauernd	Plangebiet* und angrenzende Bereiche
Eintrag von Fremdstoffen	Boden (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser)	Bauphase	Plangebiet*, Nahbereich, nach Endausbau geringer

\* Hinweis: Da der Bebauungsplan Nr. 40 das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt hatte, bestanden bereits grundlegende Baurechte in der Größenordnung des vB-Plans Nr. 93, die erstmaligen Eingriffe in die landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Bebauung, Versiegelung etc. waren 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.

## 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen<sup>1</sup>

### 2.1.1 Schutzgut Mensch

#### a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

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 z.B. durch Verkehrslärm oder Abgasimmissionen in seinem bisherigem Lebensumfeld erfährt;
- als Mitarbeiter oder Kunde des Einkaufszentrums, dessen Belange angemessen in dem Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der ebenfalls verschiedenen Belastungen wie z.B. verkehrlichen Immissionen 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 dem Vorhaben 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.

Die Flächen wurden bis 2004 durch den **Bebauungsplan Nr. 40** für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Das Gewerbegebiet war jedoch im betreffenden Bereich bislang nur durch den zwischenzeitlich aufgegebenen **Kfz-Handel** bestimmungsgemäß genutzt worden. Die übrigen Flächen wurden durch eine kleinere **frühere Hofstelle** mit Wohnnutzung sowie landwirtschaftlich genutzt.

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 in **Bereichen nach § 34 BauGB** oder im **Außenbereich**, in dem im Regelfall ein Schutzniveau analog zu Mischgebieten einzuhalten ist.

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Oelde **zwischen der L 793 und dem Westring**. Die L 793 besitzt als Haupteerschließungsachse mit einer laut Verkehrsentwicklungsplan 1992 täglichen Verkehrsbelastung von etwa 11.000 Kfz/Tag in Höhe des „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 vor Eröffnung des „Aueparks“ bei etwa 2.000 Kfz/Tag lag.

<sup>1</sup> Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die in der BauGB-Anlage zu §§ 2(4), 2a BauGB gewählte Reihenfolge Nr. 2.a *Bestandsaufnahme* und Nr. 2.c *Maßnahmen* - nach den Schutzgütern gemäß § 2(1) UVPG gegliedert und zusammengefasst.

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

### **b.1) Nutzungsaufgabe bzw. Nutzungseinschränkungen:**

Die überplanten Wirtschaftsflächen wurden zuvor als **Grünland** (Weide) bzw. **Ackerflächen** genutzt. Die Wirtschaftsflächen sind zu einem Teil in der Vergangenheit verpachtet worden, diese Pachtverhältnisse mussten gelöst werden. Der Vorhabenträger hatte als Voraussetzung für die Projektplanung die Bauflächen erworben, so dass insofern ein angemessener Ausgleich der Interessen erfolgen konnte. Nachteilige Auswirkungen auf private Belange der direkt Betroffenen oder auf die Tragfähigkeit von landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht bekannt geworden.

Für den mit Straßen.NRW abgestimmten **Kreisverkehr** wurden Teilflächen des angrenzenden Gartenschaulandes von der Stadt Oelde ohne negative Auswirkungen auf Dritte zur Verfügung gestellt.

**Sonstige Flächen bisher Unbeteiligter** wurden nicht unmittelbar überplant.

**Umweltrelevante Nutzungseinschränkungen** für die weitere Nachbarschaft werden durch die Nutzung des Sondergebietes nicht gesehen, soweit die v.a. auf Grundlage des Schallgutachtens vorgegebenen Schutzanforderungen und -auflagen eingehalten werden. 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 hier nicht von unzumutbaren Eingriffen in umweltrelevante Belange ausgegangen wird.

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

#### **Vorbeugender Immissionsschutz:**

Zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens wurde bereits frühzeitig ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt, das detailliert auf die umgebenden Nutzungen und auf deren Schutzansprüche eingeht und das im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens fortgeschrieben worden ist (Büro Akus, siehe dort, Teil III. Anlage A.4):

- Auf Basis der 2003 vorliegenden Projektdaten und auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung (siehe Teil I, Begründung, Kapitel 3.4) kam der Schallgutachter 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, die aus Umweltsicht zwingend im Bebauungsplan Nr. 93 im Jahr 2004 festzusetzen waren, nachteilig war das erhebliche Bauvolumen im Nordosten. Weitere Regelungen (Betriebszeiten, ggf. nächtliche Abfahrt von Lkw, Gebäudetechnik, Anordnung Einkaufswagen etc.) konnten sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.  
Ein erheblicher Vorteil besteht durch die abgeschirmte Parkebene innerhalb des Hauptgebäudes, die den Hauptteil des Kundenverkehrs aufnimmt.
- Im **Baugenehmigungsverfahren im März/April 2005** wurde nach einem Betreiberwechsel durch eine gebäudeinterne Verlegung des SB-Warenhauses die Hauptanliefe-

rung ebenfalls nach Süden verlegt (siehe geänderten Lageplan in Teil I, Begründung, Kapitel 0). Ebenso konnte die Zufahrt vom Westring in Verbindung mit der Lkw-Anlieferung und der Erschließung des Westfalen-Geländes nach Süden verschoben werden.

In der Aktualisierung des Schallgutachtens im November 2004 wurde diese konfliktmindernde Neuordnung der Erschließung geprüft. Beide Änderungen führten zu einer Entlastung der jeweiligen Wohnnachbarschaften. Im Ergebnis konnte im Baugenehmigungsverfahren auf die o.g. Auflagen und Baumaßnahmen verzichtet werden. Im Zuge dieses ergänzenden Verfahrens gemäß § 214(4) BauGB werden somit auch im Bebauungsplan Nr. 93 Einhausung und Schallschutzwand im Norden nicht mehr festgesetzt.

Als Schutzvorkehrungen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB sollten vorhabenbezogen nunmehr nur noch die im Gutachten genannte Ausführung der Anlieferungsrampen als Innenrampen mit Torrandabdichtung und die Bauausführung der Parkplatzbereiche und Zufahrten mit einem ebenen Belag (z.B. Asphalt) aufgenommen werden. 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 wurden hier keine ggf. relevanten Konfliktpotenziale gesehen.

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

Im Zusammenhang mit dem Parkplatzbetrieb können **Kfz-bedingte Lichtimmissionen** für die vorhandene (Wohn-)Nachbarschaft von Bedeutung sein, da durch Licht von Kfz-Scheinwerfern störende oder ggf. schädliche Blendungen und Aufhellungen im Wohnbereich auftreten können. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens haben sich hierzu jedoch keine negativen Erkenntnisse ergeben. Durch die vorhandenen bzw. geplanten Gehölzstreifen im Norden können diese Effekte zudem gemindert werden. Ebenso könnten negative **Lichtimmissionen durch Werbeanlagen** auftreten. Die bereits 2004 getroffenen bauordnungsrechtlichen Einschränkungen hierzu sind daher beizubehalten (Ausschluss von beweglichem Licht etc.).

Weitere Untersuchungen hierzu und ggf. konkrete weitere Maßnahmen werden danach heute nicht für erforderlich gehalten.

Zusammenfassend kann das **Vorhaben somit im Einklang mit den Immissionsschutzrechten der Nachbarschaft und der Nutzer** betrieben werden. Im Baugenehmigungsverfahren hat die Stadt die o.g. Gutachten intensiv geprüft, so dass beide nach wie vor sehr gut als Beurteilungsgrundlage anzuwenden sind. Der Gutachter hat darauf hingewiesen, dass die Parameter jeweils bewusst konservativ gewählt worden sind, so dass die Ergebnisse aus Umweltsicht ausdrücklich „auf der sicheren Seite“ liegen.

Dieses hat sich angesichts der zum Thema Erschließung nachfolgend genannten Erfahrungen aus der ersten Betriebszeit bestätigt. Als problematisch hat sich jedoch herausgestellt, dass zeitweise Lkw auf den nördlichen Teilflächen über Nacht zugefahren sind und Standheizung etc. betrieben haben. Die mittlerweile eingebauten Schranken sind daher beizubehalten und regelmäßig in der Nachtzeit zum Schutz der Nachbarn zu schließen.

Angemerkt sei abschließend allerdings auch, dass sich unter dem Aspekt „Immissionsschutz“ zeigt, dass ein Standort in der Innenstadt, der ggf. verkehrlich schwer zu erschließen ist, zu erheblichen Problemen für Wohnen im engeren 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 für Kunden-Pkw erfolgt vorrangig durch den Kreisverkehr im Bereich der Straße **In der Geist (L 793)**. Die ergänzende Pkw-Erschließung über das Gelände der Tankstelle zum **Westring** bietet eine Verbindung zu den Wohngebieten im Norden (= angestrebter Nahversorgungsbereich) sowie ebenfalls zur L 793. Über diese Anbindung wird auch der gesamte Lieferverkehr abgewickelt. Die Verschiebung nach Süden entlastet gegenüber der früher geplanten Anbindung an den Westring im Westen die dort vorhandenen einzelnen Wohnhäuser.

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.

Die **Kreisverkehrslösung** L 793 / Einfahrt Fachmarktzentrum und das Konzept mit einem „Überlauf“ an die weiteren offenen Stellplatzanlagen führen dazu, dass der Parkverkehr maßgeblich im Untergeschoss des „Aueparks“ abgewickelt wird. Die Auswirkungen für die Nachbarschaft werden hierdurch möglichst gering gehalten. Die Diskussion alternativer Erschließungslösungen ergab eindeutige Vorteile für diese Haupterschließung direkt von der L 793. Eine Haupterschließung 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.

Die **Erfahrungen in der ersten Betriebsphase** zeigen, dass die Grundannahmen der Planung bzgl. der Verkehrsstärken „auf der sicheren Seite“ lagen. Im Vergleich zu den prognostizierten knapp 3.000 Pkw-Anfahrten (= 5.900 Pkw-Bewegungen) sowie rund 64 Lkw-Anlieferungen täglich ergeben sich nach den Aussagen der Betreiber im Frühjahr

2006 werktags grob geschätzt rund 2.200 Anfahrten und 7-14 Lkw-Anlieferungen zzgl. 5 Paketdienstfahrzeuge. An Samstagen fahren dagegen bis zu 4.000 Kunden den Verbrauchermarkt an, auch dieses Aufkommen kann aber angemessen bewältigt werden. Die Tiefgarage wird zudem sehr gut angenommen.

### **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** setzte 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. Bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen für die Hauptbaukörper werden zur Nachbarschaft deutlich unterschritten.

Die **planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** werden in Kapitel 3 der Begründung erörtert (s.d.). Höhenbeschränkung des Baukörpers, Gestaltung der Stellplatzanlagen etc. wurden durch Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt. Hierdurch wurden die Auswirkungen begrenzt und nachbarschaftlichen Belange beachtet.

Durch den nachträglichen **Verzicht auf die Einhausung** im Norden hat sich allerdings eine deutliche Entlastung der Nachbarschaft ergeben. Verzicht wurde auch auf einen zusätzlichen Aufbau im Westen. Die übrigen Festsetzungen aus 2004 werden i.W. beibehalten. Zusammenfassend werden die Maßnahmen aus Sicht des Umweltberichtes insgesamt weiterhin als angemessen bewertet. Durchgreifende umweltrelevante Beeinträchtigungen durch die baulichen Anlagen im Sondergebiet werden gegenüber der Nachbarschaft z.B. hinsichtlich Besonnung, Belüftung etc. nicht gesehen.

### **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 bisher 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 das Projekt nicht direkt betroffen. Die Flächen selber wurden früher für diese Zwecke nicht genutzt. Das Vorhaben liegt innerhalb des größeren Siedlungszusammenhanges. Der Bebauungsplan Nr. 40 setzte 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 hat 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 aber - 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 -

**b.6) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung:**

Maßnahmen zum Schutz der Menschen im Plangebiet sind über den Standard der örtlichen Entsorgungskonzepte hinaus für die geplanten Nutzungen nicht erforderlich.

Der Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze hat zu keinen besonderen Umweltproblemen geführt.

Möglichkeiten zur Energieeinsparung und zur Nutzung regenerativer Energien (Solaranlagen) sollten weiterhin geprüft und ggf. nachgerüstet werden. Die Stadt Oelde berät im Rahmen ihrer Möglichkeiten über den Einsatz derartiger Anlagen und vermittelt Kontakte zu landesweiten Unterlagen und ggf. Förderprogrammen.

## 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft

### a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und grenzt nicht an ein Landschaftsschutzgebiet an. Teilbereiche wurden im Sinne des alten Bebauungsplanes Nr. 40 bereits durch einen Kfz-Händler genutzt. Die übrigen, zuvor i.W. nicht baulich beanspruchten Flächen wurden landwirtschaftlich als Grünland bzw. Ackerfläche genutzt. Im mittleren Abschnitt befand sich eine markante Weide, die im Bebauungsplan Nr. 40 – jedoch innerhalb der Baugrenzen – aufgenommen worden war. Zwischen Weide und Wäldchen im Nordwesten stockten einige weitere Gehölze, die ebenfalls in der Objektplanung nicht erhalten worden sind. Auf die Übersichtskarte in Kapitel 2 wird verwiesen. Im Nordwesten schließt das Gelände an den Laubmischwald an, dieser wurde im Bebauungsplan Nr. 40 als Wald festgesetzt.

Wertvolle Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Erkenntnisse oder Hinweise auf streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten lagen 2004 nicht vor. Auch mit dem Planungsstand im Mai 2007 haben sich keine neuen Hinweise ergeben.

Der aktuelle Geltungsbereich überplant eine bis dahin 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 bestanden somit weitgehende gewerbliche Baurechte, durch die Planung wurden keine erstmaligen Baurechte oder keine grundsätzlich neuen rechtlichen Situationen geschaffen (siehe Begründung, Kapitel 3.6). Auf eine weitere Bestandsaufnahme und Bewertung wurde daher verzichtet.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang, auf die umgebenden Nutzungen wurde bereits eingegangen (s.o.). Das Landschaftsbild im weiteren Umfeld wird aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der nach Westen durch Wäldchen und Heckenzüge gut abgeschirmten Landschaft nur wenig beeinträchtigt. Die Ausrichtung zum Talzug im Osten ist dagegen zu beachten.

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.

Durch den Bebauungsplan Nr. 40 waren zuvor Gebäude ohne konkrete Lagevorgaben und ohne eindeutige Höhenfestlegungen etc. zulässig. Nunmehr erfolgt u.a. aus städtebaulichen Gründen eine klare Anordnung entlang der L 793.

### 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

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).

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. Im Ergebnis wird die zulässige Versiegelung etc. durch das Vorhaben „Auepark“ nicht verschärft (siehe Begründung, Kapitel 3.6).

Ausgenommen hiervon war jedoch der **Kreisverkehr**, der durch die Erweiterung in das Landesgartenschau-Gelände erstmalig eingegriffen hat. Der rechnerische Ausgleichsbedarf wurde in Teil III, Anlage A.6 zum Bebauungsplan ermittelt, dort wird auch auf die von der Stadt aus dem Öko-Konto bereit gestellte Fläche im Bereich Haus Nottbeck eingegangen.

Die o.g. Weide lag inmitten der Gebäudeplanung, der Aufwand für einen Erhalt wäre angesichts der begrenzten Wertigkeit unverhältnismäßig gewesen. Die weiteren kleineren Gehölze befanden sich inmitten der geplanten Stellplatzanlagen, ein sinnvoller Erhalt war ebenfalls sehr fragwürdig. Aus Umweltsicht wurde daher auf ein Erhaltungsgebot verzichtet.

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

Erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen verbleiben danach auf Basis des § 1a BauGB nicht. Die Stadt Oelde hat in der Abwägung im Jahr 2004 über die konkreten Fragen der Grünordnung und Einbindung des Vorhabens im Einzelfall entschieden. Aus heutiger Sicht wird diese Vorgehensweise als vertretbar angesehen, neue Aspekte haben sich nicht ergeben.

## **b.2) Landschafts- und Ortsbild**

Die Objektplanung reagiert auf die schwierigen topographischen Verhältnisse (bis zu 7 m Höhendifferenz vom Westring abfallend bis zur L 793) mit der Parkebene im Untergeschoss, was gestalterisch zwangsläufig zu Problemen führt. Nachbarschaft und Ortsbild werden jedoch gemäß Detailabstimmung mit der Stadt Oelde im Durchführungsvertrag und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den gewählten Höhenmaßen und mit der Gestaltung und Gliederung der Baukörper durch Treppenhäuser Richtung 4-Jahreszeiten-Park angemessen berücksichtigt.

Somit werden auch hier - 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.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

#### a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Hierüber ist in der Bauleitplanung abwägend zu entscheiden.

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.

In der Bodenkarte<sup>2</sup> 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.

Nach den Kriterien der **landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**<sup>3</sup> sind diese Böden mit der Schutzwürdigkeitsstufe 1 eingestuft worden (natürliche Fruchtbarkeit, Regelungs- und Pufferfunktion).

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 war jedoch nach Aussage des Alteigentümers und des Vorhabenträgers im Vorfeld beseitigt worden. Parallel zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf eine Gefährdungsabschätzung (Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 25.03.2004, zu Einzelheiten siehe Teil III, Anlage A.7). Folgende Vorgehensweise wurde zwischen Bodenschutzbehörde, Stadt und Vorhabenträger mit Blick auf die Überbauung durch das gewerbliche Objekt „Auepark“ vereinbart:

- Abbruch der vorhandenen Tankstellen und Werkstattgebäude und Sanierung der dabei freigelegten Bodenverunreinigungen erfolgten unter gutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit dem Kreis als Aufsichtsbehörde. Einzelheiten wurden in der Abbruchgenehmigung geregelt.
- Die Sicherung der verbleibenden Verunreinigungen wurde auf Basis des Gutachtersvorschlages und in Abstimmung mit dem Kreis als unterer Bodenschutzbehörde festgelegt. Im Zusammenhang mit den verbleibenden Verunreinigungen wurden Grundwasseruntersuchungen erforderlich. 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 wurde beibehalten.

Zusammenfassend bestanden 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

<sup>2</sup> Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen 1991

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

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.

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**

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 bestanden somit weitgehende Baurechte, durch die Planung wurde insofern keine wesentlich neue rechtliche Situation geschaffen (s.o.). Gerade auch im Vergleich zu den bestehenden Baurechten wurden besondere negative oder verbleibende erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht gesehen. Die Stadt Oelde hat sich daher und aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches sowie angesichts der besonderen städtebaulichen Zielsetzungen im Jahr 2004 in der Abwägung für die Durchführung des Vorhabens entschieden. Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich umgesetzt, der Bodenverlust ist eingetreten.

Durch das hängige Gelände mit etwa 7 m Höhendifferenz ergab sich dagegen 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 auch heute nicht gesehen wird.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

#### **a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage**

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet und in direkter Umgebung nicht vorhanden.

Nach der Bodenkarte NRW 1:50.000 ist für den westlichen Teil des Plangebietes mittlere, z.T. in Unterhanglagen starke **Stauanässe** bis in den Oberboden angegeben. Im östlichen Plangebiet ist von schwacher Stauanässe 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 mittel bis hoch.

Eine **Niederschlagswasserversickerung** ist im Plangebiet auf Grund der o.g. Bodenverhältnisse insgesamt nicht in ausreichendem Maße möglich. Das Gesamtgebiet des alten Bebauungsplanes Nr. 40 war daher 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, besondere Maßnahmen sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

## 2.1.5 Schutzgut Luft

**a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage**

Konkrete Daten zur Luftqualität im Plangebiet und im näheren Umfeld 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 ergaben 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.

Konkrete Maßnahmen sind danach im Plangebiet nicht erforderlich. Auch hier zeigt sich allerdings, dass ein ggf. verkehrlich schwer zu erschließender Standort mitten in der Innenstadt zu erheblichen Problemen mit innerstädtischem Wohnen führen kann.

Eingriffsmindernd können 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 nach Abstimmung mit der Stadt nicht gesehen worden war.

Aufgrund der Lage mit dem Wäldchen im Nordwesten und dem Talzug jenseits der L 793 wird die Entscheidung aus heutiger Sicht für vertretbar gehalten, besonderer Handlungsbedarf wird aus Umweltsicht nicht gesehen.

Hinsichtlich des **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, diese werden jedoch angesichts der Rahmenbedingungen weiterhin nicht für erforderlich gehalten.

## 2.1.6 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 2.1.5 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 haben zu Veränderungen des Lokalklimas geführt. Durch massive Eingrünungen hätte der Vegetationsverlust der bislang noch z.T. landwirtschaftlich genutzten Fläche zumindest teilweise ausgeglichen werden können. 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 wurde.

Besondere Probleme oder Anforderungen sind jedoch in der südlichen Stadtrandlage und aufgrund der Lage der Stadt Oelde im ländlichen Raum nicht bekannt geworden. Das Gutachten zu Kfz-Emissionen hatte ebenfalls keine besonderen Aspekte aufgeworfen. Somit werden keine ggf. erheblichen verbleibenden Umweltbelastungen im Sinne des UVPG erwartet. Weitere Untersuchungen sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

## 2.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

### **a) Ausgangssituation und allgemeine Konfliktlage**

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

Betroffen war 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 mit Wohnnutzung im Plangebiet wurde vollständig überplant. Durch den Kauf der Flächen durch den Vorhabenträger wurden die Auswirkungen auf Eigentum der Altanlieger begrenzt (Grundeigentum, Gebäude).

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

Aus heutiger Sicht ergeben sich hier keine weiteren umweltrelevanten Aspekte.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen**

In Kapitel 2 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.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **a) Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

Nach dem Satzungsbeschluss im Juni 2004 wurde das Projekt bereits auf Grundlage der im Baugenehmigungsverfahren abgestimmten Änderungen insbesondere bzgl. der Erschließungsplanung vollständig realisiert. Das Einkaufszentrum wurde Ende 2005 in Betrieb genommen. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima durch Überbauung, weitgehende Bodenversiegelung etc. sind erwartungsgemäß eingetreten. Hiermit waren bisher jedoch keine besonders negativen Auswirkungen oder Erkenntnisse verbunden.

Die v.a. in Kapitel 2.1.1.b erläuterte geänderte Erschließungsplanung hat gegenüber der ursprünglichen Planung (Anlieferzone im Norden mit Einhausung etc.) zu einer Entlastung der immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage geführt. Die danach noch notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt und ergriffen. Die nachträgliche Änderung der diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren hat auf die Projektentwicklung keinen Einfluss mehr.

Die ebenfalls in Kapitel 2.1.1.b genannten Erfahrungen aus der ersten Betriebszeit mit einer gegenüber den Gutachten reduzierten Pkw- und Lkw-Frequenz belegen zudem deren Plausibilität und die langfristig insgesamt mögliche Verträglichkeit des Vorhabens unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten.

Die Verkehrserschließung vorrangig über die L 793 mit der unteren Parkebene hat sich zudem bewährt.

### **b) Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Vorhaben „Auepark“ ist errichtet worden und seit Ende 2005 in Betrieb gegangen. Sofern das Vorhaben aufgegeben worden wäre, wären die Flächen aufgrund der gut erschlossenen Lage voraussichtlich in absehbarer Zeit gewerblich oder gemischt genutzt erschlossen worden. Die Auswirkungen auf die Umwelt bezüglich Versiegelung etc. wären dann in ähnlichem Umfang zu erwarten gewesen. Die immissionsschutzfachlichen Fragestellungen hätten dagegen projektbezogen vollständig neu bewertet werden müssen.

## **2.3 Planungsalternativen**

Die Standort- und Alternativendiskussion spielte in der Entscheidung über das Vorhaben im Jahr 2004 eine zentrale Rolle und wurde in der Begründung zum Bebauungsplan, in dem damaligen Umweltbericht und in der zugehörigen 4.FNP-Änderung mit begleitenden Abwägungsmaterialien ausführlich - v.a. auch unter landesplanerischen und einzelhandelspolitischen Gesichtspunkten - beleuchtet. Nachfolgend werden insofern „rückblickend“ die wichtigen Aspekte aus Sicht dieses Umweltberichtes zusammenfassend dargestellt:

## a) Standortwahl oder Nutzungsaufgabe

Die kleinstädtischen und -strukturierten Rahmenbedingungen in Oelde sind bekannt und müssen hier nicht weiter erläutert werden. Im Stadtzentrum bzw. im weiteren Umfeld sind im Ergebnis nur 4 Bereiche für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung in Frage gekommen. In Teil III, Anlage A.3 ist die erläuternde **Übersichtskarte „Standortdiskussion und Innenstadtlage“** beigefügt (siehe dort):

- 1) Kaufhaus Oelde Mitte / „Kaufhaus KOM“:
- 2) Einzelhandelsansatz Warendorfer Straße (ehem. Molkerei),:
- 3) Standort „Auepark“ an der L 793 im Süden der Kernstadt:
- 4) Parkplätze und Gelände der Fa. Haver + Boecker, Bereich L 793 / Lindenstraße:

Aufgrund der Lage des Gebietes im Siedlungsbereich, der vorhandenen Erschließung, der gewerblichen Nachbarschaft und der weiteren Rahmenbedingungen wurde die künftige bauliche Nutzung der Fläche grundsätzlich befürwortet.

