



SITZUNGSVORLAGE
B 2003/610/0104

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 25.09.2003

Peter Rauch

Beratungsfolge

Termin

Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr	15.10.2003
Haupt- und Finanzausschuss	03.11.2003

Aufstellung des BP Nr. 93 "Aue Park" der Stadt Oelde

- A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger**
- B) Entscheidungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange**
- C) Beschluss zur öffentlichen Auslegungen**

Anlage(n)

1. Originalstellungen der Bürger, Kommunen und Fachbehörden zu A und B
2. Übersichtsplan Bebauungsplan mit Zeichenerklärung und Festsetzungen (verkleinert)
3. Begründung zum Bebauungsplan (ohne Gutachten)
4. Umweltbericht als Anlage zur Begründung

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3(1) BauGB fand die Beteiligung der Bürger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 21.08.2003 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratsaal-, Ratsstiege 1,

59302 Oelde, statt. An der Bürgerversammlung hat eine größere Zahl von Bürgern teilgenommen (siehe Anwesenheitsliste).

Fragen und Antworten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

A.1 Niederschrift der Bürgerversammlung am 21.08.2003:

Herr Hochstetter begrüßt die Anwesenden, stellt anhand von Folien die Lage des Plangebietes, die örtlichen Gegebenheiten sowie die heutige verkehrliche Situation dar und erläutert die planerischen Rahmenbedingungen. Der gesamte Bereich (Plangebiet und umgebende Randlagen) liegt innerhalb der im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Münsterland, dargestellten Wohnsiedlungsbereiche des Mittelzentrums Oelde. Das Plangebiet wird im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) als *gewerbliche Baufläche* dargestellt und ist bereits im Bebauungsplan Nr. 40 aus den 80er Jahren als *Gewerbegebiet* festgesetzt worden.

Danach erläutert Herr Hochstetter die Ausgangslage für die Stadt Oelde. Die Stadt besitzt für ein Mittelzentrum nur eine unterdurchschnittliche bzw. schwache Marktstellung. Unter anderem führt das veränderte Konsum- und Mobilitätsverhaltens der Bürger sowie die strukturellen Defizite und Angebotslücken in Oelde zu erheblichen Kaufkraftabflüssen. Die zu erwartende weitere Verschärfung der Einzelhandelsproblematik hat zu umfangreichen Beratungen über die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Oelde geführt. Zur Aufwertung des Handelsstandortes Oelde werden intensive Planungen und Konzepte erforderlich, um Defizite auszugleichen. Darunter fallen sowohl die Errichtung eines Einzelhandelszentrums als auch die Aufwertung bestehender Einrichtungen. Herr Hochstetter erläutert die aktuelle Beschlusslage des Rates, wonach zur weiteren Stärkung der Innenstadt der Standort "KOM / südl. Lange Straße" im Rahmen einer Projektgesellschaft oder ähnlichem parallel zur Ansiedlung des Aueparks entwickelt werden soll. Der Beschluss beinhaltet weiterhin, die Erarbeitung eines Handlungskonzepte für die zukünftige Funktion der Innenstadt sowie die Verknüpfungsmöglichkeiten von "AUE-PARK" und Innenstadt. Zudem soll zur Stärkung der Innenstadt von der weiteren Entwicklung innenstadtschädlicher Randlagen abgesehen werden. Herr Hochstetter stellt die Standortdiskussion für den Auepark sowie die Bemühungen der Stadt um die Aufwertung des Kaufhaus Oelde Mitte vor. Erste Testentwürfe für eine neue Nutzung liegen bereits vor. Diese werden jetzt auf ihre Umsetzbarkeit hin überprüft. Im Ergebnis hätten Rat und Verwaltung aus den o.g. Gründen und aufgrund der unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindung dringenden Handlungsbedarf gesehen, der Rat der Stadt hat deshalb u.a. den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für das Projekt „Auepark“ gefasst.

Im Anschluss stellt Herr Tischmann die entsprechende 4. FNP-Änderung vor, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Der Bereich mit einer Größe von 2,6 ha soll künftig als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Herr Tischmann weist ebenfalls auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 40 hin, der seit den 1980er Jahren diesen Bereich zwischen den Wohngebieten im Norden und dem Westring als Gewerbegebiet festgesetzt hat. Es handelt sich also keinesfalls um eine „grüne Wiese“, planungsrechtlich bestehen für diesen Bereich bereits Baurechte. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vB-Plan) „Auepark“ schafft dementsprechend nicht erstmals Baurechte, sondern modifiziert diese. Hinzu kommt, dass der Bereich des ehemaligen Autohandels sich inzwischen als eine unansehnliche Gewerbebrache darstellt, die dringend einer Nachnutzung bedarf. Herr Tischmann erläutert im weiteren Verlauf seines Vortrages die Objektplanung des Büros Steinmann, die Verteilung der Verkaufsflächen und gibt den Hinweis auf die Markt- und Wirkungsanalyse der gesa GmbH.

Anschließend geht Herr Tischmann auf die konkreten rechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein, insbesondere auf die nachbarrechtlichen Aspekte, wie Erschließung, Schallschutz (insbesondere in Bezug auf Anlieferung und Stellplatzanlage) sowie Höhen und Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück. Er erläutert die geprüften Erschließungsvarianten sowie das vorliegende Verkehrskonzept des Büros R+T und geht ausführlich auf die Schalltechnische Untersuchung des Büros Akus GmbH ein. Auf Basis der vorliegenden Projektdaten und in Abstimmung mit den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung käme der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nach Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Lkw-Andienung im Einklang mit den Schallschutzrechten der Nachbarschaft betrieben werden kann. Notwendige bauliche Maßnahmen sind insbesondere die Einhausung des Lieferbereichs des SB-Marktes und die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der nordöstliche Lkw-

Zufahrt. Die Parameter wären jeweils bewusst konservativ gewählt worden, so dass die Ergebnisse aus Sicht der Nachbarschaft ausdrücklich „auf der sicheren Seite“ liegen.

Im letzten Teil seines Vortrages gab Herr Tischmann den Hinweis auf die weitere Beteiligung der Bürger im Bauleitplanverfahren. Nach Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im frühzeitigen Beteiligungsverfahren durch den Rat der Stadt Oelde erfolgt ggf. die Einarbeitung der Änderungen. Im Zuge der anschließenden Offenlage gemäß § 3(2) BauGB können weitere Anregungen vorgebracht werden.

Daran anknüpfend besteht für die anwesenden BürgerInnen die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken vorzutragen bzw. Fragen zu stellen. In der daraufhin folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen (F) geäußert und folgende Antworten (A) gegeben:

- **Herr Quante**, anliegender Nachbar
 - F:** Wird die Lkw-Zufahrt im Norden eingehaust?
 - A:** Herr Hochstetter führt aus, dass es zur Gewährleistung von gesundem Wohnen eine teilweise Einhausung geben wird und nimmt Bezug auf das Gutachten. Danach ist es erforderlich, die Anlieferzone im rückwärtigen Bereich einzuhausen. Nicht eingehaust, aber durch eine Schallschutzwand zum Nachbarn abgeschirmt, wird die LKW-Rampe zwischen Anlieferzone und „In der Geist“.
- **Herr Gursky**, anliegender Nachbar (Westring Nr. 34)
 - F:** Die Einfahrt auf sein Grundstück würde sich nur knapp parallel versetzt zur Einfahrt auf die Stellplatzanlage zum Einzelhandelszentrum befinden. Wäre es deshalb möglich, diese weiter in Richtung Wald zu verschieben?
 - A:** Die Anregung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.
- **Herr Krämer**, anliegender Nachbar
 - F:** Von den Lkw, die auf das Grundstück des Einzelhandelszentrum fahren, gehen erhebliche Lärm- und Abgasemissionen aus. Er hätte diesbezüglich Bedenken, da sich die Wohnbebauung unmittelbar angrenzend befindet. Könnte die geplante Lärmschutzwand diese Emissionen wirklich abhalten?
 - A:** Herr Hochstetter weist nochmals darauf hin, dass der gesamte Bereich der Anlieferung im rückwärtigen Teil, mit Ausnahme der LKW-Rampe eingehaust wird. Entlang der Rampe soll eine Lärmschutzwand errichtet werden. Herr Tischmann zeigt den betreffenden Bereich anhand einer Folie.
 - F:** Gibt es eine Höhenbegrenzung für die Einhausung? Oder hat man dann später einen sogenannten „Klotz“ vorm Haus?
 - A:** Herr Hochstetter erläutert, dass ein Lkw mit Sattelaufleger eine maximale Höhe von 4,50 m aufweist und die Anlage der Einhausung dementsprechend ausgebildet werden muss. Zu klären ist im Verfahren die Höhenlage der Anlieferung und damit auch die Höhe der Einhausung gegenüber der Nachbarschaft.
- **Frau Hövelmann**, anliegende Nachbarin (In der Geist Nr. 86)
 - F:** Wie hoch wird das geplante Gebäude ausgeführt werden? Wird ihr unmittelbar im Norden befindliches Gebäude sowie der Gartenbereich dadurch verschattet?
 - A:** Herr Hochstetter führt aus, dass die Lärmschutzwand eine Höhe von 3,50-4,00 m aufweisen wird. Die Vorhabenträger haben bereits Gespräche mit den meisten der direkt angrenzenden Nachbarn geführt. Urlaubsbedingt hat dies mit der Familie Hövelmann noch nicht stattgefunden, wird aber nachgeholt.
Herr Tischmann weist ergänzend darauf hin, dass bereits in den letzten 20 Jahren eine Bebauung an dieser Stelle möglich war. Der alte B-Plan setzte zudem nur eine allgemeine Zweigeschossigkeit fest.
- **Herr H.Tippkemper**, Gewerbetreibender

F: Die Abschätzung der zu erwartenden Pkw-Bewegungen wurde mit ca. 3.000 Kfz-Fahrten pro Tag und Fahrtrichtung angegeben. In Spitzenzeiten wie z.B. vor Weihnachten ist dann wohl mit einer deutlich höheren Fahrleistung zu rechnen. Was wird das für die Anlieger bedeuten?

A: Herr Hochstetter weist darauf hin, dass Oelde bereits heute ein hohes Verkehrsaufkommen habe. Die beiden Brücken in der Kernstadt an der Bahntrasse würden zudem Nadelöhre im Verkehrsfluss darstellen. Es ist unumstritten, dass der Verkehr zum Auepark hingezogen wird. Jedoch ist die zu erwartende Verkehrsmenge nicht das relevante Kriterium. Der geplante Kreisverkehr hat eine hohe Leistungskraft und kann die zu erwartende Verkehrsmenge schadlos aufnehmen. Ein guter Verkehrsfluss sei so garantiert. Zudem würde der Kreisverkehr dazu beitragen, die Geschwindigkeit zu reduzieren.

Herr Tischmann ergänzt, dass allgemein eine Verdopplung der Verkehrsmenge etwa zu einer Verdopplung der Lautstärke führt. Bei 3.000 Kfz-Fahrten pro Tag und Fahrtrichtung gemäß Gutachten würden diese Werte jedoch nicht erreicht. Der Verkehrsentwicklungsplan Oelde geht von einer Belastung der L 793 von ca. 12.000 Kfz/Tag aus.

▪ **Herr Mühlenkamp**

F: Mit dem Bau des Aueparks wäre das Schicksal vieler Läden in der Innenstadt besiegelt. Es gibt heute schon viele leerstehende Geschäfte, jedoch wird der Leerstand durch Verhängen der Schaufenster mit Plakaten z.B. der Landesgartenschau durch den Bürgermeister kaschiert.

A: Herr Hochstetter stellt fest, dass die Innenstädte in der heutigen Zeit erhebliche Probleme hätten. Es stellt sich immer wieder die Frage, wie die Innenstädte attraktiv gestaltet werden können. Die Stadt Oelde verfügt derzeit über kein SB-Warenhaus in der zur Stärkung des Standortes notwendigen Größenordnung. Der Auepark soll bis auf ca. 350 m², die durch Konzessionäre in der Mall genutzt werden, kein zentrenrelevantes Fachangebot enthalten. Im Übrigen wird im Rahmen des Planverfahrens in Abstimmung mit der Landesplanung die Sortimentsstruktur durch inhaltliche und flächenmäßige Festschreibungen in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes so konkretisiert, dass die vom Planvorhaben auf die Innenstadt ausgehenden Auswirkungen verträglich bleiben; zudem erwarte man Synergieeffekte durch den Auepark auch für die Innenstadt. Gerade deshalb sei es Ziel der Stadt, auch die Parkplatzsituation in der Innenstadt zu verbessern. Die Defizite der anderen Standorte werden ebenfalls angegangen. Am Standort des Kaufhauses KOM soll z.B. eine Kombination aus Erlebnis, Einkaufen und Wohnen, auch für ältere Menschen geschaffen werden. Zudem soll die Zufahrtsmöglichkeit verbessert werden. Darüber hinaus ist die Kaufmannschaft gefragt, attraktive Angebote zu schaffen.

▪ **Herr Schürbüscher, Gewerbetreibender**

F: Keiner hätte bislang mit ihm über das Kaufhaus KOM gesprochen. Bald stehe die Verlängerung des Vertrages auf weitere 5 Jahre an. Er hält die zuvor genannten Planungen für das Kaufhaus KOM für eine große Luftblase.

A: Herr Hochstetter erklärt, dass zunächst mit dem Eigentümer verhandelt werden muss. Der Mieter sei in diesem Fall für die Stadt erst Ansprechpartner, nachdem Gespräche mit dem Eigentümer geführt worden seien und erklärt sehr deutlich die Bemühungen der Stadt und des Rates die vorhandenen Standortdefizite zu verbessern.

▪ **Herr Büttner**

F: Der geplante Auepark wird den Verkehr aus der Innenstadt ziehen. Wie stellt sich die Stadt Oelde die Innenstadt in 3-5 Jahren vor? Die Auswirkungen würden schließlich nicht sofort, sondern erst in einigen Jahren sichtbar. Sind dazu Nachgutachten erstellt worden?

A: Herr Hochstetter erläutert, dass man sich auf den Bereich der Innenstadt konzentrieren müsse. Gerade im Bereich der südlichen Langen Straße gelte es, derzeit bestehende Defizite zu beseitigen. Die Stadt Oelde könne hier insbesondere im Bereich der verkehrlichen Erschließung, Verbesserung der Zufahrtssituation zur Konrad-Adenauer-Allee und hinsichtlich der Neugestaltung der Parkplatzsituation behilflich sein. Im übrigen sei aber auch – da die Stadt nicht Eigentümer der eigentlichen Gewerbegrundstücke sei – die Mitwirkung der Kaufmannschaft gefragt.

F: Die Entfernung zwischen Auepark und der Oelder Innenstadt sei zu groß, als dass der Verbraucher nach einem dortigen Einkauf in die Innenstadt fahren würde. Die Umsatz-erwartung des Aueparks würde zu 30% auf Oelde ausgerichtet sein, 70% würden von

außerhalb erwartet. *[weitere Zahlenwerte und Zitate aus dem gesa-Gutachten folgen]* Jeder Gewerbetreibende hätte seine Schmerzgrenze, diese läge bei 10-15% Umsatzrückgang. Bis zu 40% Umsatzrückgang würden teilweise im gesa-Gutachten genannt. Das heißt im Ergebnis, dass etliche Läden schließen werden. Es wird ein sozusagen schleichender Effekt eintreten. Sogar das gesa-Gutachten besagt, dass 2 Lebensmittel schließen werden.

- A:** Herr Hochstetter ist der Auffassung, diese Ausführungen würden nicht korrekt die Zahlen des Gutachtens wiedergeben. Darüber hinaus werden die zulässigen Sortimente bzw. Warengruppen in Anlehnung an den Einzelhandelserlass angegeben. Die Stadtplanung soll gerade den düsteren Prognosen des Herrn Büttner entgegenwirken. Oelde habe mit etwa 66 % eine zu geringe Kaufkraftbindung und müsse gerade auch angesichts der neuen Konkurrenzstandorte für SB-Warenhäuser in Beckum und Rheda-Wiedenbrück diese Sortimentslücke schließen. Der Zentralitätswert laut gesa-Gutachten liegt nur bei 83 und damit deutlich z.B. unter dem Wert für Beckum mit 93. Es gehe auch ganz wesentlich darum, verlorene Kaufkraft wieder zurück zu gewinnen.
- **Herr Schürbüscher, Gewerbetreibender**

F: Zentrales Element sei die Kaufkraftbindung. Er bezweifelt, dass der Auepark die abfließende Kaufkraft überhaupt binden könne. Der Auepark wird nur das schwächen, was bereits vorhanden ist, wird aber nicht das binden, was abfließt.
 - **Herr Tippkemper, Gewerbetreibender**

F: Sollen die Sortimente beschränkt werden?

A: Herr Hochstetter erläutert nochmals, dass die zulässigen Sortimente bzw. Warengruppen in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW angegeben werden. Wie viel von jeder Warengruppe angeboten werden darf, wird u.a. durch die vorhandene Einzelhandelsrelevanz in Oelde bestimmt.

Herr Tischmann ergänzt, dass die z.B. anfängliche Größenordnung von 2.000 m² Verkaufsfläche für den Elektro-Fachmarkt auf nur noch 1.000 m² Verkaufsfläche reduziert wurde, da dieser sonst überörtliche Bedeutung bekommen hätte.

Herr Tischmann bittet die Gewerbetreibenden grundsätzlich, Anregungen bzw. Fragen zu konkreten Zahlen und Fakten aus dem gesa-Gutachten unbedingt in schriftlicher Form bei der Stadt Oelde einzureichen, damit in der mündlichen Diskussion Zahlenwerte nicht falsch verstanden oder protokolliert werden. Diese können dann an den Gutachter weitergeleitet werden, der fundiert Stellung beziehen kann.
 - **Herr Martini**

F: Er möchte sich einmal positiv zu dem Projekt Auepark äußern. Es ist vor allem erst einmal wichtig, dass die Menschen aus ihren Häusern kommen und unterwegs sind. Wenn sie dann im Auepark nicht alles erhalten, würden sie schon in die Innenstadt fahren. Jedoch würde es ihn interessieren, welche Unternehmen im Auepark angesiedelt werden sollen?

A: Herr Hochstetter erklärt, dass es Gespräche mit mehreren Unternehmen gibt, die Ergebnisse der Verhandlungen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht genannt werden bzw. stehen noch nicht abschließend fest.
 - **Herr Mühlenkamp**

F: Es müssen dringend Parkplätze in der Innenstadt geschaffen werden. Nur wenn die Geschäfte bequem zu erreichen sind, kommen auch die Käufer.

A: Herr Hochstetter führt aus, dass die Stadt bereits mit solch einer Planung beschäftigt ist.
 - **Herr Mühlenkamp (mit ergänzender Nachfrage)**

F: Obwohl weder Rheda, Beckum und Ahlen ein Kino besitzen, kämpft er in Oelde als einziger Kinobetreiber ums Überleben. Im 4-Jahreszeitenpark würden zudem Konkurrenzangebote zu seinem Kino stattfinden.

A: Herr Hochstetter gibt zu Bedenken, dass aus Sicht des Stadtmarketings und der Attraktivität Oeldes dieses Angebot als sehr wertvoll eingeschätzt wird.
 - **Ein weiterer Bürger**

F: Als Oelder Bürger würde er mit seiner Frau oft in die Innenstadt nach Rheda zum Schauen fahren. Und er erhofft sich von den Rhedaer Bürgern dann im Gegenzug das gleiche. Das sie nach Oelde zum Auepark kommen und dann auch in der Innenstadt vorbeischauchen würden.

A: Herr Hochstetter bedankt sich für die Ausführung.

▪ **Herr Krämer, anliegender Nachbar**

F: Wie sollen die Menschen in die Innenstadt von Oelde fahren? Es sind Regelungen in der Innenstadt erforderlich. Auf dem Bürgersteig vor dem Kaufhaus KOM wäre man z.B. als Fußgänger durch den fließenden Verkehr nicht mehr sicher. Es müssen Anreize geschaffen werden, die die Bürger in die Innenstadt ziehen. Zudem müssen dringend Parkplätze geschaffen werden.

A: Herr Hochstetter sichert zu, dass viele Ideen vorhanden sind oder in Planung seien. Jedoch brauche es Zeit, nicht alles könne sofort umgesetzt werden.

▪ **Herr Tippkemper, Gewerbetreibender**

F: Am heutigen Abend sind viele Ideen angesprochen worden. Er möchte jedoch daran erinnern, dass die Entwicklung der Ideen parallel zum Auepark erfolgen sollte!

▪ **Herr Büttner**

F: Wenn das Projekt in Innenstadtnähe realisiert werden würde, würde es auch Besucherströme in die Innenstadt selber ziehen.

A: Herr Hochstetter weist darauf hin, dass in der erforderlichen Größenordnung für ein nachhaltig attraktives SB-Warenhaus heute oder in einem nur annähernd überschaubaren Zeitraum keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Zudem hat der Rat der Stadt Oelde auch zum Schutz der Oelder Innenstadt den Beschluss gefasst, bei Realisierung des „Aueparks“ künftig sonstige großflächige Einzelhandelsentwicklungen in Randbereichen auszuschließen. Die weitere Entwicklung soll sich auf die Innenstadt beziehen. Herr Hochstetter erläutert hierzu noch einmal die Beschluslage, wonach zur weiteren Stärkung der Innenstadt der Standort „KOM / südl. Lange Straße“ im Rahmen einer Projektgesellschaft oder ähnlichem parallel zur Ansiedlung des Aueparks entwickelt werden solle. Der Beschluß beinhalte weiterhin die Erarbeitung eines Handlungskonzepte für die zukünftige Funktion der Innenstadt sowie die Verknüpfungsmöglichkeiten von „AUE-PARK“ und Innenstadt. Zudem solle zur Stärkung der Innenstadt von der weiteren Entwicklung innenstadtschädlicher Randlagen abgesehen werden.

▪ **Herr Tippkemper, Gewerbetreibender**

F: Wann hatte die Kaufmannschaft bisher Gelegenheit zur Stellungnahme? Weiter möchte er darauf hinweisen, dass der Gewerbeverein hierbei nicht der richtige Ansprechpartner sei.

A: Herr Hochstetter weist nochmals darauf hin, dass die Verwaltung jederzeit für Gespräche bereit steht. Er regt an, die Kaufmannschaft bzw. die Interessengemeinschaft solle ggf. bestehende Einzelfragen und Anregungen schriftlich einreichen, die an den Fachgutachter zur Prüfung weitergeleitet und dann im Rahmen der Beratung über die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung behandelt werden.

Herr Hochstetter bedankt sich bei den Anwesenden für das Erscheinen und schließt die Versammlung.

Beschluss zu A.1 - Bürgerversammlung nach § 3(1) BauGB:

Die vorgetragenen Fragen konnten bereits zu einem erheblichen Teil in der Sitzung durch Erläuterungen der Verwaltung geklärt werden. Nicht abschließend beantwortet werden konnten folgende Themenkreise, die hier zusammenfassend behandelt werden:

a) Fragen zur Objektplanung (Bauhöhen etc.), zu den Themen Abgase und Lärm, siehe auch nachfolgende schriftliche Stellungnahmen der Bürger:

Im Schallgutachten sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erarbeitet worden. Nach Gesprächen mit den Anliegern plant der Vorhabenträger die Errichtung der Außenwände der

Einhausung und der Schallschutzwand unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften, so dass voraussichtlich etliche Vorbehalte der Nachbarschaft ausgeräumt werden können. Die mit der Stadt abgestimmte Planung des Architekten ist dem weiteren Planverfahren zugrunde zu legen.

Eine gutachterliche Bewertung der Kfz-Emissionen ist in Auftrag gegeben worden, liegt aber noch nicht vor. Nach dem derzeitigen Stand wird aufgrund der Erfahrungswerte bei ähnlichen Projekten davon ausgegangen, dass sich hieraus keine besonderen Probleme für das Vorhaben ergeben. Ansonsten sind im späteren Verfahren weitere Maßnahmen zu prüfen.

Hinweis: Der Architekt bereitet z.Zt. einen Bebauungsvorschlag mit begrenzten Höhen, größeren Grenzabständen etc. vor, der voraussichtlich in der Sitzung erläutert werden kann und der als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 93 zu verwenden ist.

b) Grundsätzliche Bedenken gegen das Einzelhandelsprojekt und seine Auswirkungen:

Diese Bedenken umfassen die gesamte Bandbreite der Vorbehalte gegen Standort, Projektgröße, Auswirkungen auf Innenstadt und Einzelhandel in Oelde etc., die ebenfalls von den Nachbarkommunen sowie von IHK und Einzelhandelsverbänden vorgetragen worden sind. Zu den einzelnen Punkten wird unter B.1) eine ausführliche Stellungnahme der gesa - GmbH als Fachgutachter vorgelegt, wonach im Ergebnis die überwiegenden Bedenken zurückgewiesen werden sollen. Insofern wird auf die dortige Beschlussfassung ausdrücklich Bezug genommen.

c) Einzelfragen, hier Herr Gursky (Westring Nr. 34): Der Wunsch nach einer geringen Verschiebung der geplanten Zufahrt zum Westring ist durch den Vorhabenträger im Zuge der weiteren Detailplanung zu prüfen, eine eventuell mögliche Verschiebung ist im späteren Planverfahren einzuarbeiten. Der Spielraum ist allerdings aufgrund des Stellplatzbedarfes und der anteiligen Lkw-Nutzung sehr begrenzt.

A.2 Schriftliche Stellungnahmen nach der Bürgerversammlung:

Im Anschluss an die Bürgerversammlung konnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ in der Verwaltung der Stadt Oelde eingesehen werden. Die Stellungnahmen der Bürger und Bürgerinnen sind aufgrund des Umfangs dieser Schreiben und der gesamten Vorlage nicht in den Text eingeflossen, sondern werden insgesamt als Original-Schreiben in der Anlage beigefügt, um eine bessere Übersicht zu wahren. Die **wesentlichen Kritikpunkte** und Anregungen werden zur Vereinfachung jeweils zu Beginn des Abwägungsvorschlags über eine Einwendung **kurz stichwortartig zusammengefasst**. Auf die **beigefügten Original-Schreiben in der Anlage** wird jedoch ausdrücklich verwiesen.

Hinweis:

Die schriftliche Stellungnahme des Aktionskomitees Oelder Kaufleute ging erst am 06.10.03 bei der Stadt Oelde ein (siehe Anlage). Die gesa-GmbH als Fachgutachter konnte daher zu den dort angesprochenen Fragen nicht mehr Stellung beziehen (Bearbeitungszeitpunkt 29.09.03). Dies wird im weiteren Verfahren nachgeholt. Der Gutachter erhält die Stellungnahmen mit Bitte um baldige Prüfung, Ergänzungen können ggf. in der Sitzung vorgetragen werden.

Die teilweise aber vorab bekannt gewordenen grundsätzlichen Fragen zum Standort, zu Auswirkungen auf die Innenstadt etc. sowie Zahlenwerte finden sich jedoch sinngemäß überwiegend in den Stellungnahmen der Einzelhandelsverbände, der IHK und der

Nachbarkommunen wieder. Dort sind ergänzend vom Fachgutachter auch der Stadt bekannt gewordene Fragen bzgl. des gesa-Gutachten geprüft worden. Auf Absatz B.1 wird ausdrücklich verwiesen.

2.1 Eheleute Waldikowski (Gesprächsvermerk vom 28.08.2003)

1. Bitte um **Mitspracherecht** bei der Gestaltung der Lärmschutzwand und der Einhausung der Anlieferung, Wandflächen sollten begrünt werden.
2. Keine **Warenanlieferungen** von der Zufahrt In der Geist während der Nachtzeiten.

Beschluss:

Der Vorhabenträger hat mit den Nachbarn Gespräche geführt und plant nunmehr die Errichtung der Außenwände der Einhausung und der Schallschutzwand unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften, so dass wesentliche Vorbehalte der Nachbarschaft ausgeräumt werden können. Die mit der Stadt abgestimmte Architektenplanung ist dem Planentwurf zugrunde zu legen.

Durch die Planung sind die Schallschutzanforderungen nach Vorgaben des Fachgutachters umzusetzen und einzuhalten, ein Nachtbetrieb von 3 Lkw wurde hierbei berücksichtigt und wird durch Einhausung und Schallschutzwand ausreichend abgeschirmt.

2.2 Eheleute Waldikowski (erstes Schreiben vom 02.09.2003) und i.W. gleichlautendes Schreiben von Herrn Holger Krämer (erstes Schreiben vom 02.09.2003)

1. Ausdrücklicher Widerspruch gegen die **Änderung des Flächennutzungsplanes**.
2. Die **Informationspolitik** gegenüber den Anwohnern von Seiten der Stadt Oelde sowie des Investors wird bemängelt.
3. Ergänzung von Herrn Krämer: Ansiedlung des Projektes „Auepark“ im geplanten Gewerbegebiet „A2 Oelde“.

Beschluss:

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der dortigen Vorlage Stellung genommen. Der weitere Vorwurf wird zur Kenntnis genommen, jedoch aufgrund der weiterhin geführten Gespräche, die urlaubsbedingt nicht zu Beginn der Sommerferien erfolgen konnten, zurückgewiesen. Gutachten etc. können i.Ü. nach Vereinbarung in der Verwaltung jederzeit eingesehen und erläutert werden.

Bezüglich der Standortfrage wird auf die intensive Diskussion unter B.1 verwiesen, auch der Standort „Auepark“ wird dort als zu weit außerhalb der Stadtmitte bewertet. Ein Standort im genannten Gewerbegebiet außerhalb des Einzugsbereiches der Wohngebiete wird somit von den Fachbehörden etc. und nach dem Einzelhandelserlass grundsätzlich abgelehnt.

2.3 Eheleute Waldikowski, