

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 121
„Ehemaliges Molkereigelände“
der Stadt Oelde**



INHALTSVERZEICHNIS:

Teil I	Begründung	4
1.	Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
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	6
1.5.	Planverfahren	6
2.	Planerische Vorgaben und Planverfahren	7
2.1.	Flächennutzungsplan	7
2.2.	Bebauungsplan	7
2.3.	Landschaftsplanung	7
2.4.	Stadtentwicklungskonzept/Masterplan Innenstadt	7
2.5.	Einzelhandelskonzept	8
2.6.	Auswirkungsanalysen	10
2.7.	Verkehrsgutachten	14
2.8.	Lärmgutachten	16
2.9.	Bodengutachten	19
3.	Planerisches Konzept	21
3.1.	Städtebauliches Konzept	21
3.2.	Erschließungskonzept	21
3.3.	Entwässerungskonzept	22
3.4.	Freiraumplanerisches Konzept	22
4.	Planinhalt und Festsetzungen	22
4.1.	Art der baulichen Nutzung	22
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	26
4.3.	Stellplätze	27
4.4.	Bauweise	27
4.5.	Überbaubare Grundstücksflächen	28
4.6.	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	28

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ (Vorentwurf)	3
4.7. Ver- und Entsorgung	28
4.8. Private Grünflächen	28
4.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	28
5. Auswirkungen auf die Umwelt	29
5.1. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	29
5.2. Schutzgutbewertung	29
5.3. Betroffenheit der Schutzgüter	32
5.4. Prognose Nullvariante	33
5.5. Eingriffsregelung	33
5.6. Kompensation des nicht vermeidbaren Eingriffs, Vermeidung, Verringerung und Ausgleichsmaßnahmen	34
5.7. Plankonforme Standortalternativen	34
5.8. Technische Verfahren	34
5.9. Monitoring	34
5.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	34
6. Hinweise	35
6.1. Boden	35
6.2. Schallschutz	35
7. Flächenbilanz	36
8. Kostentragung und Realisierung	36

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 Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« liegt im Zentrum der Stadt Oelde, am nord-östlichen Rand der Innenstadt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 121 umfasst die Flurstücke 19, 25, 410, 534, 547, 548, 549, 550, 551, 690, 693, 694, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718 und 719 sowie teilweise die Flurstücke 412, 534 und 639 in der Flur 7 der Gemarkung Oelde.

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 teilt sich in zwei Teilbereiche: Etwa im östlichen Drittel der Fläche liegt das Raiffeisen-Gelände mit zugehörigen Nutzungen, im Westen liegt das Gelände der ehemaligen Molkerei, das derzeit durch einige kleinteilige Nutzungen bestimmt wird. Für die beiden Teilbereiche ergeben sich folgende Zielsetzungen:

Gelände der ehemaligen Molkerei

Das Gelände der ehemaligen Molkerei ist seit Schließung des Betriebes ein Standort mit nicht angemessener Nutzung in innerstädtischer Lage. Der 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 diesen Potenzialen beabsichtigt die Firma ten Brinke Projektentwicklung an dem Standort einen Lebensmittel-Vollsortimenter sowie einen Lebensmittel-Discounter zu errichten. Zusammen sollen ca. 2.700 qm Verkaufsfläche entstehen. Die Verkaufsfläche verteilt sich auf ca. 1.200 qm innerhalb des Lebensmittel-Discounters und ca. 1.500 qm innerhalb des Lebensmittel-Vollsortimenters, von denen 100 qm Fläche durch ein integriertes Ladengeschäft genutzt werden sollen.

Die Errichtung der Lebensmittelmärkte kann aufgrund eines fehlenden Vorbildes für die planungsrechtliche Beurteilung nicht nach § 34 BauGB erfolgen. Zur Realisierung der Planungsabsichten muss der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Raiffeisen-Gelände

Das Raiffeisen-Gelände weist städtebauliche und gestalterische Mängel auf. Es ist geplant, den Standort in den vorhandenen Grenzen vollständig umzustrukturieren und einen zeitgemäßen gewerblichen Betrieb zu realisieren. Wie auch schon im Bestand, ist ein sogenannter »Grüner Markt« (Einzelhandelsbetrieb für Landwaren) mit einer Verkaufsfläche von 600 qm ein Bestandteil der Konzeption. Auch für die geplante Bebauung dieses östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 fehlt ein Vorbild für die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Somit ist auch für dieses Areal die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Ziele für das Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil innerhalb des unbepflanzten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB. Der westliche Teil des Plangebietes entlang der Warendorfer Straße liegt randlich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 »Unterführung der Warendorfer Straße« aus dem Jahr 1984, der durch den Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« somit für den neuen Geltungsbereich überplant wird.

Der heute im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand wird im Zuge der Realisierung der neuen Nutzungen vollständig abgerissen.

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

1.3. Bestandssituation innerhalb des Plangebietes, aktuelle Nutzung

Gelände der ehemaligen Molkerei

Der westliche Teil des Plangebietes wird bisher von der Warendorfer Straße/L793 aus erschlossen. Von dort führt eine Einfahrt aus Richtung Westen auf das Gelände. Die Einfahrt liegt gegenüber der Straße Am Bahnhof.

Durch die Einfahrt wurden die ehemalige Dampfmolkerei sowie der Mitarbeiterstellplatz erschlossen. Das Hauptgebäude der Molkerei liegt parallel zur Bahnstrecke Minden-Düsseldorf und ist über einen Zugang von Westen und einen weiteren Eingang von Norden her zugänglich. In diesem Gebäude der ehemaligen Molkerei werden heute ein Fitnesscenter sowie ein Schreibwarenladen einschließlich einer Postfiliale betrieben. Im westlichen Eingangsbereich des Gebäudes befindet sich eine historische Dampfmaschine, die nicht in die Denkmalliste der Stadt Oelde eingetragen ist. Der Umgang und weitere Verbleib der Dampfmaschine wird im weiteren Verfahren geklärt.

Ein weiterer Gebäudekörper, der als Lager genutzt wurde, schließt im Südosten an und diente der Anlieferung. Westlich, südlich und nördlich dieser beiden Hauptgebäude liegen Erschließungs- und Stellplatzflächen. Insgesamt sind heute 127 Stellplätze vorhanden. Weitere Gebäude sind von der Lindenstraße aus erschlossen und liegen süd-östlich des Hauptgebäudes der ehemaligen Molkerei. Hier finden sich von Norden nach Süden mehrere Lagergebäude, zwei Fahrzeughallen und ein altes Lagergebäude. Diese Gebäude werden heute teilweise von dem östlich angrenzenden Raiffeisen-Gelände genutzt und werden künftig abgerissen.

Raiffeisen-Gelände

Die östliche Kante des Molkereihauptgebäudes bildet zugleich die Rückseite des Raiffeisen-Geländes. Der Standort wird über eine Zufahrt von der Lindenstraße erschlossen. Verwaltungs- und Lagergebäude sowie Silos des Landhandels finden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze. Im weiteren südlichen Verlauf entlang der Zuwegung liegen einige Tanklager und Silos sowie weitere Lagergebäude und ein Wohngebäude. Hier befindet sich auch die Tankstelle des Raiffeisen-Geländes.

Die Gebäude auf dem Raiffeisen-Gelände sollen überwiegend zurückgebaut werden. So entfallen Lager- und Gewerbegebäude sowie ein Verwaltungsgebäude an der nördlichen Seite des Grundstückes. Im vorderen, weiter südlich liegenden Grundstücksbereich, entfallen weitere Lager- sowie Silogebäude.

Grünflächenbestand

Fast das gesamte Areal ist heute versiegelt. Lediglich in den Randbereichen wurden zur Abgrenzung des Grundstückes einige Sträucher angepflanzt, auf dem Stellplatz finden sich kleinere, gliedernde Grünstreifen. Südlich befindet sich ein Gartengrundstück mit Zugang zur Molkerei. Daran schließen sich Wohnhäuser mit verschiedenen Anbauten sowie Gartenflächen an. Diese Gebäude stehen unmittelbar an der Lindenstraße. Mit Ausnahme von zwei Platanen am heutigen Zufahrtbereich an der Warendorfer Straße sowie einer Rotbuche in der Nähe der Lindenstraße (Blitzschaden) gibt es keine weiteren großkronigen Laubbäume.

1.4. Angrenzende Nutzungen

Westlich der Fläche des Bebauungsplanes liegt der Bahnhof, nördlich verlaufen von Osten nach Westen die Bahngleise der Bahnstrecke von Minden nach Düsseldorf. Das Plangebiet ist durch einen ca. 10 m breiten Böschungstreifen von den Bahngleisen getrennt.

Im Westen wird das Plangebiet von der Warendorfer Straße begrenzt. Westlich davon liegt als nördlicher Ankerpunkt der Innenstadt der Bahnhof Oelde.

Des Weiteren grenzen im Süd-Westen einige Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten mit zugehörigen und teilweise überbauten Hof- und Gartenflächen an das Plangebiet an. Die Hauptgebäude hier stehen als Straßenrandbebauung an Linden- und Warendorfer Straße.

Im Osten grenzt ein KFZ-Betrieb sowie südlich zwischen Zufahrt des Raiffeisen-Geländes und KFZ-Betrieb insgesamt vier Wohngebäude an. Auf den Gebäuderückseiten finden sich wiederum Hof- und Gartenflächen, die teilweise überbaut wurden. Südlich dieser Bebauung verläuft die Lindenstraße mit weiteren Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Die Umgebung ist von gewerblichen Nutzungen, Geschäften, Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzungen geprägt, überwiegend in geschlossener Straßenrandbebauung mit rückwärtigen Gartenflächen. Der durch den Bebauungsplan überplante Baublock hingegen besitzt zwar Ansätze dieser Straßenrandbebauung, weist jedoch durch die Nutzungen im Inneren des Blockes eine deutlich höhere Versiegelung auf.

1.5. Planverfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der Flächen der ehemaligen Molkerei sowie der Nachverdichtung auf der Fläche. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB liegt unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 1 geforderten 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, wobei nicht von der gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 möglichen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen wird. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 hingegen keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie keine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB.

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lassen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

2. Planerische Vorgaben und Planverfahren

2.1. 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 eines Sondergebietes nicht entsprochen. Die Flächen eines geplanten Gewerbegebietes lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Aufgrund der fehlenden Übereinstimmung der Festsetzung eines Sondergebietes wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2.2. Bebauungsplan

Der seit dem 20. März 1984 rechtskräftige und bislang für einen untergeordneten Teilbereich des Plangebietes geltende Bebauungsplan Nr. 42 »Unterführung Warendorfer Straße« setzt für eine Teilfläche des Bebauungsplanes 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 dieses Bebauungsplanes treten die o.g. Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« 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.

2.3. Landschaftsplanung

Hier liegen bisher keine Informationen vor.

