

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zur 23. Änderung des Flächennutzungsplan  
der Stadt Oelde**



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>Teil I</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes	4
1.2.	Anlass und Zielsetzung für das Plangebiet	4
1.3.	Bestandssituation innerhalb des Plangebietes, aktuelle Nutzung	5
1.4.	Angrenzende Nutzungen	5
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben und Planverfahren</b>	<b>6</b>
2.1.	Landesentwicklungsplan	6
2.2.	Regionalplan	6
2.3.	Flächennutzungsplan	7
2.4.	Bebauungsplan	7
2.5.	Landschaftsplanung	7
2.6.	Einzelhandelskonzept	7
2.7.	Auswirkungsanalysen	8
2.8.	Verkehrsgutachten	9
2.9.	Bodengutachten	9
<b>3.</b>	<b>Planerisches Konzept</b>	<b>11</b>
3.1.	Städtebauliches Konzept	11
3.2.	Erschließungskonzept	11
3.3.	Entwässerungskonzept	11
3.4.	Freiraumplanerisches Konzept	11
<b>4.</b>	<b>Bisherige und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes</b>	<b>12</b>
4.1.	Landesplanerische Voranfrage	12
<b>5.</b>	<b>Allgemeines zum Umweltbericht</b>	<b>14</b>
5.1.	Umweltrelevante Fragestellungen im Zuge des Planverfahrens	14
<b>5.2</b>	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	<b>15</b>
<b>5.3</b>	<b>Standort des Vorhabens</b>	<b>15</b>

Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf)	3
<b>5.3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes</b>	<b>15</b>
<b>5.3.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich und Beschreibung der möglichen Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
<b>5.4 Betroffenheit der Schutzgüter</b>	<b>18</b>
<b>5.6 Prognose Nullvariante</b>	<b>19</b>
<b>5.7 Kompensation des nicht vermeidbaren Eingriffs, Vermeidung, Verringerung und Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>19</b>
<b>5.8 Plankonforme Standortalternativen</b>	<b>19</b>
<b>5.9 Technische Verfahren</b>	<b>19</b>
<b>5.10 Monitoring</b>	<b>19</b>
<b>5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>19</b>
<b>6. Kostentragung und Realisierung</b>	<b>20</b>

Vermerk: Die Gutachten, auf die in dieser Begründung Bezug genommen wird, liegen nur der ersten Ausführung bei.

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

#### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Änderungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde liegt am nord-östlichen Rand der Innenstadt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnstrecke Minden-Düsseldorf,
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 8, 689 und 753 (Flur 7, Gemarkung Oelde) sowie die Warendorfer Straße,
- im Süden durch die nördlichen Grenze der Flurstücke 26, 365, 553, 555, 556, 689, 702, 703, 704, 705, 706 (Flur 7, Gemarkung Oelde) sowie die Lindenstraße und
- im Osten von der westlichen Grenze der Flurstücke 29, 553, 555 und 556 der Flur 7 in der Gemarkung Oelde.

#### 1.2. Anlass und Zielsetzung für das Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Molkerei und das Raiffeisen-Gelände, die derzeit durch einige kleinteilige Nutzungen bestimmt sind. Hierfür ergibt sich folgende Zielsetzung:

Das Gelände der ehemaligen Molkerei und das Raiffeisen-Gelände liegen in innerstädtischer Lage. Der westliche Bereich wird im Zentrenkonzept der Stadt Oelde als Potenzialfläche im Nord-Osten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt identifiziert, die sich u. a. als Standort für »zukunftsfähige zentrale Nahversorgung« (vgl. Stadt und Handel 2009, Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, S. 111, Oelde, 2009.) eignet. Mit einem solchen Vorhaben wäre laut Zentrenkonzept eine Stärkung der Innenstadt in beschränktem Maße verbundenen.

Entsprechend dieser Potenziale beabsichtigt die Firma ten Brinke Projektentwicklung an dem Standort zwei großflächige Lebensmittelmärkte zu errichten. Zusammen sollen ca. 2.700 qm Verkaufsfläche entstehen, davon ca. 1.200 qm innerhalb eines Lebensmittel-Discounters und ca. 1.500 qm innerhalb eines Lebensmittel-Vollsortimenters.

Im räumlich-funktionalen Zusammenhang soll zudem auf dem östlich angrenzenden Raiffeisen-Gelände ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen und der vorhandene Betrieb umstrukturiert werden.

Die Errichtung der Lebensmittelmärkte sowie des kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes kann aufgrund eines fehlenden Vorbildes für die planungsrechtliche Beurteilung nicht nach § 34 BauGB erfolgen. Zur Realisierung der Planungsabsichten wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser sieht für den Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplan-Änderung die Festsetzungen eines Sondergebietes – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel – sowie eines Gewerbegebietes vor. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die gesamten Änderungsflächen eine gemischte Baufläche dar.

Da eine Entwicklung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vollständig möglich ist, erfolgt die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

### **1.3. Bestandssituation innerhalb des Plangebietes, aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet wird von der Warendorfer Straße/L793 aus erschlossen. Die ehemalige Molkerei, weitere gewerbliche Gebäude sowie zwei Wohngebäude liegen entlang der östlichen und nördlichen Seite des Geländes. Die Gebäude werden zur Umsetzung der Planung abgerissen.

Auf den weiteren Flächen des Plangebietes liegen Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie einige Gärten, die im Rahmen der Planung wegfallen. Fast das gesamte Areal ist heute versiegelt. Im westlichen Plangebiet befinden sich zwei großkronige Platanen, im südlichen Plangebiet eine schadhafte Rotbuche.

Die Gebäude der ehemaligen Molkerei werden heute durch ein Fitnesscenter sowie einen Schreibwarenladen einschließlich einer Postfiliale genutzt. Im Gebäude befindet sich eine historische Dampfmaschine. Auf der geplanten Fläche für den kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. das Gewerbegebiet existiert heute ein Landhandel/»Grüner Markt« sowie Lager-, Verwaltungs- und Gewerbeflächen des Raiffeisenmarktes.

### **1.4. Angrenzende Nutzungen**

Westlich des Geltungsbereiches liegt der Bahnhof sowie die Warendorfer Straße, nördlich verlaufen von Osten nach Westen die Bahngleise der Bahnstrecke von Minden nach Düsseldorf.

Im Südwesten und Südosten grenzen gemischte Bauflächen an. Weiter östlich liegt ein KFZ-Betrieb. Südlich wird das Plangebiet durch die Lindenstraße begrenzt.

## 2. Planerische Vorgaben und Planverfahren

### 2.1. Landesentwicklungsplan

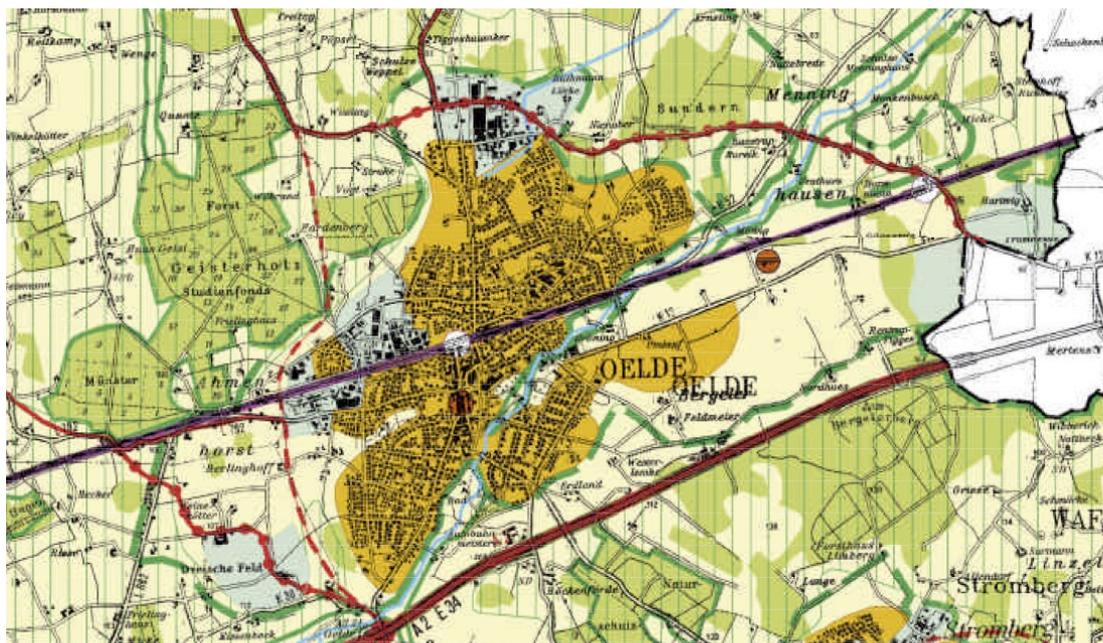
Die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse im Mai 2013 seitens des Gutachters überprüft (BBE Handelsberatung GmbH 2013: Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelsupermarkt und Lebensmittel-Discountermarkt am Standort Warendorfer Straße/Lindenstraße (Raiffeisengelände) in der Stadt Oelde. Hamburg, Mai 2013).

Das Gutachten verweist hier zwar auf einen veralteten Entwurfsstand des sachlichen Teilplans, dieser stimmt nach Abstimmung mit dem Gutachter in den hier relevanten Punkten jedoch mit dem beschlossenen sachlichen Teilplan überein. Somit behält die Kernaussage des Gutachters seine Gültigkeit: Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden eingehalten.

### 2.2. Regionalplan

Der bisher wirksame Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland stellt für die Flächen des Plangebietes der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes »Wohnsiedlungsbereiche« dar. Der »Regionalplan Münsterland« wird derzeit neu aufgestellt. Der Plan wird voraussichtlich im Frühjahr 2014 in Kraft treten. In dem Entwurf des Regionalplanes Münsterland sind die Flächen des Plangebietes der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als »Wohnsiedlungsbereiche« dargestellt. Grundsätzlich sind »Sondergebiete für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO« innerhalb der »Wohnsiedlungsbereiche« genehmigungsfähig. Das geplante Gewerbegebiet besitzt eine Größe von 0,4 ha und ist somit nicht relevant für die Darstellung innerhalb des GEP/Regionalplanes. Das Vorhaben entspricht daher den übergeordneten Zielen des Regionalplanes.

### Ausschnitt aus dem wirksamen Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Münsterland –



### **2.3. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30. Dezember 1999 genehmigt wurde, wird der Bereich des Plangebietes bisher als »gemischte Baufläche« dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (Sondergebiet – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel –) nicht entsprochen. Es ist beabsichtigt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern.

### **2.4. Bebauungsplan**

Für das Plangebiet setzt der seit dem 20. März 1984 rechtskräftige und bislang für einen untergeordneten Teilbereich des Plangebietes geltende Bebauungsplan Nr. 42 »Unterführung Warendorfer Straße« für eine Teilfläche entlang der Warendorfer Straße ein Mischgebiet in offener Bauweise, mit zwingender Zweigeschossigkeit fest. Die Überbaubarkeit des Grundstückes wird über Baugrenzen sowie die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 geregelt. Für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 sind keine überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen. Östlich der südöstlichen Ecke des Flurstückes 690 in der Flur 7, Gemarkung Oelde ist die Errichtung einer Umformerstation vorgesehen. Die beiden Platanen im Bereich der heutigen Zufahrt der Molkerei sind als »zu erhaltenden Bäume« festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 121 treten die o.g. Festsetzungen für den Geltungsbereich außer Kraft.

Südlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 »Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker«. Dieser setzt für die angrenzende Bebauung an der Lindenstraße/Kreisverkehr Ecke Lindenstraße/Konrad-Adenauer-Allee ein viergeschossiges Kerngebiet in abweichender Bauweise fest. Für die GRZ wird das maximale Maß von 1,0 ausgeschöpft. Die Überbaubarkeit des Grundstückes wird darüber hinaus über Baugrenzen geregelt. Die Gebäudehöhe wird bezogen auf die ausgebaute Verkehrsfläche auf maximal 14,0 m beschränkt.

Nördlich der Bahnstrecke grenzt der Bebauungsplan Nr. 51 »Hohe Straße« an. Der Plan setzt ein Sondergebiet für einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit maximal 3.200 qm Verkaufsfläche sowie einen SB-Lebensmittelmart mit maximal 940 qm Verkaufsfläche fest. Die Überbauung des Grundstückes wird über die Festsetzung einer Baugrenze sowie eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,0 und eine BMZ von 4,0 geregelt. Darüber hinaus sind eine geschlossene Bebauung sowie eine vorgelagerte Stellplatzanlage festgesetzt. An der Warendorfer und der Hohen Straße ist entlang der Stellplatzanlage ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

### **2.5. Landschaftsplanung**

Hier liegen bisher keine Informationen vor.

### **2.6. Einzelhandelskonzept**

Das Zentrenkonzept für die Stadt Oelde (Stadt + Handel 2009: Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Dortmund, Januar 2009) definiert eine Sortimentsliste (»Oelder Liste«) als Ergebnis einer Sortimentsanalyse. Hierin wird zwischen zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten differenziert.

In Ansiedlungsleitsätzen wird darüber hinaus die Neuansiedlung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben geregelt. Demnach sind zentrenrelevante Sortimente nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Gemäß dem Zentrenkonzept für die Stadt Oelde liegt

die Fläche der ehemaligen Molkerei innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt (Standort des Einzelhandels sowie als Standort zentrenergänzender Funktionen).

Für den Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes empfiehlt das Gutachten, dass unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben, eine bedingte Entwicklung zugelassen werden soll. Für den »funktionalen Ergänzungsbereich« wird festgehalten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und seiner inneren Struktur erreicht wird.

## **2.7. Auswirkungsanalysen**

### **Auswirkungsanalyse BBE (Mai 2013)**

In der BBE-Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH 2013: Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelsupermarkt und Lebensmittel-Discountermarkt am Standort Warendorfer Straße/Lindenstraße (Raiffeisengelände) in der Stadt Oelde. Hamburg, Mai 2013) werden die Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den Anforderungen des Zentrenkonzeptes untersucht.

#### *Ergebnis*

Das Gutachten geht von einer Verkaufsfläche von 1.800 qm in einem Lebensmittel-Vollsortimenter sowie 1.200 qm Verkaufsfläche in einem Lebensmittel-Discounter aus. Die Planung entspricht nach Auffassung des Gutachters grundsätzlich den Zielen des Zentrenkonzeptes. Bereits vorhandene Betriebe werden durch die Neupositionierung gestärkt und nachhaltig am Standort gesichert. Zudem wird ein derzeit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegender Markt in den zentralen Versorgungsbereich hinein verlagert.

Der wirksame FNP stellt für den Standort gemischte Bauflächen dar und ist für den geplanten Standort in ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu ändern.

Das Planvorhaben ist geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt Oelde in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten spürbar zu verbessern. Hinsichtlich der Betriebstypen und deren Größe handelt es sich um marktübliche Betriebsformen der Nahversorgung, die das bestehende Nahversorgungsangebot durch eine Modernisierung, Erweiterung des Verkaufsflächenangebots und Verbundeffekten durch die Bündelung verschiedener Angebotsformen an zentraler und sehr gut erreichbarer Stelle im Innenstadtbereich optimieren.

Das Planvorhaben kann die Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Oelde festigen, ohne wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen. Dabei entspricht das projektierte Einkaufszentrum hinsichtlich Größe und Sortimenten den mittel-zentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Oelde.

Das projektierte Nahversorgungszentrum liefert aus absatzwirtschaftlicher Sicht einen positiven Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Oelde.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden eingehalten.

### **Plausibilitätseinschätzung durch Stadt + Handel (Juli 2013) und gutachterliche Stellungnahme BBE (August 2013)**

In einer Plausibilitätseinschätzung von Stadt + Handel vom 31. Juli 2013 wurde die Auswirkungsanalyse der BBE hinsichtlich inhaltlicher und methodischer Aspekte überprüft. Im Ergebnis wird angeführt, dass sich bei der Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept Fragen bzw. ungeklärte Punkte ergeben. Hier werden insbesondere die absatzwirtschaftlichen Eingangswerte

te und die städtebauliche Bewertung hinterfragt. Die Fragen bzw. ungeklärten Punkte werden im Details in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Als Reaktion auf die Stellungnahme von Stadt + Handel wurde eine gutachterliche Stellungnahme seitens BBE im August 2013 erstellt. Diese klärt alle Fragen und ungeklärten Punkte und wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« ausführlich dargelegt.

### **Abstimmung mit der IHK (Oktober und Dezember 2013)**

In Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen wird eine Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittel-Vollsortimenter von 1.400 qm als erforderlich erachtet. Wesentliche Gründe hierfür sind einerseits die erwartete besondere Standortstärke und andererseits die Schaffung in etwa vergleichbarer Ausgangslagen im Wettbewerb zwischen den konkurrierenden Standorten. Mitgetragen wird die Errichtung von ergänzenden Angeboten im Bereich der Vorkassenzone von bis zu 100 qm . Dies könnte z.B. auch die Integration einer Postfiliale beinhalten.

### **2.8. Verkehrsgutachten**

Zu den geplanten Verkehrsströmen, die durch das Vorhaben induziert werden, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (NTS Ingenieurgesellschaft mbH 2014: Verkehrsgutachten für eine Einzelhandelseinrichtung in Oelde, Warendorfer Straße – Lindenstraße, Baustein A, Münster, Januar 2014). Hierin wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch den Neubau des Fachmarktzentrums ermittelt, die auch als Grundlage einer lärmtechnischen Untersuchung genutzt werden. Grundlage des Gutachtens sind aktuelle Verkehrsbelastungsdaten, die in einer vorliegenden Untersuchung zur Kapazitätsverbesserung von Knotenpunkten in der Stadt Oelde sowie einer Kurzzeitählung an der Zufahrt zum Landhandel/Lindenstraße ermittelt wurden.

Auf dieser Basis wurden Belastungsfälle (Analyse-0-Fall, Prognose-0-Fall 2030) sowie nach Ermittlung der Verkehrserzeugung durch das Vorhaben auf Basis der vorgesehenen Verkaufsflächen ein Prognose-1-Fall 2030 erstellt. Anschließend wurden die geplanten Anbindungspunkte verkehrstechnisch untersucht.

Zusammenfassend bestehen nach Einschätzung des Gutachters aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

### **2.9. Bodengutachten**

Zu den Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet wurde ein Gutachten »Orientierende Gefährdungsabschätzung« durchgeführt (Erdbaulabor Dr. F. Krause 2013: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung. Neubau eines Fachmarktzentrums, Lindenstraße, 59302 Oelde. Münster, Oktober 2013). Darin werden die Bodenschichten und die Grundwasserverhältnisse anhand von Proben aus 14 Rammkernbohrungen im Gelände bestimmt. Außerdem werden die Proben (nach Gelände-Teilbereichen zusammengefasst) auf Schadstoffe untersucht.

Nach Analyse möglicher Schadstoffe wurde der bei Erdarbeiten anfallende aufgefüllte Boden im Plangebiet durch den Gutachter gemäß den Technischen Regeln Boden (TR Boden) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall »Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial« (LAGA-Richtlinie 2004) bewertet. Die Bodenproben werden den Zuordnungswerten Z0 bis Z2 der LAGA-Richtlinie zugeordnet. Eine Bohrung weist allerdings Schadstoff-Gehalte auf, die eine Zuordnung zu diesen Werten nicht zulassen. Der Bodenaushub an dieser Stelle ist daher einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung entsprechend der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zuzuführen.

Darüber hinaus stellt das Gutachten fest, dass sowohl für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser als auch für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung zu erwarten ist. Eine Bohrung weist allerdings Schadstoffe auf, die bei Erdbewegungen in diesem Bereich technische Maßnahmen zur Verhinderung eines Aufstäubens notwendig machen.

### **3. Planerisches Konzept**

#### **3.1. Städtebauliches Konzept**

Im nordwestlichen Plangebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters vorgesehen. Der Standort soll eine Verkaufsfläche von 1.500 qm erhalten, davon 1.400 qm im zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und 100 qm im zentrenrelevanten Hauptsortiment.

Im südöstlichen Plangebiet ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters vorgesehen. Der Standort soll eine Verkaufsfläche von 1.200 qm im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment erhalten.

Östlich zwischen den beiden Lebensmittel-Märkten ist die Errichtung eines kleinflächigen Landhandels/»grünen Marktes« sowie die Umstrukturierung des vorhandenen Gewerbebetriebes vorgesehen. Der Markt soll ebenfalls durch die Darstellung eines Sondergebietes – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel – überplant werden, um die Sortimente (zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente sowie nicht zentrenrelevante Kernsortimente) regeln zu können. Zudem liegt der Standort zwar nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, jedoch künftig in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit den Lebensmittelmärkten, die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen.

Eine gemeinsam nutzbare Stellplatzanlage soll zwischen den Gebäuden bzw. westlich der Gebäude errichtet werden. Kundenstellplätze sind zudem entlang einer neuen Zufahrt von der Lindenstraße vorgesehen.

#### **3.2. Erschließungskonzept**

Das Fachmarktzentrum liegt zentrums- und bahnhofsnahe und ist zum Einen über die Wareндorfer Straße und zum Anderen über die Lindenstraße an das öffentliche Straßennetz der Stadt Oelde angebunden.

Die Zu- und Abfahrt zur gemeinsamen Stellplatzanlage von Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter und Landhandel/»Grüner Handel« erfolgt über einen vorhandenen Knotenpunkt an der Wareндorfer Straße im Nordwesten des Plangebietes sowie über eine neue Zufahrt von der Lindenstraße. Insgesamt sollen auf der Fläche rund 160 Stellplätze errichtet werden.

Perspektivisch soll der Knoten Wareндorfer Straße(L793)/Am Bahnhof/Zufahrt Plangebiet zu einem Kreisverkehr umgebaut werden.

Der vorhandene gewerbliche Betrieb auf dem Raiffeisengelände wird auch künftig über die vorhandene Zufahrt erschlossen.

#### **3.3. Entwässerungskonzept**

Für die Entwässerung der Abwässer soll über die vorhandenen Kanäle erfolgen. Für die Regenabwässer ist aufgrund des hohen Versiegelungsanteils der Flächen beabsichtigt, die anfallenden Regenwassermengen in das Kanalnetz einzuspeisen.

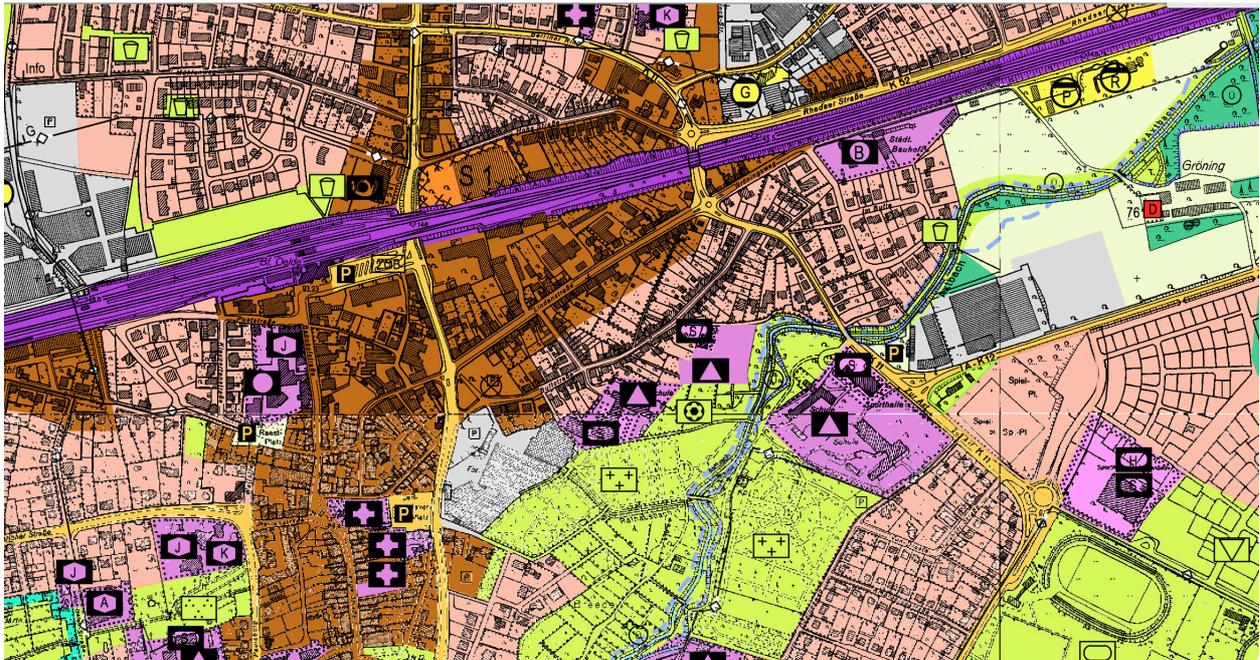
#### **3.4. Freiraumplanerisches Konzept**

Das freiraumplanerische Konzept sieht für Randbereiche der Stellplatzanlagen bzw. als Ergänzung und zum Abschluss der Bebauung Grünstreifen vor. Zudem sollen im Bereich der Grünstreifen Bäume die Stellplatzanlage gliedern bzw. im Sommer für eine Beschattung der Stellplätze sorgen.

## 4. Bisherige und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als gemischte Baufläche dargestellt.

### Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde



Die nunmehr geplante Darstellung sieht vor, die Änderungsfläche als Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie eine gewerbliche Baufläche gemäß § 8 BauNVO im östlichen Bereich darzustellen.

Das Sondergebiet soll der Unterbringung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie hiermit in Zusammenhang stehender Nebenflächen und Nebennutzungen dienen. Für diese Flächen ist es vorgesehen, eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 qm nahversorgungs- und zentrenrelevante Hauptsortimente für die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters sowie von 1.500 qm nahversorgungs- und zentrenrelevante Hauptsortimente für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters darzustellen. Für den geplanten Landhandel »Grünen Markt« dient das Sondergebiet – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel – der Unterbringung eines kleinflächigen Marktes mit entsprechenden Nebenflächen und –nutzungen. Für diese Flächen wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 800 qm nahversorgungs- und zentrenrelevante Hauptsortimente dargestellt.

Das geplante Gewerbegebiet umspannt das Areal des Raiffeisenbetriebes im Osten des Sondergebietes.

### 4.1. Landesplanerische Voranfrage

Im Rahmen der geplanten 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde erfolgt eine landesplanerische Voranfrage.

**Umweltbericht  
zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Oelde**



**Oelde**

STADT OELDE  
Der Bürgermeister  
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG  
Vorentwurfsfassung

## 5. Allgemeines zum Umweltbericht

Im Jahre 2004 wurden in das Baugesetzbuch europarechtliche Vorgaben integriert, die u. a. für die Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 in Verbindung mit § 1a BauGB einen Umweltbericht vorschreiben.

In der Umweltprüfung werden die mit der beabsichtigten Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlagen zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen traten nicht auf.

### 5.1. Umweltrelevante Fragestellungen im Zuge des Planverfahrens

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere die folgenden Belange fließen somit inhaltlich in die Erstellung des Umweltberichtes ein:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d.

Das BauGB eröffnet in § 2 (4) Nr. 4 der Gemeinde die Möglichkeit, für jeden Bauleitplan festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für das Plangebiet der 23. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Oelde ist nach bisherigem Kenntnisstand kein Aspekt als Wesentlich zu erachten.

## 5.2 Merkmale des Vorhabens

Die Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als gemischte Baufläche dargestellt.

Die nunmehr geplante Darstellung sieht vor, die Änderungsfläche als Sondergebiet – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel – gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie als gewerbliche Baufläche darzustellen. Das Sondergebiet soll der Unterbringung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie hiermit in Zusammenhang stehender Nebenflächen und Nebennutzungen dienen. Die gewerbliche Baufläche dient der Unterbringung der gewerblichen Nutzungen des Raiffeisen-Betriebes.

## 5.3 Standort des Vorhabens

### 5.3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet der 23. Änderung liegt nordöstlich des zentralen Versorgungsbereiches der Oelder Innenstadt und ist umgeben von gemischt genutzten sowie von gewerblichen Nutzflächen.

#### Änderungsfläche

Die Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als gemischte Baufläche dargestellt.

### 5.3.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich und Beschreibung der möglichen Auswirkungen der Planung

#### **Schutzgut Mensch**

##### *Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion*

Von dem Plangebiet gehen heute nur kleinteilig Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktionen aus. So gehen am südlichen Rand des Plangebietes einige Gartenflächen verloren.

##### *Schallimmissionen*

Eine Betroffenheit lässt sich für Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes feststellen: Die vorhandenen gemischt genutzten Flächen sind bereits heute durch gewerbliche Nutzungen sowie Verkehr auf der Warendorfer Straße sowie auf der Lindenstraße beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben wird ein geringfügiges zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert. Laut Schallgutachten (NTS Ingenieurgesellschaft 2014: Neubau eines Fachmarktzentrums in Oelde, Warendorfer Straße/ Lindenstraße. Baustein B. Lärmtechnische Untersuchung. Münster 2014) erhöht sich der Beurteilungspegel für Geräusche auf den öffentlichen Verkehrswegen durch die Vorhaben aber nur unerheblich (weniger als 3 dB(A)).

Die angrenzenden Wohnnutzungen sind laut Gutachten Immissionen innerhalb der Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete ausgesetzt. Die Überschreitung der Richtwerte wird durch bestimmte Maßnahmen verhindert. Diese Maßnahmen umfassen die Beschränkung der Öffnungszeit, die Reservierung von Mitarbeiterstellplätzen im Einfahrtsbereich Lindenstraße sowie den Verzicht auf Nachtlieferverkehr mit Ausnahme von zwei Getreideanlieferungen an den Landhandel pro Nacht an höchstens 10 Nächten pro Jahr (»Seltene Ereignisse«).

### *Luftschadstoffe*

Durch die Zunahme des Verkehrs kann es zu einer Verschlechterung der Luftqualität im unmittelbaren Umfeld der Flächennutzungsplanänderung kommen. Dieser Eingriff wird durch das Anpflanzen von Bäumen auf der geplanten Stellplatzanlage vermindert. Der Eingriff ist zudem vertretbar, da bei Umsetzung der Planung insgesamt für das Oelder Stadtgebiet lediglich eine Verlagerung der Belastungen stattfindet. Zudem liegt das Plangebiet in integrierter, gut erschlossener Lage (an der Hauptverkehrsachse der Stadt sowie direkt am Bahnhof/ZOB). Insgesamt können aufgrund der guten MIV- und ÖPNV-Anbindung sowie aufgrund des Mitnahmeeffektes (Kombistandort) gesamtstädtisch geringfügig positive Effekte entstehen.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Durch die Planung werden kleinflächig Bereiche in Anspruch genommen, die für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verloren gehen. Das Plangebiet ist im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt. Mit der Planung kommt es zu einer geringfügigen Mehrversiegelung und zur Fällung einzelner Bäume.

Die neu zu versiegelnden Flächen sind Gartenflächen benachbarter Wohngebäude, die abgerissen werden sowie Randgrünstreifen der Stellplatzanlage der ehemaligen Molkerei. Die Flächen sind kleinteilig strukturiert, es überwiegen Rasenflächen, die von Büschen/Sträuchern umstanden sind. In den Randbereichen der Stellplatzanlage findet sich eine bodendeckende Bepflanzung, die von einigen kleineren Gehölzen unterbrochen wird. Im nördlichen Abschluss der Stellplatzanlage findet sich außerhalb des Plangebietes eine wild gewachsene Hecke (Primärvegetation) als Böschung entlang des Bahndammes. Im Bereich der nordwestlichen Zufahrt zum Plangebiet existieren zwei großkronige Bäume (Platanen), im Bereich der südlichen geplanten Zufahrt steht eine (schadhafte) Rotbuche.

Durch die Planung fallen die Gartenflächen sowie die Bäume weg. Die randlichen Grünstreifen im Bereich der Stellplatzanlage werden durch neue Grünstreifen ersetzt. Insgesamt ist von einem geringen negativen Effekt auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt auszugehen.

Da es sich bei der Nutzung der Fläche um ein Projekt der Innenentwicklung handelt, kann ein Eingriff etwa am Siedlungsrand vermieden werden. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) verzichtet.

### **Artenschutzrechtliche Belange / planungsrelevante Arten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Artenschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Warendorf abgestimmt werden. Nach bisheriger Erkenntnis des Gutachters sprechen keine Ausschlusskriterien gegen das Planverfahren. Auf möglicherweise vorhandene planungsrelevante Arten soll in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen durch geeignete Maßnahmen reagiert werden (etwa Umsiedlung).

### **Schutzgut Boden**

#### *Boden und Altlasten*

Zu den Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet wurde ein Gutachten »Orientierende Gefährdungsabschätzung« durchgeführt (Erdbaulabor Dr. F. Krause 2013: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung. Neubau eines Fachmarktzentrums, Lindenstraße, 59302 Oelde. Münster, Oktober 2013).

Das Gutachten stellt sowohl für den Wirkungspfad Boden-Mensch als auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Gefährdung fest. Eine der entnommenen Proben weist einen Schadstoff-Gehalt auf, der bei Erdbewegungen technische Maßnahmen zur

Vermeidung von Aufstäuben notwendig macht. An dieser Stelle ist unter Beachtung des Schadstoffgehalts eine ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung entsprechend der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen notwendig.

Aufgrund des vorgefundenen Versiegelungsanteils der Flächen gehen für die Bodenfunktionen nur kleine Flächen verloren. Vor dem Hintergrund einer alternativen Realisierung des Vorhabens auf bisher vollkommen unversiegelten Flächen, stellt der Effekt einen verhältnismäßig geringeren Eingriff dar und ist daher als gering zu bewerten.

### **Schutzgut Wasser**

Insgesamt ist beabsichtigt, sowohl die Dach- und Oberflächenwässer, als auch die Abwässer in Richtung des vorhandenen Kanals in der Lindenstraße zu entwässern, soweit eine Entwässerung der anfallenden Regenwassermengen nicht vor Ort erfolgen kann. Eine Entwässerung auf den Grundstücken ist aufgrund des hohen Versiegelungsanteils bereits im Bestand nur eingeschränkt möglich.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung vorgesehene weitere Versiegelung von Flächen hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch den vorgefundenen Versiegelungsanteil gehen für die Grundwasserneubildung nur kleine Flächen verloren. Aufgrund der alternativen Realisierung des Vorhabens auf bisher vollkommen unversiegelten Flächen, stellt das Vorhaben einen verhältnismäßig deutlich geringeren Eingriff dar.

Der Oberboden des Plangebietes eignet sich grundsätzlich für eine Versickerung vor Ort. Unter Berücksichtigung der überwiegend geringen Schadstoffgehalte, der geringen Löslichkeit der an die mineralischen Fremdbestandteile gebundenen Schadstoffe und der geplanten Oberflächenversiegelung des Geländes ist aus gutachterlicher Sicht von den festgestellten Schadstoffen auch langfristig keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser abzuleiten.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Durch das Vorhaben gehen Flächen verloren, die dem Siedlungsklima zuzuordnen sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind aufgrund der Größe dieses Eingriffes unerheblich.

Darüber hinaus ist durch die hohe Versiegelung der Flächen sowie der Zunahme von Verkehrsbewegungen durch das Vorhaben von einem insgesamt mäßigen negativen Effekt auf das Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Da die Bebauung der Fläche anstelle der Versiegelung von hochwertigen Flächen am Rande des Siedlungskörpers erfolgt, sind die Auswirkungen jedoch zu relativieren (geringe Auswirkungen).

### **Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)**

Von der Änderungsfläche sind keine Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Das Schutzgut Ortsbild wird im Bereich der Lindenstraße durch die Rücknahme von leerstehenden Wohn- und Lagerhäusern beeinträchtigt. Für die alten Gebäude wird ein neues, leicht zurückversetztes Gebäude nebst Außenanlagen errichtet.

Im Bereich der Warendorfer Straße ändert sich an der heutigen Raumkante durch das Vorhaben wenig. Lediglich der Wegfall zweier Platanen durch die Umgestaltung des Stellplatzes bzw. der Zufahrt kann als leichte Beeinträchtigung des Schutzgutes Ortsbild beurteilt werden.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine historische Dampfmaschine. Sie ist kein eingetragenes bewegliches Denkmal und unterliegt nicht den Vorschriften des DSchG des Landes NRW. Der weitere Verbleib und Umgang mit der Dampfmaschine (Einbindung in das architektonische Konzept oder Verlagerung) soll im Rahmen des weiteren Verfahrens geklärt werden. Weitere schützenswerte Kultur- und Sachgüter werden im Plangebiet nicht berührt.

### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden nicht erwartet.

### 5.4 Betroffenheit der Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der möglichen negativen und positiven Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Zunahme von Schallimmissionen  Zunahme von Luftschadstoffen	gering bis mäßig  gering
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	Verlust von Lebensräumen mit geringer Lebensraumfunktion (Vorkommen planungsrelevanter Arten muss noch geklärt werden)	gering
<b>Boden</b>	Verlust / Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Überbauung, Bodenbewegungen und Verdichtung	gering
<b>Wasser</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildung/-anreicherung  Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses	gering
<b>Klima</b>	Geringfügige Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung, Bodenversiegelung und Verlust lokalklimatisch sowie lufthygienisch wirksamer Freiflächen	gering
<b>Landschaft</b>	Veränderung des Ortsbildes durch Gebäudekörper	gering
<b>Kulturgüter und Sachgüter</b>	Verlagerung einer historischen Dampfmaschine	gering

<b>Wechselwirkungen</b>	-	-
-------------------------	---	---

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der entsprechenden Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als gering einzustufen.

### **5.6 Prognose Nullvariante**

Im Falle der Nichtumsetzung der Planung würde in einem mittel- bis langfristigen Rahmen der Standort einer anderen, ähnlichen Nutzung zugeführt werden. Bis dahin würde die Fläche teilweise als Brachfläche und teilweise über vergleichbare Zwischennutzungen genutzt werden.

### **5.7 Kompensation des nicht vermeidbaren Eingriffs, Vermeidung, Verringerung und Ausgleichsmaßnahmen**

Etwaige Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs bzw. zur Vermeidung und Verringerung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

### **5.8 Plankonforme Standortalternativen**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Erreichung der mit der Änderung beabsichtigten Ziele sind für den Bereich des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Oelde nicht erkennbar bzw. stehen in keinem sinnvollen Zusammenhang zur bisherigen Gebietsentwicklung oder wären mit einem Eingriff an anderer Stelle verbunden. Alternativen schließen sich daher aus.

### **5.9 Technische Verfahren**

Folgende Gutachten sind zur Beurteilung der Umweltsituation herangezogen worden:

- Lärmtechnische Untersuchung (NTS Ingenieurgesellschaft 2014: Neubau eines Fachmarktzentrum in Oelde, Warendorfer Straße/ Lindenstraße. Baustein B. Lärmtechnische Untersuchung. Münster 2014) )
- Orientierende Gefährdungsabschätzung (Erdbaulabor Dr. F. Krause 2013: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung. Neubau eines Fachmarktzentrum, Lindenstraße, 59302 Oelde. Münster, Oktober 2013)

### **5.10 Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im vorliegenden Fall werden Monitoring-Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgeschlagen.

### **5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im Änderungsbereich Mischgebiet dargestellt. Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie eines Lebensmittel-Discounters wird in der 23. Flächennutzungsplanänderung auf dieser Fläche künftig ein Son-

dergebiet – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel – sowie eine gewerbliche Baufläche vorgesehen. Die Flächen sollen fast vollständig überbaut werden.

Mit der Änderung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind lediglich geringe Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter verbunden. Hierbei sind insbesondere die Zunahme der Verkehre in Verbindung mit einer Zunahme der Schallemissionen sowie der Eingriff in bisher unversiegelte Gartenflächen (ggf. in Verbindung mit artenschutzrechtlichen Fragestellungen) zu nennen.

Demgegenüber geht die Alternative der nicht Ansiedlung mit einem deutlich negativer zu bewertenden Eingriff einher: Hier wäre eine größere Neuversiegelung zu erwarten. Diese Alternative stünde in keinem sinnvollen Zusammenhang zur bisherigen Gebietsentwicklung.

## **6. Kostentragung und Realisierung**

Ein städtebaulicher Vertrag regelt die Kostentragung und die Realisierung des Bebauungsplanes.

Dortmund, 24. Februar 2014

Post • Welters, Architekten und Stadtplaner

gez. Prof. Hartmut Welters