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

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 auf Grund der sehr guten Anbindung über die Haupteerschließungsachse L 793 durch Kfz und ÖPNV gut zu bewältigen. Die Stadt Oelde hat sich im Ergebnis aus städtebaulicher Sicht und aufgrund der Rahmenbedingungen wie Größe, sinnvoller Erschließung, Verfügbarkeit etc. für den Standort „Auepark“ als realistische und vertretbare Lösung entschieden (siehe Begründung).

Der vorliegende Geltungsbereich war aufgrund der zuvor erfolgten gewerblichen Überplanung bereits grundsätzlich mit Baurechten ausgestattet. Die Prüfung der Umweltbelange zeigte zudem, dass mit derartigen Projekten hinsichtlich Verkehrsbelastung, Schallschutz, sonstigen Emissionen etc. im Regelfall Umweltauswirkungen verbunden sind, die insbesondere mit der in der Innenstadtlage zwangsläufig häufig sehr eng angrenzenden Wohnbebauung kollidieren und die z.T. erhebliche Schutzmaßnahmen und Umplanungen erfordern. Belange von Natur und Landschaft können insofern eher nachrangiger betroffen sein.

Aus Umweltsicht war somit am Standort „Auepark“ zusammenfassend eine angemessene und vertretbare Umsetzung des Vorhabens möglich. Diese Flächenangebote standen für den plausibel dargelegten Flächenbedarf in der Innenstadt nicht zur Verfügung.

## b) Alternativen in der Projektplanung

Aus Attraktivitätsgründen ist ein derartiges Verbrauchermarkt-Projekt mit i.W. vorgegebener Gesamtgröße und mit begleitenden Einrichtungen möglichst nutzerfreundlich und außenwirksam zu errichten. Aus Betreibersicht ist eine klare Zuordnung und Gliederung der Verkaufsflächen mit dem Verbrauchermarkt als Haupteinrichtung erforderlich, Stellplatzanlagen werden im Regelfall möglichst großflächig und offen in einer Ebene angestrebt.

Aufgrund des Geländeanstiegs im Plangebiet zwischen L 793 und Westring und des Flächenbedarfs für den Verbrauchermarkt war der Planungsspielraum im Plangebiet jedoch begrenzt, die städtebaulich gewünschte Anordnung entlang der L 793 hangparallel lag daher ohne wesentliche Alternativen auf der Hand. Verbunden hiermit ergab 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. In der Begründung und im Fachgutachten wird hierauf ausführlich eingegangen (Büro R+T, Anlage A.2). Die nach dem Betreiberwechsel im Jahr 2005 mögliche Lösung hat sich nach Inbetriebnahme bewährt und wird aus Umweltsicht u.a. unter immissionsschutzrechtlichen und nachbarschaftlichen Aspekten weiterhin als sehr sinnvoll angesehen.

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

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB 2004 (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage zum BauGB).

Für die im Planverfahren relevanten Fragestellungen wurden Fachgutachten eingeholt. Die Gutachten werden im Umweltbericht und im Bebauungsplan zu Grunde gelegt:

- Die immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen zu den Themen Schall und Kfz-bedingte Luftschadstoffe wurden frühzeitig gutachterlich untersucht, um die Objektplanung entsprechend abstimmen zu können. Das Schallgutachten wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens intensiv erörtert und fortgeschrieben.
- Verwiesen wird auch auf die weiteren Gutachten zu verkehrlichen Fragen, zur Altlastensituation und zur Eingriffsbewertung des Kreisverkehrs.

Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurde nicht für notwendig gehalten, da bereits durch den Bebauungsplan Nr. 40 Baurechte bestanden und da insofern eine Umplanung erfolgte.

Die Planunterlagen werden im ergänzenden Verfahren gemäß § 214(4) BauGB nochmals gemäß § 3(2) BauGB ausgelegt. Sofern in diesem Verfahren im Sommer 2007 neue umweltrelevante Aspekte auftreten, ergibt sich ggf. ein zusätzlicher Prüfungsbedarf.

**Besondere Schwierigkeiten** bei der Bearbeitung im Jahr 2004 sind nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials wurden nicht gesehen. Dieses gilt auch aus heutiger Sicht weiterhin. In den Verfahrensschritten gemäß §§ 3, 4 BauGB sind **im Sinne des Scoping keine weitergehenden Anforderungen** von den zuständigen Behörden oder von der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Als redaktionell problematisch hat sich jedoch die Fortschreibung im Zuge des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214(4) BauGB erwiesen, die aus formalrechtlichen

Gründen aber für geboten gehalten wird: das Vorhaben ist bereits erstellt worden, als Grundlage ist dennoch im rückwirkenden Verfahren die damalige Umweltprüfung zu verwenden. Die Beschreibung der damals relevanten Umweltbelange ist nach Inbetriebnahme eher formaler Natur und kaum ohne Längen und Wiederholungen zu erstellen, zusätzliche planerische Inhalte und Maßnahmen können nachträglich kaum eingebracht werden.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren und nach den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfolgt. Diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind jeweils dort geregelt. Hierzu sind keine zusätzlichen Maßnahmen im Sinne des Monitoring erforderlich.

Dieses gilt auch für die Einhaltung der in der Baugenehmigung aufgenommenen Nachtverbotes für die Anlieferung (Schranke) und für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1)25 BauGB und gemäß § 86 BauO NRW.

In der Baugenehmigung vom 26.04.2005 ist als Hinweis aufgenommen worden, dass es sich bei dem Bauvorhaben um einen Sonderbau gemäß § 54 BauO NRW handelt, der nach der TPrüfVO einer wiederkehrenden Prüfung unterliegt. Die Prüfung wird danach in regelmäßigen Zeitabständen von 3 Jahren vom Fachdienst Bauordnung der Stadt Oelde - unter Beteiligung weiterer Dienststellen durchgeführt. In diesem Rahmen bietet es sich an, ggf. relevante Umweltauswirkungen auf dem Baugrundstück zu prüfen.

Folgende weitergehenden Maßnahmen sind zur Überwachung der Umweltauswirkungen im Sinne des § 4c BauGB vorgesehen:

- Die **Kunden- und Anlieferungsfrequenzen** werden alle 3 Jahre im Zusammenhang mit der o.g. Prüfung bei den Betreibern im Sinne einer Plausibilitätskontrolle abgefragt. Bei einer Kfz-Belastung über die in den Gutachten genannten Werte hinaus sind die immissionsschutzfachlichen Berechnungen zu überprüfen. Ggf. sind weitergehende aktive oder passive Schutzmaßnahmen zu prüfen und zu ergreifen.
- Die **Verkehrsentwicklung über die L 793 und über den Westring** wird im Zuge der Fortschreibung der Verkehrsplanungen der Stadt überprüft. Hierbei ist insbesondere auf die verträgliche Abwicklung der Verkehrsströme über den Westring zu achten.
- Der im Nordwesten **angrenzende Waldrand** ist im Rahmen der regelmäßigen Begehungen ebenfalls zu prüfen. Bei ersten Anzeichen von Baumschäden sind möglichst gegensteuernde Maßnahmen zum Schutz des Bestandes zu ergreifen, ebenso ist aber auch auf die Sicherheit der Nutzer zu achten.
- Die Überprüfung der **Baumpflanzungen auf dem Parkplatz** ist durchzuführen, um dort eine dauerhaft vitale Begrünung zu sichern. Bei Ausfällen sind Wurzelraum, Bewässerung und Artenwahl zu überprüfen

Für die Überwachung weiterer unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Stadt auf entsprechende Hinweise der Träger öffentlicher Belange angewiesen. Hieraus können sich ggf. weitergehende Erfordernisse ergeben.

Oelde und Rheda-Wiedenbrück, im Juni 2007