2.4. Stadtentwicklungskonzept/Masterplan Innenstadt

Das Stadtentwicklungskonzept 2015 der Stadt Oelde vom 26. März 2007 hält für das Gelände der ehemaligen Molkerei fest, dass die vormalige Entscheidung, diese Fläche nicht zum Innenstadtgebiet zu werten, zu prüfen sei. Mittelfristig waren für den Standort Gespräche zur Attrakti-

vitätssteigerung vorgesehen. Dabei sollten Angebote des Handels nicht ausgeschlossen werden. Zudem sind unter dem Stichwort »Handel(n) für die Stadt« die Bildung von Standortgemeinschaften und die Aufwertung von Standorten als Handlungsebenen genannt.

Der Masterplan Innenstadt vom 14. Januar 2014 schlägt für das Plangebiet die Integration der Fläche in die Innenstadt, die Verbesserung der Gestaltung des Stadteinganges sowie die Flächenentwicklung als Zielsetzung vor. Demnach sollen das Einzelhandelsangebot sowie evtl. das P+R-Angebot ergänzt werden. Der in diesem Prozess protokollierte runde Tisch »Entwicklung der äußeren Achse« vom 24. Juni 2013 kommt zu dem Ergebnis, dass das alte Molkereigelände zur Innenstadt gehört, und die Verkaufsflächen, die bei einer Entwicklung auf der Fläche entstehen, mit den Verkaufsflächen der Innenstadt abgestimmt werden müssen, um eine Konkurrenz zur Innenstadt zu vermeiden.

Hier wird festgehalten, dass zur Entwicklung und Erschließung der Fläche ein Kreisverkehr im Bereich der Einmündung Warendorfer Straße/Am Bahnhof sinnvoll ist, da dieser den Eingang in die Stadt betont und ihn durch eine positive Gestaltung stärkt. Nach Auffassung des Runden Tisches werden die Rahmenbedingungen für die Innenstadt durch einen Kreisverkehr verbessert, die Flächenentwicklung auf dem Gelände der alten Molkerei jedoch eingeschränkt.

2.5. Einzelhandelskonzept

Das Zentrenkonzept für die Stadt Oelde (Stadt + Handel 2009: Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Dortmund, Januar 2009) definiert eine Sortimentsliste sowie fünf Ansiedlungsleitsätze. Darüber hinaus macht das Gutachten Vorgaben für den Standort der ehemaligen Molkerei.

Allgemeine Vorgaben – Oelder Liste

Die Sortimentsliste für Oelde dient der Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben insbesondere hinsichtlich der in Oelde als Einzelhandelsrelevant zu bewertenden Sortimente. Diese »Oelder Liste« ist Bestandteil der Planurkunde des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände«. Als Ergebnis einer Sortimentsanalyse differenziert die »Oelder Liste« zwischen zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für die bauleitplanerische Steuerung wird empfohlen, die »Oelder Liste« unter Benennung des Zentrengutachtens als Grundlage einschließlich der Angabe der Nummern des Warengruppenverzeichnisses des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) aufzuführen, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplanes zu gewährleisten.

Allgemeine Vorgaben – Ansiedlungsgrundsätze

Ansiedlungsleitsatz I definiert, dass zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär nur im Innenstadtzentrum, nachgeordnet auch im Nebenzentrum Stromberg errichtet werden soll. Für den Standort Raiffeisen gilt, 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. Im Ergänzungsbereich soll gezielt der Raiffeisen-Standort entwickelt werden.

Das Gutachten definiert in Ansiedlungsleitsatz II, dass zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als Randsortiment bis zu maximal 10 % der Verkaufsfläche eines Vorhabens, maximal 800 qm Verkaufsfläche zulässig sind. Die Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente sind insgesamt an der Innenstadtstruktur zu orientieren. Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen schädlichen Auswirkungen führen und dies ggf. auch bereits unterhalb der genannten Grenzen. Orientierungswerte zur Bewertung der Randsortimentsgrößen werden im Anhang des Zentrenkonzeptes dargestellt und

erläutert. Im Bebauungsplan soll eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein.

Sofern die übrigen Empfehlungen des Zentrenkonzeptes eingehalten werden, wird empfohlen, dass im Innenstadtzentrum keine Beschränkungen der zentrenrelevanten Randsortimente vorgenommen werden, sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-) Begrenzung erforderlich machen. Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente sollen – so sie nicht den weiteren Empfehlungen widersprechen – ebenfalls ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Ansiedlungsleitsatz III definiert, dass von Vorhaben mit Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment bis 1.500 qm Gesamtverkaufsfläche (Orientierungswert für das Innenstadtzentrum), keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung ausgehen. Dieser Wert dient als Bewertungshilfe für Vorhaben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entsprechend den Oelder Verhältnissen. Der Wert kann unter Berücksichtigung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sowie aufgrund der Regelvermutung nach § 24a Abs. 2 LEPro NRW konkreter definiert werden.

Die weiteren Ansiedlungsgrundsätze sind in der vorliegenden Situation nicht heranzuziehen.

Vorgaben zum Standort

Gemäß dem Zentrenkonzept für die Stadt Oelde (Stadt + Handel 2009: Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Dortmund, Januar 2009) liegt die Fläche der ehemaligen Molkerei innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt. Die Fläche ist als Potenzialfläche »Raiffeisengelände« gekennzeichnet. Das Innenstadtzentrum wird als zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Oelde im Sinne des § 24a Abs. 2 LEPro NRW bewertet. Der Standort der ehemaligen Molkerei wird im Gutachten als Standort des Einzelhandels sowie als Standort zentrenergänzender Funktionen erfasst. Der eigentliche Standort des Raiffeisen-Marktes liegt außerhalb der Flächen des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist nach Gutachterauffassung nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Die parzellenscharfe Abgrenzung kann im nachfolgenden Bauleitplanverfahren vorgenommen werden.

Für das Innenstadtzentrum sind im Gutachten Erhaltungs- und Entwicklungsziele definiert worden. Zur Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale sollen bisher fehlende Angebotsformen bzw. weitere Magnetbetriebe angesiedelt sowie die vorhandenen Magnetbetriebe, die Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote und die für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion gesichert und gestärkt werden.

Zur Sicherung und Stärkung unter anderem der vorhandenen Lebensmittelmärkte in der Hauptlage und den Ergänzungsbereichen sollen vorhandene Standorte ausgebaut werden, sofern deren Angebotsstruktur nicht mehr marktüblichen Anforderungen entspricht. Dabei wird den vorhandenen Objekten ein Vorrang eingeräumt, sofern die verfügbaren Flächen hierzu ausreichen. Anderenfalls können und sollen Flächen in unmittelbarer Nähe in der Hauptlage oder in den Nebenlagen und Ergänzungsbereichen genutzt werden. Dabei verweist das Gutachten auf den Erweiterungsbereich Raiffeisengelände. Die Erweiterung auf dieser Fläche darf die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzend Musikalien und Lampen/Leuchten einschließen.

Aus fachgutachterlicher Sicht könnte das Raiffeisengelände für Nachnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten des Wachstums und zur Stärkung des Innenstadtzentrums weiter entwickelt werden. In einem »Kurzcheck« wird festgehalten: Auf dem Gelände finden sich eine Einzelhandelsnutzung, zentrenergänzende Funktionen, ein Leerstand und Parkplätze. Der Standort befindet sich östlich des Bahnhofes, jenseits der Haupt- und Nebenlagen am Rande des Innen-

stadtzentrum. Der Standort ist optimal mit dem ÖPNV und dem MIV erreichbar, verfügt über einen günstigen Grundstückszuschnitt und besitzt Lagevorteile für den Einzelhandel – kann ggf. von der Besucherfrequenz am Bahnhof und dem ZOB profitieren. Als hemmende Faktoren wird hervorgehoben, dass der Standort deutlich jenseits der Haupt- oder Nebenlagen liegt und damit nur ein beschränkter Beitrag zur Stärkung der Haupt- oder Nebenlagen erwartet werden kann. Der Standort eignet sich als Potenzialfläche für innenstadtergänzende Nutzungen und/oder für eine funktional abgestimmte Einzelhandels-Entwicklung (mit Optionen für zukunftsfähige zentrale Nahversorgung, für nicht zentrenrelevante Sortimente sowie für die Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten der zentrenrelevanten Sortimente Lampen/Leuchten und Musikalien). Das Zentrenkonzept empfiehlt für konkrete Einzelhandelsvorhaben eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung. Darüber hinaus empfiehlt das Gutachten eine gezielte bauplanungsrechtliche Absicherung für eine zentrenverträgliche Nutzung.

2.6. Auswirkungsanalysen

Auswirkungsanalyse BBE (Mai 2013)

In der BBE-Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH 2013: Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittel-Supermarkt 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. Das Gutachten wurde im Auftrag der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH erstellt und untersucht die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsstrukturen in Oelde, analysiert die vorhandenen Standorte und die Vorgaben für den Standort aus dem Zentrenkonzept (siehe hierzu Kapitel 2.5 Einzelhandelskonzept) sowie anderer planerischer Vorgaben (Flächennutzungsplan, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland, sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes).

Vorbedingungen

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 Beurteilung möglicher Auswirkungen erfolgt entsprechend einer Flächenfestsetzung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel).

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. Der Gebietsentwicklungsplan stellt einen Wohnsiedlungsbereich dar, grundsätzlich sind »Sondergebiete für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO« genehmigungsfähig. Das Vorhaben entspricht daher den übergeordneten Zielen des Regionalplanes.

In dem bei der Erstellung des Gutachtens vorliegenden Entwurf des sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel wurden Ziele und Grundsätze festgesetzt, die im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung als Grundsätze einzubeziehen sind. 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.

Im Innenstadtzentrum existieren zwei Lebensmittel-Vollsortimenter, ein Reformhaus und mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Darüber hinaus befinden sich wichtige nahversor-

gungsrelevante Anbieter im zentralen Versorgungsbereich. Die Realisierung eines neuen Lebensmittel-Discounters und eines Drogeriefachmarktes im Geschäftszentrums Vicarie-Platz wird im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse vollständig berücksichtigt.

Im südlichen Stadtgebiet befindet sich nach der Schließung eines Lebensmittel-Discounters noch ein SB-Warenhaus am Standort Auepark. Im nördlichen Stadtgebiet existieren zwei Lebensmittel-Discounters sowie zwei Lebensmittelsupermärkte (Standortbereich Tom-Rinck und Nahversorgungsstandort Nord).

Vorhaben und Auswirkungen

Durch eine Bündelung der bestehenden Anbieterstrukturen im nordöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie durch eine strukturelle Aufwertung des Angebotes in Form einer moderneren und moderat vergrößerten Verkaufsflächenausstattung wird somit ein attraktives Versorgungsangebot in zentraler Lage geschaffen. Der Standort verfügt über ausreichende Parkplatzkapazitäten (zukünftig mehr als 150 Stellplätze). Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof von Oelde ist auch der öffentliche Personennahverkehr über mehrere Buslinien vom Projektstandort aus direkt erreichbar. Die Erschließung des Geländes soll perspektivisch via Warendorfer Straße sowie Lindenstraße erfolgen.

Das Kerneinzugsgebiet umfasst die Kernstadt von Oelde, d.h. den zusammenhängenden Siedlungsbereich ohne die Stadtteile Lette, Stromberg und Sünninghausen mit einer Einwohnerplattform von rd. 21.900 Personen. Als Nahbereich ist der erweiterte Umlandbereich der Kernstadt, inklusive der oben erwähnten Stadtteile gekennzeichnet, der im Wesentlichen der administrativen Stadtgrenze von Oelde entspricht. Das Einwohnerpotenzial liegt in dieser Ergänzungszone mit deutlich geringerer Marktdurchdringung bei rd. 8.000 Personen.

Kerneinzugsgebiet und Nahbereich umfassen insgesamt eine Nachfrageplattform von 29.935 Einwohnern. Es ergeben sich daraus Nachfragevolumina im kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel / Drogerie) von 53,0 Mio. € im Kerneinzugsgebiet und von 19,4 Mio. € im Nahbereich. In der Summe beider Zonen liegt das Nachfragevolumen entsprechend bei 72,4 Mio. €. Darüber hinaus sind nur geringe Streuumsätze mit Kunden aus einem räumlich erweiterten Marktgebiet bei Waren des täglichen Bedarfs zu erwarten. Insgesamt liegt das Kaufkraftniveau der Stadt Oelde mit einem Wert von 102,7 leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

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 Sortimente den mittel-zentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Oelde.

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

Plausibilitätseinschätzung durch Stadt + Handel (Juli 2013)

In einer Plausibilitätseinschätzung (Stadt + Handel 2013: Plausibilitätseinschätzung eines vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens. Dortmund, Juli 2013) sowie einer gutachterlichen Stellungnahme von Stadt + Handel vom 31. Juli 2013 (jeweils im Auftrag der Stadt Oelde) wurde die Auswirkungsanalyse der BBE hinsichtlich ihrer inhaltlichen und methodischen Plausibilität

überprüft. Im Ergebnis wird angeführt, dass sich bei der Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept Fragen bzw. ungeklärte Punkte ergeben. Hier werden insbesondere die absatzwirtschaftlichen Eingangswerte und die städtebauliche Bewertung hinterfragt:

- Die angesetzten Flächenproduktivitäten für das Vorhaben erscheinen Stadt + Handel in Relation zu den Bestandsstrukturen sowie im Hinblick auf die Attraktivität des geplanten Standortes zu gering angesetzt. Dadurch wird der umzuverteilende Vorhabenumsatz ggf. unterschätzt und Umsatzverteilungswirkungen werden zu gering dargestellt.
- Die Umsatzverteilung zu Lasten des geplanten innerstädtischen Einkaufszentrums im Süden der Innenstadt werden nicht konkret dargestellt. Der geplante Markt dort übernimmt für die Versorgung im südlichen Bereich der Innenstadt und innerhalb des Centers eine wichtige Funktion. Eine Einschätzung des Beeinträchtigungsgrades ist wünschenswert, um mittel- und langfristige Folgewirkungen auf die Innenstadt- und die Nahversorgungsstruktur in Oelde zu bewerten.
- Die städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Innenstadt und relevante Nahversorgungsstandorte sind nach Auffassung von Stadt + Handel zu unkonkret. Umverteilungen gehen u.a. so stark zu Lasten des Nahversorgungsstandortes Nord (NVS Nord; zwischen 5% und 8 %), dass diese nicht mehr als unwesentlich angesehen werden können. Das NVS Nord weist schlechtere Standortrahmenbedingungen auf, als der geplante Standort ehemalige Molkerei/Raiffeisengelände. Hier muss aus Sicht von Stadt + Handel über ein moderateres Umverteilungsmaß sichergestellt werden, das der NVS Nord langfristig lebensfähig bleibt.
- Die Verkaufsflächen scheinen in Relation zum Bestand in Oelde überdimensioniert. Dies trifft vor allem auf den Lebensmittel-Vollsortimenter und die relevanten Wettbewerber zu.

Gutachterliche Stellungnahme BBE (August 2013)

Zu den hinterfragten Punkten nimmt die BBE Handelsberatung GmbH wie folgt Stellung:

Für den Anbieter des Lebensmittel-Discounter-Marktes wird durch das EHI-Handelsinstitut eine Flächenproduktivität von 5.100 €/qm Verkaufsfläche angesetzt (Zeitraum 2012), dies stellt den Bundesdurchschnitt dar. Die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität von 4.900 €/qm stellt hingegen den im örtlichen Wettbewerbskontext, insbesondere auch im Hinblick auf die Neuentwicklung eines Einkaufszentrums in der südliche City, aus BBE-Sicht maximal erreichbare Größenordnung dar.

Zudem ist zu attestieren, dass sich die Flächenproduktivitäten der filialisierenden Lebensmittel-Discounter aufgrund des Flächenwachstums in den letzten Jahren spürbar nach unten entwickelt haben. Das betrifft auch den Anbieter des Lebensmittel-Discounter-Marktes, hier lagen die Flächenproduktivitäten nach EHI im Jahr 2010 noch bei 5.500 €/qm im Bundesgebiet.

So kann auf Bundesebene insgesamt festgestellt werden, dass die allgemein zunehmenden Verkaufsflächen aufgrund von Flächenerweiterungen im Bestand (Modernisierung von Altfilialen) wie auch erfolgten Neuansiedlungen nicht in einen linear hierzu steigenden Umsatz überführt werden konnten. Die Flächenproduktivität sank dementsprechend - was jedoch nicht zur Schließung von Bestandsfilialen führte.

Es ist darüber hinaus gerade aufgrund der in Oelde bereits heute und perspektivisch zu erwartenden Wettbewerbssituation (Realisierung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der südlichen City mit einem weiteren Lebensmittel-Discountmarkt) davon auszugehen, dass sich die Flächenleistungen der Anbieter insgesamt zukünftig in durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Größenordnungen bewegen werden. Das bedeutet im Umkehrschluss nicht zwingend, dass einzelne Anbieter vom Markt verschwinden. In keinem Fall ist zu unterstellen, dass Einzelanbieter überproportional durch die avisierte Neuentwicklung betroffen würden.

Ein weiterer Aspekt in diesem Zusammenhang stellt die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Filiale dar. Im Jahr 2011 betrieb der Lebensmittel-Discounter 2.517 Filialen im Bundesgebiet und konnte damit einen Gesamtumsatz von rd. 11 Milliarden € generieren. Bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 804 qm pro Filiale stellt sich somit ein durchschnittlicher Filialumsatz in Höhe von knapp 4,4 Mio. € dar.

Die durch die BBE Handelsberatung im vorliegenden Gutachten prognostizierte Umsatzhöhe von insgesamt 5,9 Mio. € liegt damit 34 % über dem Filialdurchschnitt. Aus Sicht der BBE Handelsberatung stellt dieser deutlich überproportionale Anstieg der Umsatzleistungen einen hinreichenden Ansatz dar, die möglichen Auswirkungen im Sinne eines »Worst-Case-Ansatzes« darzulegen.

Umverteilungseffekte

Die zu erwartenden Umverteilungseffekte dürften sich aus Sicht der BBE Handelsberatung in den im vorliegenden Gutachten dargestellten Größenordnungen bewegen. Selbst für den Fall, dass die Umsatzleistungen über dem durch die BBE Handelsberatung zugrunde gelegten Niveau anzusetzen wären, dürften sich die Effekte auf die bestehenden Wettbewerber nur unwesentlich ändern.

So wären bei einer potenziellen Flächenproduktivität von 5.500 €/qm für den geplanten Lebensmittel-Discounter-Markt und 4.100 €/qm für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter insgesamt nahversorgungsrelevante Mehrumsätze in Höhe von 5,8 Mio. € zu erwarten (Im vorliegenden BBE-Gutachten betragen diese 5,1 Mio. €). Hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungen würden dann geringfügig höhere Quoten erreicht, in der Summe steigen die Umverteilungsquoten dann von 6,7% auf etwa 7,5 %.

Einzelne Standorte wären auch dadurch nicht gefährdet. Zwar hätten Standorte in solitären Lagen und auch der Standort NVS Nord durchaus spürbare Umverteilungseffekte von 8 - 9 % zu verzeichnen, was jedoch in keinem Fall zu einer Betriebsaufgabe führen dürfte.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass keiner der in Oelde derzeit ansässigen Wettbewerber heute unterdurchschnittlich agieren dürfte. Vielmehr stellen sich die Wettbewerber leistungsfähig und gut frequentiert dar, es sind keine signifikanten Vorschädigungen zu erkennen. Demnach wären aus Gutachtersicht Umsatzeinbußen entsprechend zu kompensieren.

Umsatzumverteilungen zu Lasten des geplanten innerstädtischen Einkaufszentrums/ Ortsteil Stromberg

Der geplante Anbieter im derzeit in Bau befindlichen Einkaufszentrum im Süden der Innenstadt ist durch die BBE-Gutachter vollumfänglich als Bestandsobjekt in die Berechnungen eingeflossen.

Auch hier läge ein potenziell zu erwartender Umsatzrückgang bei unter 10 %. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass aufgrund der zu erwartenden Attraktivität des neu errichteten Einkaufszentrums im Süden der Innenstadt grundsätzlich eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenproduktivität für den hier integrierten Markt anzusetzen wäre. Infolge zu erwartender Umsatzrückgänge dürften diese auf ein ähnliches Niveau sinken, wie es für den geplanten Anbieter am Standort ehemaliges Molkereigelände zu erwarten wäre.

Zusammenfassend betrachtet ist aus BBE-Sicht zu erwarten, dass eine Etablierung zweier discounterorientierter Lebensmittelmärkte im Bereich der Innenstadt langfristig dazu führen dürfte, dass beide hinsichtlich der perspektivisch erreichbaren Umsätze auf einem Durchschnittsniveau agieren können.

Der Standortbereich Stromberg dürfte aufgrund der perspektivischen Neuansiedlung auch dann keine spürbaren Auswirkungen erfahren, wenn die perspektivisch zu erwartenden Umsätze etwas höher lägen, als im vorliegenden Gutachten der BBE Handelsberatung dargestellt. Die Umverteilungen würden von 5,5 % auf etwa 6,3 % ansteigen.

Perspektivische Nachnutzung eines wegfallenden Lebensmittel-Vollsortimenters in der Innenstadt

Die Möglichkeit einer Nachnutzung eines wegfallenden Lebensmittel-Vollsortimenters in der Innenstadt durch einen Filialisten im Lebensmittel-Einzelhandel stellt sich aus Sicht der BBE Handelsberatung nur eingeschränkt dar. Der Standort weist im Vergleich zu den Alternativstandorten (Einkaufszentrum Innenstadt Süd, Planstandort Warendorfer Straße/Lindenstraße) für den qualifizierten Lebensmittel-Einzelhandel deutlich schwächere Rahmenbedingungen auf. Hierzu zählen eine geringere Verkaufsfläche sowie eine deutlich geringere Anzahl an Stellplätzen für Pkw vor dem Objekt. Insofern gehen die Gutachter nicht davon aus, dass sich am Altstandort ein weiterer Wettbewerber im Segment des Lebensmittel-Einzelhandels platzieren wird. Aufgrund der innerstädtischen Auflage im Bereich der Fußgängerzone ist eine kurzfristige Nachnutzung in einem anderen Segment zu erwarten.

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.

Würdigung im Bauleitplanverfahren

Das Konzept für den Standort ehemaliges Molkerei-/Raiffeisen-Gelände sieht als Konsequenz nur noch die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit 1.500 qm Verkaufsfläche einschließlich eines Nebensortimenters sowie einen Lebensmittel-Discounter mit weiterhin 1.200 qm Verkaufsfläche vor.

2.7. 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 sollen. Grundlage des Gutachtens sind aktuelle Verkehrsbelastungsdaten, die in einer vorliegenden Untersuchung zur Kapazitätsverbesserung von Knotenpunkten in der Stadt Oelde sowie einer Kurzzeitzählung 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.

Für die Ermittlung der Belastungsdaten des Knotenpunktes an der Warendorfer Straße wurden Daten der Stadt Oelde von 2012 herangezogen (Basis bildete hier eine Kurzzeitzählung vom 24. Oktober 2012 sowie eine Auswertung gemäß HBS 2001). Für den Bereich der Zufahrten von der Lindenstraße lagen keine aktuellen Daten vor. Daher wurde hier in Höhe der Zufahrt zum derzeitigen Landhandel eine Kurzzeitzählung durchgeführt. Dabei wurden zwei Zählzeiträume (7.00 bis 9.00 und 15.00 bis 18.00) am 16. Januar 2014 durchgeführt. Innerhalb von Viertelstundenintervallen wurden alle Verkehrsmittel (unterschieden nach Fahrzeugarten) sowie Fußgänger und Radfahrer erfasst. Die Erhebungsdaten wurden gemäß HBS 2001 ausgewertet.

Prognose-0-Fall

Für den Knotenpunkt Am Bahnhof/Warendorfer Straße/Zufahrt Fachmarktzentrum ergeben sich durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastungen zwischen 10.700 – 12.000 Bewegungen auf der Warendorfer Straße/L 793, 5.800 Verkehrsbewegungen auf der Straße Am Bahnhof sowie 830 Verkehrsbewegungen in der Zufahrt Fachmarktzentrum.

Für die bestehende Einfahrt von der Lindenstraße ergeben sich zwischen 8.400 und 8.500 Verkehrsbewegungen auf der Lindenstraße und 220 Verkehrsbewegungen in der Zufahrt zum Landhandel.

Prognose-0-Fall 2030

Ohne Umsetzung der Maßnahme würde sich das Verkehrsaufkommen auf der Warendorfer Straße bis 2030 auf 11.300 bis 12.700 Verkehrsbewegungen erhöhen. Die Belastung auf der Straße Am Bahnhof würde um 400 Bewegungen auf 6.200 Verkehrsbewegungen zunehmen. Für die Zufahrt zum Fachmarktzentrum ergeben sich 880 durchschnittliche tägliche Verkehrsbewegungen.

Für den Bereich der Lindenstraße ergeben sich auf der Lindenstraße 8.800 bis 8.900 Verkehrsbewegungen und in der Zufahrt 230 Verkehrsbewegungen.

Ermittlung der Prognosewerte

Zur Ermittlung der Prognosewerte wird von einer Verkaufsfläche von 1.500 bzw. 1.200 qm für Lebensmittel-Vollsortimenter bzw. Lebensmittel-Discounter ausgegangen. Unter Berücksichtigung von 30 und 17 Beschäftigten mit 90 % Anwesenheit sowie einer Wegehäufigkeit von 2,5 und einem MIV-Anteil von jeweils 70 % bei einer Belegung von 1,1 ergeben sich 43 und 25 PKW-Fahrten/Werntag im Beschäftigtenverkehr. Für die Kundenverkehrsströme wurde von 1.650 und 2.700 Kunden/Besuchern und einer Wegehäufigkeit von 2,0 ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines 70%igen MIV-Anteil und einem Besetzungsgrad von 1,2 und unter Abzug von jeweils 10 Fahrten im Verbundeffekt (Ein Verbundeffekt von 10 % wurde in Ansatz gebracht, d.h. es wird angenommen, dass ein Teil der Kunden nicht originär wegen dieser Einrichtung – etwa dem Lebensmittel-Vollsortimenter – sondern wegen einer anderen räumlich benachbarten Einrichtung – hier Lebensmittel-Discounter – anreisen.) muss von 1.733 sowie 2.835 PKW-Fahrten/Werntag ausgegangen werden. Bei dem Güterverkehr wurde von 10 und 8 LKW-Fahrten/Werntag ausgegangen.

Zusammen erbeben sich unter Berücksichtigung der Verbundeffekte 1.786 und 2.868 KFZ-Fahrten/Werntag, zusammen 4.650 Fahrten von denen je 50 % auf Quell- und Zielverkehr entfallen. Im Einzelhandel stellt sich nach Berücksichtigung der tagesganglinientypischen Verteilung für Lebensmittel-Vollsortimenter/Lebensmittel-Discounter eine maximale spitzenstündliche Verkehrsbelastung von 245 KFZ/h Quellverkehr und 246 KFZ/h Zielverkehr ein. Bei der Aufteilung wird ein Mitnahmeeffekt von 30% angenommen. Das heißt, von den 246 KFZ/h Zielverkehr fließen 74 KFZ/h aus dem prognostizierten Verkehr in Richtung Fachmarktzentrum, 172 KFZ/h sind als Neuverkehr zu bewerten.

Prognose-1-Fall 2030

Der Neuverkehr für die geplanten Nutzungen wird entsprechend den geplanten Nutzungen umgelegt. Bezogen auf die beiden Zufahrten von der Warendorfer Straße und der Lindenstraße wird die vorhandene Belastung auf den beiden Straßen ins Verhältnis zueinander gesetzt: 57 % der Quell- und Zielverkehre entfallen demnach auf den Knotenpunkt Am Bahnhof/Warendorfer Straße, 43 % der Verkehre sind über den neuen Knotenpunkt an der Lindenstraße abzuwickeln.

Bei Umsetzung der Maßnahme entfallen demnach auf die Warendorfer Straße zwischen 12.000 und 13.500 Verkehrsbewegungen. Die Belastung auf der Straße Am Bahnhof steigt dabei auf 6.600 Verkehrsbewegungen, in der Zufahrt hingegen auf 3.500 Verkehrsbewegungen. Auf der

Warendorfer Straße ergeben sich somit Belastungssteigerungen von ca. 700 bis 800 PKW in 24 Stunden.

Für den Bereich des Knotenpunktes Lindenstraße/Zufahrt Fachmarktzentrum ergibt sich auf der Lindenstraße eine leichte Steigung der Verkehrsbelastung durch das Vorhaben auf 9.600 Verkehrsbewegungen. In der Zufahrt werden 2.000 Verkehrsbewegungen erwartet. Für die vorhandene Zufahrt zum Landhandel ist weiterhin mit einem Verkehrsaufkommen von 230 Verkehrsbewegungen zu rechnen. Hier sind keine Verkehrsbehinderungen zu erwarten, aber ein erhöhter Anteil von 17 % durch Schwerlastverkehr zu berücksichtigen.

Leistungsfähigkeitsuntersuchung

Auf Basis der spitzenständlichen Verkehrsbelastung ist für den Knotenpunkt L793/Warendorfer Straße/Am Bahnhof von keiner Veränderung der Verkehrsqualität auszugehen (weiterhin Leistungsfähigkeit A – sehr gute Verkehrsverhältnisse – in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden). Die größte Rücktaulänge wird in der nördlichen Zufahrt zum Knotenpunkt mit 38,0 m ermittelt, in der geplanten Zufahrt vom Fachmarktzentrum ist von einer Rückstaulänge von 8,0 m auszugehen. Somit ist auch im rückwärtigen Bereich der Stellplatzanlage mit keinen Behinderungen zu rechnen.

Für die südlichen Zufahrten zum Fachmarktzentrum und zum Landhandel sind ebenfalls keine verkehrlichen Probleme zu erwarten. In der neuen Zufahrt ist die maßgebende spitzenständige Verkehrsbelastung mit 212 KFZ pro Stunde (Gesamtquerschnitt - nachmittags) abzuwickeln. Die Leistungsfähigkeit wird in der morgendlichen Spitzenstunde mit A – sehr gute Verkehrsverhältnisse – und in der abendlichen Spitzenstunde mit B – gute Verkehrsverhältnisse – bewertet.

Ergebnis

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

2.8. Lärmgutachten

Zur Einschätzung der durch die Nutzungen im Sonder- und im Gewerbegebiet ausgelösten Lärmemissionen wurde ein Gutachten angefertigt (NTS Ingenieurgesellschaft 2014: Neubau eines Fachmarktzentrums in Oelde, Warendorfer Straße/ Lindenstraße. Baustein B. Lärmetechnische Untersuchung. Münster). Zum Verkehrsaufkommen und der Verkehrsverteilung wurden die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zugrunde gelegt. Ziel der Untersuchung war es zu prüfen,

1. dass die Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlagen die Immissionsrichtwerte an der benachbarten Wohnbebauung nicht überschreiten,
2. dass die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, soweit
 - sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag und die Nacht rechnerisch um mehr als 3 dB(A) erhöhen,
 - keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
 - die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Berechnungs- und Bewertungsgrundlage

Die Berechnungen wurden mithilfe eines digitalen Modells im Computer getätigt. Berechnungsgrundlage für das Gutachten bilden:

- die DIN ISO 9613-2: 1996, Ausgabe Oktober 1999 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien) und
- die VDI-Richtlinie 2714, Ausgabe Januar 1988, Abschnitt 5 und
- für Verkehrslärberechnungen die Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS 90).

Die Beurteilung der Berechnungsergebnisse erfolgt gemäß den Richtwerten der TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG). Die Richtwerte außerhalb von Gebäuden in Mischgebieten liegen demnach bei 60 dB(A) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr). Die Richtwerte für Seltene Ereignisse in Mischgebieten liegen bei 70 dB(A) tags (6.00 bis 2.00 Uhr) und 55 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr). Bei Geräuschspitzen in Mischgebieten sind 90 dB(A) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und 65 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) einzuhalten.

Berücksichtigte Emittenten

Folgende Emittenten wurden im Lärmgutachten berücksichtigt:

- A) Für den Lebensmittel-Vollsortimenter und den Lebensmittel-Discounter tagsüber jeweils:
- Kundenverkehr auf dem Parkplatz (Fahrbewegungen, Parkvorgänge, Einkaufswagenfahrten); plus 30 Fahrbewegungen nachts (nach 22:00),
 - Einkaufswagen auf dem Parkplatz (Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen aus Metall),
 - Zwei Sattelzüge mit Kühlaggregat zur Anlieferung (Fahrbewegung, Rangieren, 10 Paletten mit Hubwagen pro LKW),
 - 2 LKW / Kleinlieferfahrzeuge zur Anlieferung (Fahrbewegungen, Rangieren, 4 Rollcontainer pro Fahrzeug).
 - Sonstiges:
 - 1 LKW zum Austausch eines Abrollcontainers für Kartonage (Fahrbewegungen, Rangieren, Absetz- und Aufnahmegeräusche),
 - 1 Papiercontainer (Motorgeräusche, Hydraulik).
- B) Für den Landhandel/»Grünen Handel« tagsüber:
- Verkehr durch Kunden- und Mitarbeiter-PKW (Fahrbewegungen),
 - 40x Getreideanlieferungen durch Traktoren mit Anhänger (Fahrbewegungen, zwei Wiegevorgänge je Fahrzeug, Rangieren, Halte- und Startvorgänge, Abkippen),
 - 5x Anlieferung von Düngemittel und Sonstiges (Fahrbewegungen, Rangieren, Halte- und Startvorgänge, Ladevorgang),
 - 5x Auslieferung von Getreide, Düngemittel oder Sonstiges (Fahrbewegungen, Rangieren, Halte- und Startvorgänge, Ladevorgänge),
 - 2 Wiegevorgänge je Transportfahrzeug (Rangieren, Halte- und Startvorgänge, Türenschlagen, Leerlauf/ Anlassen),
 - 4 h Ladetätigkeiten Gabelstapler (Fahrbewegungen, Rangieren, Halte- und Startvorgänge, Schaufelgeräusche auf dem Boden).

Ergebnis für Lärmemissionen an der benachbarten Wohnbebauung

An der Zufahrt zum Landhandel werden mit 60 dB(A) tags und 29,6 bzw. 29,9 dB(A) nachts die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

An der Zufahrt Lindenstraße zum Parkplatz werden mit 57,3 dB(A) tags und 44,8 dB(A) nachts die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. »Wird die Zufahrt Lindenstraße zur Nachtzeit von nur sechs Fahrzeugen genutzt, wird der Richtwert der TA Lärm in der Nacht überschritten. Zur sicheren Einhaltung der Richtwerte am Gebäude Lindenstraße ist eine Öffnungszeit des Lebensmittel-Discounters und des Lebensmittel-Vollsortimenters auf 6.30 bis 21.30 Uhr zu begrenzen oder zumindest die Zufahrt an der Lindenstraße für die Nachtzeit zu sperren. Das Anlegen der 6 Mitarbeiterstellplätze in der Einfahrt von der Lindenstraße dient auch zur Einhaltung der Richtwerte. Kundenparkplätze an dieser Stelle würden ebenfalls zu einer Überschreitung der Richtwerte führen.« (NTS Ingenieurgesellschaft 2014: 18)

- ⇒ Maßnahme 1: Beschränkung der Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe auf die Zeit von 6.30 bis 21.30 Uhr.
- ⇒ Maßnahme 2: Reservierung von Stellplätzen für Mitarbeiter im Einfahrtsbereich Lindenstraße.

An der Zufahrt Warendorfer Straße zum Parkplatz werden mit 55,9 dB(A) tags und 43,7 dB(A) nachts die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

Anlieferungen nachts über die Zufahrten an der Lindenstraße und über die Zufahrt Landhandel würden mit 50,6 dB(A) bzw. 49,7 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm überschreiten. Sie sollten demnach unterbunden werden.

- ⇒ Maßnahme 3: Verzicht auf Lieferverkehr zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr).

Während der Erntezeit kann es beim Landhandel zu Lieferungen nach 22.00 Uhr kommen. Das Gutachten stellt dabei eine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm fest. »Die TA Lärm erlaubt u.a. in Mischgebieten eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 10 dB(A) am Tage und in der Nacht, wenn sicher gestellt werden kann, dass diese Ereignisse nicht häufiger als an 10 Tagen oder Nächten im Jahr auftreten. Da die Erntezeit sich auf vier Wochen beschränkt und in dieser Zeit auch nur im Ausnahmefall Anlieferungen zur Nachtzeit durchgeführt werden, kann davon ausgegangen werden, dass hier die Bestimmungen für seltene Ereignisse Anwendung finden.« (NTS Ingenieurgesellschaft 2014: 18)

- ⇒ Maßnahme 4: Beschränkung der Getreideanlieferung auf maximal 2 in der Nacht und in nicht mehr als 10 Nächten im Jahr.

Geräuschspitzen sind durch die untersuchten Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Berechnungen des Gutachtens geben die schlechteste mögliche Situation an. Der Gutachter geht davon aus, dass der tatsächliche Lärmpegel 2-4 dB(A) niedriger sein kann.

Ergebnis für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen

Es ist weiterhin festzustellen »dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen eine Erhöhung der Pegelaußenbelastungen unter 3 dB(A) (aufgerundet) liegt.« (NTS Ingenieurgesellschaft 2014: 19) Teilweise kann durch die Anlegung des Kreisverkehrs eine Lärmreduzierung erreicht werden.

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). Im Rahmen des Gutachtens wurden im Mai 2013 14 Rammkernsondierbohrungen an verschiedenen Stellen im Plangebiet durchgeführt und ausgewertet.

Gelände

Auf dem Gelände verläuft ein leichtes Gefälle von 2,5 m in Nord-Süd-Richtung.

Bodenschichten

Die Schichtenfolge des Bodens im Plangebiet ist relativ einheitlich. Das Gutachten stellt in vereinfachter Darstellung folgende Schichten fest:

Der Boden des Plangebietes besteht im oberen Teil (0 bis ca. 0,11 / 0,25 m unter Geländeoberkante) aus Oberflächenbefestigungen (Pflastersteine mit unterlagernder Splittbettungsschicht, in Teilen Schwarzdecken mit unterlagernder Betonschicht). Im Bereich darunter bis ca. 0,6 / 3,4 m unter Geländeoberkante sind anthropogene Auffüllungen (heterogen zusammengesetzt aus mineralischen Böden mit wechselnden Anteilen an Schotter, Bauschutt und Steinen, örtlich schwach humos) zu finden. Darunter (bis ca. 1,5 / 3,7 m unter Geländeoberkante) befindet sich Schluff (sandig, schwach tonig bis tonig, faziell vertreten durch schluffige Sande, erdfeucht und von weich- bis steifplastiger Konsistenz bzw. mitteldicht gelagert). Die darunter liegende Bodenschicht (bis ca. 3,9 m unter Geländeoberkante, bzw. bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 3,0 / 6,0 m unter Geländeoberkante) besteht aus Geschiebelehm, an einzelnen Stellen auch aus Geschiebemergel (Ton-Schluff-Sand-Gemenge, gering kiesig, gering steinig, ggf. mit erratischen Blöcken/ Findlingen, verwitterte bzw. unverwitterte Grundmoräne, kalkfrei bzw. kalkhaltig). Auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei im nördlichen Teil wurden in einzelnen Rammkernsondierbohrungen erdfeuchte bis wassergesättigte Grundmoränenablagerungen gefunden. Darin können nicht durchhaltende, geringmächtige Geschiebesande enthalten sein.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich bis ca. 4,5 m unter Geländeoberkante Schluff (feinsandig, schwach tonig, wassergesättigt, und von steifplastischer Konsistenz bzw. mitteldicht gelagert). Außerdem gibt es dort bis ca. 1,2 / 5,3 m unter Geländeoberkante bzw. bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 3,0 / 6,0 m unter Geländeoberkante Mittelsand. Er ist feinsandig, schwach schluffig, erdfeucht bis grundwasserführend und dann in Abhängigkeit von der Korngrößenzusammensetzung fließfähig. Die Sande sind mitteldicht bis dicht gelagert.

Im unteren Bereich einzelner Rammkernsondierbohrungen im Norden des ehemaligen Molkereigeländes (bis zur max. Aufschlusstiefe von 2,3 / 5,0 m unter Geländeoberkante) befindet sich Tonmergel der Oberkreide (stark bis schwach verwittert, erdfeucht und von steifplastischer bis halbfester Konsistenz), mit zunehmender Tiefe und abnehmendem Verwitterungsgrad von halbfester bis fester Konsistenz. Darunter liegen geklüftete, geschichtete und kluftgrundwasserführende Ablagerungen der Oberkreide in fester Zustandsform. In einer dieser Rammkernsondierbohrung wurde bis ca. 1,6 m unter Geländeoberkante Verwitterungslehm des unterlagernden Tonmergels der Oberkreide (erdfeucht und von weich- steifplastischer Konsistenz) gefunden.

Grundwasser

Bei den Bohrungen wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 0,8 und ca. 3,3 m unter Geländeoberkante angetroffen. Der obere freie Grundwasserspiegel liegt laut Karten der Grundwassergleichen in NRW bei ca. 85 m über Normalhöhennull.

Bewertung des Bodens nach LAGA

Nach Analyse möglicher Schadstoffe wurde der bei Erdarbeiten anfallende aufgefüllte Boden im Plangebiet durch den Gutachter gemäß den Technischen Regeln Boden (TR Boden) der Län-

derarbeitsgemeinschaft Abfall »Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial« (LAGA-Richtlinie 2004) bewertet. Bei Verwertung/Entsorgung der Böden sind an den Kippstellen eventuell weitere Analysen notwendig.

Der Boden aus den Bohrungen im westlichen Bereich des ehemaligen Molkereigeländes an der Warendorfer Straße (MP 1 im Gutachten) und der Boden im nördlichen Bereich des Raiffeisen-Geländes (MP 3 im Gutachten) sind aufgrund des Gehaltes Polycyclischer aromatischer Kohlenwasserstoffe (PAK) dem Zuordnungswert Z1 zuzuordnen, sofern der Bodenaushub in hydrogeologisch günstigen Gebieten eingebaut wird. Der Boden aus den Bohrungen im östlichen Bereich des ehemaligen Molkereigeländes (MP 2 im Gutachten) wird aufgrund des Quecksilbergehalts dem Zuordnungswert Z1 zugeordnet. Der Boden aus den Bohrungen im südlichen Bereich des Raiffeisen-Geländes (MP 4 im Gutachten) wird dem Zuordnungswert Z0 zugeordnet. Der Boden einer Bohrung auf den bisher zum Wohnen genutzten Grundstücken an der Lindenstraße (RKS 13 im Gutachten) wird aufgrund erhöhter Gehalte von PAK, Blei und Quecksilber, sowie Gehalten von Benzo(a)pyren, Cadmium, Kupfer und Zink dem Zuordnungswert Z2 zugeordnet.

Der Boden einer Bohrung am westlichen Rand der nördlichen, bestehenden Grünfläche (RKS 14 im Gutachten) kann im Falle seines Aushubs aufgrund der erhöhten Gehalte an PAK, Benzo(a)pyren, Blei und Quecksilber nicht mehr in die Kategorien der LAGA-Richtlinie eingestuft werden und ist daher einer ordnungsgemäßen Verwertung / Entsorgung entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zuzuführen.

Bewertung des Bodens nach der LAWA-Liste

Nach Analyse möglicher Schadstoffe wurde der Boden im Plangebiet durch den Gutachter gemäß der »LAWA – Länderarbeitsgemeinschaft Wasser: Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden« (LAWA-Liste) bewertet. Die Schadstoffgehalte liegen deutlich unter oder im unteren Bereich der jeweiligen Prüfwerte der LAWA-Liste. Dies gilt allerdings nicht für den Boden der Bohrung am westlichen Rand der nördlichen, bestehenden Grünfläche (RKS 14 im Gutachten). Dort liegt der Nephthalin-Gehalt im oberen Bereich des Maßnahmenschwellenwertes der LAWA-Liste und der PAK-Gehalt überschreitet diesen sogar. Die festgestellten Schadstoffe sind allerdings an die mineralischen Fremdbestandteile gebunden und somit kaum wasserlöslich.

»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.« (Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014: 16)

Bewertung des Bodens nach BBodSchG

Nach Analyse möglicher Schadstoffe wurde der Boden im Plangebiet durch den Gutachter gemäß des BBodSchG und der BBodSchV bewertet. Der Boden im Plangebiet hält die Prüfwerte für Industrie- und Gewerbeflächen laut BBodSchV ein. In weiten Teilen des Plangebietes (nicht im Bereich der Grünflächen und Wohngrundstücke; MP 5 im Gutachten) werden auch die Prüfwerte für die empfindlichste Nutzung, Kinderspielplätze, eingehalten. Bei Erdbewegungen im Bereich des Bodens um die Bohrung am westlichen Rand der nördlichen, bestehenden Grünfläche (RKS 14 im Gutachten) ist ein Aufstäuben des oberflächennah anstehenden Bodens durch geeignete technische Maßnahmen zu verhindern.

»Für die untersuchten Flächen und für die geplante Nutzung sowie aufgrund der geplanten Oberflächenversiegelung ist keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch anzusetzen.« (Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014: 17)

Sonstiges

Auffälligkeiten des Bodens, die während der Bauarbeiten anfallen, müssen angezeigt und weiter untersucht werden.

Zusammenfassung

Das Gutachten stellt sowohl für den Wirkungspfad Boden-Mensch als auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Gefährdung fest.

Das Gutachten ordnet die entnommenen Proben den Zuordnungswerten Z0 bis Z2 der LAWA-Liste zu. Ausnahme ist eine der entnommenen Proben (RKS 14), die einen Schadstoff-Gehalt aufweist, der bei Erdbewegungen technische Maßnahmen zur Vermeidung von Aufstäuben notwendig macht. An dieser Stelle ist unter Beachtung des Schadstoffgehalts zudem eine ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen notwendig.

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. Der Zugang zum Markt ist für die südwestliche Gebäudeecke vorgesehen. 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. Der Haupteingang soll sich im Nordwesten des Gebäudes befinden. Zwischen diesen beiden Gebäuden ist die Errichtung eines Landhandels/»Grünen Handels« vorgesehen, der ebenfalls mittels der Festsetzung eines Sondergebietes geregelt wird. Vorgesehen ist ein Verkauf von Produkten aus dem Haus-, Hof- und Gartenmarktsegmenten an gewerbliche Kunden sowie an Endverbraucher. Das Gebäude erhält einen Zugang von Westen sowie einen weiteren Zugang von Osten und soll maximal 800 qm Verkaufsfläche aus dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sowie dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment beinhalten.

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

Das übrige Raiffeisen-Gelände soll baulich vollständig umstrukturiert werden. Alle vorhandenen Gebäude sollen zurückgebaut werden. Es ist vorgesehen, drei neue Silos im Nordosten des Plangebietes zu errichten. Für die weiteren Flächen des Raiffeisen-Geländes sind die Errichtung/Verlagerung der vorhandenen Tankstelle sowie weiterer Gebäude geplant. Im Norden des Areals wurden Flächen der Deutschen Bahn angekauft, um sich baulich nach Norden hin zu erweitern.

3.2. Erschließungskonzept

Das Fachmarktzentrum liegt zentrums- und bahnhofsnahe und ist zum Einen über die Warendorfer 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 Warendorfer Straße im Nordwesten des Plangebietes sowie über eine neue

Zufahrt von der Lindenstraße. Insgesamt sollen auf der Fläche rund 160 Stellplätze errichtet werden. Das Raiffeisen-Gelände wird, wie bisher auch, über eine Zufahrt von der Lindenstraße aus angedient. Diese Zufahrt dient zugleich auch der Anlieferung für den Landhandel sowie den Lebensmittel-Discounter und wird bereits heute für Zuliefer- und Kundenverkehre des Raiffeisen-Geländes genutzt.

Die Anlieferung des Lebensmittel-Vollsortimenters erfolgt über die bestehenden und neu geplanten Zufahrten zum Gelände. Verlademöglichkeiten sollen an der Nordseite des Gebäudes errichtet werden.

Perspektivisch soll der Knoten Warendorfer Straße(L793)/Am Bahnhof/Zufahrt Plangebiet zu einem Kreisverkehr umgebaut werden. Die hierfür auf dem Grundstück des Vorhabens erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan vorbereitet bzw. gesichert. Bis zur Umsetzung der Umbaumaßnahme wird die vorhandene Kreuzung an der Warendorfer Straße genutzt und dafür in der Schaltung der Lichtsignalanlagen angepasst.

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. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Sondergebiete (SO) – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel –

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel – dient der Unterbringung von großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie hiermit in Zusammenhang stehender Nebenflächen und Nebennutzungen.

Begründung:

Die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel – dient dazu, für die drei geplanten Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässige oder ausschließende Festsetzungen zu treffen (etwa hinsichtlich der Stellplatzanlage). Die Festsetzung der geplanten Standorte mittels eines Sondergebietes erfolgt, damit die Nutzung des Areals seitens der Stadt zielgerichtet (nchend der Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept und dem Masterplan Innenstadt) gesteuert werden kann.

4.1.2. Teilgebiet SO 1 – Nahversorgung –

In dem Teilgebiet SO 1 – Nahversorgung – sind gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig:

- maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Vollsortimenters mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie mit nicht zen-

trenrelevanten Kernsortimenten gemäß Sortimentsliste für die Stadt Oelde (»Oelder Liste«) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 qm.

- maximal ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß »Oelder Liste« mit einer Verkaufsfläche von max. 100 qm.

Begründung:

Für die nördliche Teilfläche des Sondergebietes (SO) – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel, hier Teilgebiet SO 1 – Nahversorgung – ist beabsichtigt einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 qm zu errichten. Weiterhin ist lediglich die Errichtung eines kleinflächigen, maximal 100 qm großen ergänzenden Angebotes innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierbei soll etwa im Bereich der Vorkassenzone eine Postfiliale oder ähnliches realisiert werden können.

4.1.3. Teilgebiet SO 2 – Nahversorgung –

In dem Teilgebiet SO 2 – Nahversorgung – ist gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig:

- maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Discounters mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß »Oelder Liste« mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm.

Begründung:

Die Festsetzung des Lebensmittel-Discounters erfolgt analog zur Festsetzung des Lebensmittel-Vollsortimenters. Hier werden 1.200 qm Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante sowie für nicht zentrenrelevante Hauptsortimente festgesetzt.

4.1.4. Teilgebiet SO 3 – Landhandel –

In dem Teilgebiet SO 3 – Landhandel – ist gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig:

- maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß »Oelder Liste« mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm.

Begründung:

Für die östliche Teilfläche des Sondergebietes (SO) – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel, hier Teilgebiet SO 3 – Landhandel – ist beabsichtigt innerhalb des räumlich-funktionalen Zusammenhanges der großflächigen Einzelhandelsbetriebe einen kleinflächigen Landhandel/»Grünen Markt« mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm zu errichten. Die festgesetzte Fläche reicht dabei über die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches hinaus. Da das Raiffeisengelände sich künftig dem zentralen Versorgungsbereich öffnen möchte und bereits heute am festgesetzten Standort bzw. in dessen räumlichen Zusammenhang ein Landhandel/»Grüner Markt« betrieben wird, sind negative Auswirkungen durch die Ausweitung des Sondergebietes über die Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches hinaus nicht zu erwarten, zumal der vorgesehene Standort in der Kleinflächigkeit bleibt. Zudem sieht das Zentrenkonzept für der Stadt Oelde vor, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Standort parzellenscharf zu konkretisieren.

4.1.5. Zulässige Randsortimente

In den Sondergebieten SO 1 – Nahversorgung –, SO 2 – Nahversorgung – und SO 3 – Landhandel – darf der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente gemäß »Oelder Liste« 20 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten.

Begründung:

Entgegen der allgemeinen Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Oelde, empfiehlt das Zentrenkonzept für die Stadt Oelde für den Standort der ehemaligen Molkerei/das Raiffeisengelände die Beschränkung der zulässigen Sortimente, um eine ungewollte Schwächung zentralerer Lagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden. Der Bebauungsplan nimmt daher eine Einschränkung der zulässigen Hauptsortimente für die in den Sondergebieten zulässigen Märkten vor: hier sind jeweils nur zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Hauptsortimente zulässig.

Im Zentrenkonzept ist für Bereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Regelung vorgesehen, die maximal 10 % der Verkaufsflächen für ein sachlich zugeordnetes und übliches zentrenrelevantes Nebensortiment zulassen soll. Da der geplante Standort des Sondergebietes SO – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel – teilweise innerhalb und mit einem kleinen Teil außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt und zentrenrelevante Nebensortimente grundsätzlich sind, nimmt der Bebauungsplan eine Festsetzung auf, die bis maximal 20 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Nebensortimente zulässt.

4.1.6. Zulässige Nutzungen in dem Gewerbegebiet GE

In dem Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Begründung:

Innerhalb des Gewerbegebietes sollen alle in der BauNVO gemäß § 8 allgemein und regelmäßig zulässigen Nutzungsarten realisiert werden können. Ein Ausschluss einzelner Nutzungen erfolgt in den weiteren Kapiteln. Grundsätzlich ist die Errichtung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten zulässig. Die Errichtung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten kann somit auf einer Verkaufsfläche von bis zu maximal 800 qm Verkaufsfläche innerhalb des Gewerbegebietes erfolgen.

4.1.7. In dem Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Sortimentsliste für die Stadt Oelde (»Oelder Liste«),
- Einzelhandelsbetriebe, als Sexshops sowie
- sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt.

Begründung:

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Sortimentsliste für die Stadt Oelde erfolgt zur Klarstellung der Unzulässigkeit dieser Betriebe. Diese Nutzungen sind durch die Vorgaben des Zentrenkonzeptes (Fokussierung des nahversorgungsrelevanten sowie des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche) ausgeschlossen. Die branchenüblichen Nebensortimente werden in einer gesonderten Festsetzung geregelt.

Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen, sind im Planbereich als unzulässig festgesetzt. Zu den Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter gehören u.a. auch Bordelle u. bordellartige Nutzungen, sie sind den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen.

Städtebauliche Zielsetzung des Gewerbegebietes ist die Bereitstellung eines attraktiven Grundstückes für die Umstrukturierung des vorhandenen Raiffeisen-Geländes. Dieser Betrieb sowie die angrenzenden Lebensmittelmärkte und eine vorhandene KFZ-Werkstatt sind auf Kundenverkehr angewiesen, der durch die Errichtung entsprechender Betriebe abgeschreckt werden könnten. Zudem befinden sich im Umfeld des Plangebietes weitere schutzwürdige Nutzungen, etwas Dienstleistungsbetriebe, weitere Einzelhändler und Wohnnutzungen. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben würde negative, städtebaulich relevante Folgewirkungen auslösen:

Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben eine Verschlechterung der Gebietsqualität mit sich bringen und ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst wird. Dieser kann sich beispielsweise über die Außendarstellung ergeben, der die in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebe wiederum in ihrer eigenen Außendarstellung beeinträchtigt. Das für Gewerbebetriebe zunehmend an Bedeutung gewinnende Gebietsimage als ein wesentlicher Standortfaktor wird durch die Existenz von Bordellen und bordellartigen Betrieben verschlechtert, eine positive sog. »Adressenbildung« als Visitenkarte für dort ansässige Unternehmen wird eindeutig erschwert.

4.1.8. Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffern 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in dem Gewerbegebiet GE nicht zulässig.

Begründung:

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO üblicherweise nur ausnahmsweise zulässig. Eine entsprechende Nutzung ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u. a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietes, Discotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows. Im Bebauungsplan können einzelne dieser Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, als unzulässig festgesetzt werden. Für das Plangebiet ist keine der Nutzungen vorgesehen, sodass diese grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

4.1.9. Branchenübliche zentrenrelevante Nebensortimente

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dem Gewerbegebiet GE ist der Anteil der branchenüblichen zentrenrelevanten Nebensortimente gemäß »Oelder Liste« auf zusammen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Begründung:

Für Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß Zentrenkonzept für die Stadt Oelde die allgemein zulässigen zentrenrelevanten Nebensortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen, um eine ungesteuerte Entwicklung zu unterbinden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend den Höchstmaßen in der Planzeichnung festgesetzt. Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Gebäudeoberkante. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist die Höhe über Normalhöhennull (NHN).

Begründung:

Die maximale Traufhöhe über NHN wird festgesetzt, um die maximale Gebäudehöhe eindeutig zu definieren. Im Rahmen des weiteren Verfahrens können nähere Planungen zu allgemein zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen zu einer Anpassung der Geländeoberfläche führen. Die letztlich rechtsverbindlichen Gebäudehöhen über NHN können daher im weiteren Verfahren noch angepasst werden.

Für die Sondergebiete SO 1 – Nahversorgung –, SO 2 – Nahversorgung – und SO 3 – Landhandel – wird angenommen, dass die Gebäude maximal eine Höhe von 9,0 m über Parkplatzniveau benötigen. Für die weiteren Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes GE wird ebenso eine Gebäudehöhe von 9,0 m über Parkplatz-/Geländeniveau benötigt. Lediglich in einem Bereich im Nordosten des Grundstückes wird abweichend davon eine Gebäudehöhe von 18,5 m über Geländeniveau benötigt, um hier Hochsilos errichten zu können.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wurde das heutige Geländeniveau, aufgerundet auf halbe Meter, an der am höchsten gelegenen möglichen Gebäudekante (Baugrenze) angenommen und ein Spielraum von jeweils 0,5 m aufgeschlagen.

Überschreitungen

Die Höhe baulicher Anlagen darf für untergeordnete Bauteile, etwa Technikaufbauten, in der Summe bis maximal 2,0 m über Gebäudeoberkante überschritten werden.

Begründung:

Für Technikaufbauten, wie Lüftungs- oder Klimaanlage darf die Gebäudehöhe überschritten werden. Um die Überschreitungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen sollen die Aufbauten maximal 2,0 m über der Gebäudeoberkante liegen.

4.2.2. Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Zufahrten

Überschreitungen der GRZ innerhalb des Sondergebietes (SO) – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel –

Innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel - darf die festgesetzte GRZ gemäß § 17. Abs. 2 BauNVO abweichend bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

Begründung:

Die Überschreitung der Grundflächenzahl in dem Sondergebiet (SO) – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel – folgt dem Grundsatz, dass eine Überschreitung vorhabenspezifisch vertretbar bzw. üblich ist. Der Versiegelungsgrad der Flächen ist bereits im Bestand sehr hoch, sodass nachteilige Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die erhöhte GRZ nicht zu erwarten sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Wiedernutzung der Fläche im Gegensatz zu einem Eingriff in nicht integrierter Lage vermieden.

Überschreitungen der GRZ innerhalb des Gewerbegebietes GE

Innerhalb des Gewerbegebietes GE darf die festgesetzte GRZ gemäß § 17. Abs. 2 abweichend bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl in dem Gewerbegebiet GE folgt dem Grundsatz, dass eine Überschreitung vorhabenspezifisch vertretbar bzw. üblich ist. Der Versiegelungsgrad der Flächen ist bereits im Bestand sehr hoch, sodass nachteilige Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die erhöhte GRZ nicht zu erwarten sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Wiedernutzung der Fläche im Gegensatz zu einem Eingriff in nicht integrierter Lage vermieden.

4.3. Stellplätze

Innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel - sind Stellplätze und Zufahrten nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung zu dem Sondergebiet (SO) – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel – dient dazu, die Stellplatzanlage entsprechend der Konzeption zu errichten. Insgesamt ist die Errichtung von rund 160 Stellplätzen vorgesehen.

Für das Gewerbegebiet GE gilt, dass die Errichtung von Stellplätzen nicht geregelt wird und somit Stellplätze innerhalb des gesamten Gewerbegebietes GE zulässig sind.

4.4. Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel - sowie innerhalb des Gewerbegebietes GE gilt eine abweichende Bauweise. Für diese abweichende Bauweise gilt, dass eine offene Bebauung mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig ist.

Begründung:

Die vorgesehenen Gebäude für den Lebensmittel-Vollsortimenter sowie den Lebensmittel-Discounter und für die geplanten Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes GE sind Gebäudelängen von über 50 m vorgesehen. Die geplanten Gebäude sollen nicht in einer geschlossenen Bebauung errichtet werden. Somit ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Insgesamt orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen für das Sondergebiet (SO) – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel – an den beabsichtigten Gebäudetypen, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität hinsichtlich der konkreten Gebäudedekubatur und -Anordnung auf dem Baugrundstück. Für das Gewerbegebiet GE werden bis auf die Zufahrt im Süden die Baugrenzen für die gesamte Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, dass der Betrieb im Rahmen der Umstrukturierung des Geländes die gesamte Fläche nutzen kann.

4.6. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Der östliche Teil des Plangebietes – hier das Gewerbegebiet – wird über die vorhandene Zufahrt von der Lindenstraße im Süden erschlossen. Die Erschließung der Stellplatzanlage sowie der Sondergebiete ist über zwei Zufahren gesichert.

Der Knotenpunkt Am Bahnhof/Warendorfer Straße soll zu einem Kreisverkehr ausgebaut werden. Dies soll außerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 121 erfolgen. Hierfür erforderliche Flächen sind im Bebauungsplan über die Festsetzung als Verkehrsflächen gesichert.

Südlich des geplanten Kreisverkehrs soll ein zusätzlicher Fuß- und Radweg das Gelände erschließen. Die hierfür erforderlichen Flächen werden als Verkehrsflächen besonderen Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gesichert.

Auf den Flächen des Sondergebietes (SO) – großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel – werden insgesamt 160 Stellplätze zeichnerisch dargestellt. Die dazu erforderlichen Flächen sind über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesichert. Der Nachweis erforderlicher Stellplätze wird im weiteren Planungsverfahren abgestimmt.

4.7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Nutzungen soll über vorhandene Leitungen sichergestellt werden. Weitergehende Informationen zur Ver- und Entsorgung liegen bisher noch nicht vor.

4.8. Private Grünflächen

Für Randbereiche der Stellplatzanlagen bzw. als Ergänzung und zum Abschluss der Bebauung sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes private Grünflächen festgesetzt.

4.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind insgesamt 27 standorttypische, großkronige und hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einem Stammabstand von mindestens 8,0 m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt 27 standorttypische, großkronige und hochstämmige Laubbäume fest. Diese sollen die Stellplatzanlage auflockern und im Sommer Schatten spenden.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben von über 1.200 qm und unter 5.000 qm Verkaufsfläche handelt es sich gemäß Anhang 1 UVPG gemäß den Ziffern 18.6 und 18.8 um ein Vorhaben, bei dem im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 BauGB geklärt werden muss, ob es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

5.1. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Im Zentrum der Betrachtung dieser UVP-Vorprüfung stehen die Vorhaben eines Lebensmittel-Vollsortimenters (ca. 1.500 qm Verkaufsfläche) und eines Lebensmittel-Discounters (ca. 1.200 qm Verkaufsfläche) in einer integrierten Lage am nord-östlichen Rand der Oelder Innenstadt. Der Vollständigkeit halber bezieht sich diese UVP-Vorprüfung auch auf einen Landhandel/»Grünen Handel«, der Teil des Bebauungsplanes ist, aber eigentlich keiner UVP-Vorprüfung bedarf.

Der betrachtete Standort ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt in weiten Teilen versiegelt. Ausnahme sind mehrere Gärten, die durch das Vorhaben versiegelt oder überbaut werden.

Umweltauswirkungen durch die Lebensmittelmärkte

Mögliche Auswirkungen infolge der Lebensmittelmärkte sind:

1. Baubedingte, zeitlich begrenzte Lärm- und Schadstoffbelastungen
2. Verbesserung des Ortsbildes durch die Neubauten
3. Leichte Zunahme der Lärm- und Luftschadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr
4. Geringfügiger Verlust von Bodenfunktionen und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch die Versiegelung von Gärten

Als Ergebnis der UVP-Vorprüfung ist festzuhalten, dass die Vorhaben aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben können, die nach §12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Umweltauswirkungen durch den Umbau des Landhandels/»Grüner Handel«

Mögliche Auswirkungen infolge des Umbaus des Landhandels/»Grüner Handel« sind:

1. Baubedingte, zeitlich begrenzte Lärm- und Schadstoffbelastungen
2. Veränderung der Stadtsilhouette durch den Bau mehrerer hoher Silos
3. Lärm- und Luftschadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr
4. Staubemissionen durch den Betrieb des Landhandels/»Grüner Handel«

Durch den Umbau des Landhandels/»Grüner Markt« sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2. Schutzgutbewertung

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes nicht vorliegen und der Bebauungsplan zudem weniger als 20.000 qm Grundfläche festsetzt sind auch alle weiteren Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt. Somit kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf die Erstellung einer

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c ist nicht anzuwenden. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten, da diese Schutzgüter in die Abwägung eingehen. Zudem ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

5.2.1. Schutzgut Mensch

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Von den heutigen Nutzungen des Plangebietes gehen nur kleinteilig Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen aus. So gehen am südlichen Rand des Plangebietes einige Gartenflächen verloren.

Schallimmissionen

Die vorhandenen gemischt genutzten Flächen sind bereits heute durch gewerbliche Nutzungen sowie Verkehr auf der Warendorfer Straße sowie auf der Lindenstraße beeinträchtigt.

Zur Einschätzung der durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen generierten Lärmimmissionen an den angrenzenden Wohngebäuden wurde ein Gutachten angefertigt (NTS Ingenieurgesellschaft 2014: Neubau eines Fachmarktzentrums in Oelde, Warendorfer Straße/ Lindenstraße. Baustein B. Lärmtechnische Untersuchung. Münster).

Laut Gutachten erhöht sich der Beurteilungspegel für Lärmgeräusche auf den öffentlichen Verkehrswegen um weniger als 3 dB(A).

Das Gutachten stellt keine Überschreitung der Lärmimmissions-Richtwerte für Mischgebiete nach TA Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung fest, sofern einige Maßnahmen umgesetzt werden. Diese Maßnahmen umfassen die Beschränkung der Öffnungszeiten zwischen 6.30 und 21.30 Uhr, die Reservierung von Mitarbeiterstellplätzen im Einfahrtsbereich Lindenstraße, der Verzicht auf Nachtlieferverkehr mit Ausnahme von zwei Getreideanlieferungen pro Nacht an den Landhandel an höchstens 10 Nächten pro Jahr.

Luftschadstoffe

Durch die Zunahme des Verkehrs kann es zu einer Verschlechterung der Luftqualität im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes kommen. Der Eingriff ist jedoch vertretbar, da bei Umsetzung der Planung insgesamt für das Oelder Stadtgebiet lediglich eine Verlagerung der Belastungen stattfindet. Für die ehemalige Molkerei ist die Errichtung eines Kombistandortes aus Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter vorgesehen, zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort in integrierter, gut erschlossener Lage (Vorhaben liegt an der Hauptverkehrsachse der Stadt sowie direkt am Bahnhof/ZOB). Insgesamt können aufgrund der guten MIV- und ÖPNV-Anbindung sowie aufgrund des Mitnahmeeffektes (Kombistandort) durch die Verlagerung gesamtstädtisch geringfügig positive Effekte entstehen.

5.2.2. 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 Be-

pflanzung, 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, die Platanen sowie die Rotbuche weg. Die randlichen Grünstreifen im Bereich der Stellplatzanlage werden durch neue Grünstreifen einschließlich einer Baumbepflanzung 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.

Bei der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben von über 1.200 qm und unter 5.000 qm Verkaufsfläche handelt es sich gemäß Anhang 1 UVPG gemäß den Ziffern 18.6 und 18.8 um ein Vorhaben, bei dem im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 BauGB geklärt werden muss, ob es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

Artenschutzrechtliche Belange / planungsrelevante Arten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Artenschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Warendorf abgestimmt werden. Das Gutachten enthält eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie voraussichtlich eine artenschutzrechtliche Prüfung und liegt, je nach tatsächlichem Befund, erst nach Kartierung/Überprüfung nicht auszuschließender Quartiere planungsrelevanter Arten vor. 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).

5.2.3. 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 zudem eine ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen notwendig.

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

5.2.4. Schutzgut Wasser

Die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauflächen und der Erschließung verbundene zusätzliche Versiegelung der Flächen verhindert die weitere Versickerung von Niederschlagswasser. Insgesamt ist beabsichtigt sowohl die Dach- und Oberflächenwässer, als auch die Abwässer in Richtung des vorhandenen Kanals in der Lindenstraße zu entwässern. Der Oberbo-

den des Plangebietes eignet sich grundsätzlich für eine Versickerung vor Ort, jedoch mit der folgenden Einschränkung seitens des Bodengutachtetes: 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. Die Versiegelung der Flächen bedeuten für das Schutzgut Wasser somit einen mäßigen Eingriff.

Durch den vorgefundenen Versiegelungsanteil der Flächen gehen für die Grundwasserneubildung nur kleine Flächen verloren. Aufgrund der alternativen Realisierung des Vorhabens auf bisher vollkommen unversiegelten Flächen, stellt der Effekt einen verhältnismäßig geringeren Eingriff dar und ist daher als leicht zu bewerten.

5.2.5. 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).

5.2.6. 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 im Rahmen der Umgestaltung des Stellplatzes bzw. der Zufahrt kann als leichte Beeinträchtigung des Schutzgutes Ortsbild beurteilt werden.

5.2.7. 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.

5.2.8. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden nicht erwartet.

5.3. Betroffenheit der Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der möglichen negativen und positiven Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Zunahme von Schallimmissionen	gering bis mäßig
	Zunahme von Luftschadstoffen	gering

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Verlust von Lebensräumen mit geringer Lebensraumfunktion (Vorkommen planungsrelevanter Arten muss noch geklärt werden)	gering
Boden	Verlust / Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Überbauung, Bodenbewegungen und Verdichtung	gering
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung/-anreicherung Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses	gering
Klima	Geringfügige Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung, Bodenversiegelung und Verlust lokalklimatisch sowie lufthygienisch wirksamer Freiflächen	gering
Landschaft	Veränderung des Ortsbildes durch Gebäudekörper	gering
Kulturgüter und Sachgüter	Verlagerung einer historischen Dampfmaschine	gering
Wechselwirkungen	-	-

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.

5.4. 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.

5.5. Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt wird, findet die Eingriffsregelung (für ökologische Kompensationsmaßnahmen) keine Anwendung.

5.6. Kompensation des nicht vermeidbaren Eingriffs, Vermeidung, Verringerung und Ausgleichsmaßnahmen

Um den Eingriff in die Schutzgüter zu verringern, sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

Die randlichen Grünstreifen im Bereich der Stellplatzanlage werden durch neue Grünstreifen ersetzt. Der Eingriff auf der Fläche wird durch das Anpflanzen, den dauerhaften Erhalt und die fachgerechte Pflege von insgesamt 27 standorttypischen, großkronigen und hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage vermindert.

Zur Vermeidung von Schallimmissionen sind eine Beschränkung der Öffnungszeiten, die Reservierung von Mitarbeiterstellplätzen im Einfahrtsbereich Lindenstraße sowie der Verzicht auf Nachtlieferverkehr, mit Ausnahme von zwei Getreideanlieferungen an denn Landhandel pro Nacht an höchstens 10 Nächten pro Jahr (»Seltene Ereignisse«) im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Eine der entnommenen Bodenproben weist einen erhöhten Schadstoff-Gehalt auf. Zur Vermeidung des Eintrages dieser Schadstoffe in das Grundwasser ist eine ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung notwendig.

5.7. 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.

5.8. Technische Verfahren

Folgende Gutachten sind zur Beurteilung der Umweltsituation herangezogen worden:

- NTS Ingenieurgesellschaft mbH 2014: Verkehrsgutachten für eine Einzelhandelseinrichtung in Oelde, Warendorfer Straße – Lindenstraße, Baustein A. Münster, Januar 2014
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2013: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung. Neubau eines Fachmarktcenters, Lindenstraße, 59302 Oelde. Münster, Oktober 2013

5.9. 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.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, eines Lebensmittel-Discounters sowie eines Landhandels/»Grüner Markt« einerseits und der Umstrukturierung des Raiffeisen-Geländes werden im Bebauungsplan Gewerbe- und Sondergebiete festgesetzt. Die Fläche soll fast vollständig überbaut werden.

Mit den Festsetzungen sind lediglich geringe Auswirkungen auf die 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. Hinweise

6.1. Boden

Der bei Erdarbeiten anfallende aufgefüllte Boden ist im Hinblick auf seine Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen (Kennzeichnung der Flächen: Siehe »Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung« vom 22. September 2013) :

Mischproben MP 1 und MP 3	Z 1 bei Einbau in Gebieten mit hydrologischen günstigen Deckschichten
RKS 13 (0,0 – 0,6 m u. GOK)	Zuordnungswert Z 2
Mischprobe MP 2	Zuordnungswert Z 1
Mischprobe MP 4	Zuordnungswert Z 0

Der im Bereich der Bohrung RKS 14 (0,0 – 0,6 m u. GOK) anfallende Boden kann im Fall eines Aushubs aufgrund der erhöhten Gehalte an PAK, Benzo(a)pyren, Blei und Quecksilber nicht mehr in die Kategorien der LAGA-Richtlinie eingestuft werden und ist daher einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Kippstellen über den Umfang der vorliegenden chemischen Analytik hinaus zur Verwertung eventuell noch weitere chemische Untersuchungen, ggf. auch an dem natürlichen Boden benötigen. Diese Untersuchungen können an den Rückstellproben durchgeführt werden. Finden im Bereich der Bohrung RKS 14 Erdbewegungen statt, ist ein Aufstäuben des oberflächennah anstehenden Bodens durch geeignete technische Maßnahmen zu verhindern.

Generell ist bei Baumaßnahmen auf gewerblich genutzten Flächen darauf zu achten, dass Nester mit Verunreinigungen oder auffällige Anschüttungen, die durch eine stichprobenartige Untersuchung nicht zu erfassen sind, erst bei den Erdarbeiten angetroffen werden können. Beim Antreffen derartiger Verunreinigungen ist die untere Bodenbehörde beim Kreis Warendorf unverzüglich zur Klärung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

6.2. Schallschutz

Das Fachgutachten »Neubau eines Fachmarktzentrum in Oelde, Warendorfer Straße/ Lindenstraße. Baustein B. Lärmtechnische Untersuchung.« empfiehlt die folgenden Maßnahmen einzuhalten, um die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete nicht zu überschreiten:

- Maßnahme 1: Beschränkung der Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe auf die Zeit von 6.30 bis 21.30 Uhr
- Maßnahme 2: Reservierung von 6 Stellplätzen für Mitarbeiter im Einfahrtsbereich Lindenstraße
- Maßnahme 3: Verzicht auf Lieferverkehr zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr)

- Maßnahme 4: Beschränkung der Getreideanlieferung auf maximal 2 in der Nacht und in nicht mehr als 10 Nächten im Jahr.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

7. Flächenbilanz

Sondergebiet	10.239 qm
Gewerbegebiet	5.217 qm
Grünflächen	830 qm
Verkehrsflächen	484 qm
davon Straßenverkehrsfläche	470 qm
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14 qm
Gesamtfläche	16.770 qm

8. Kostentragung und Realisierung

Der städtebauliche Vertrag regelt die Kostentragung und die Realisierung des Bebauungsplanes.

Dortmund, 24. Februar 2014

Post • Welters, Architekten und Stadtplaner

gez. Prof. Hartmut Welters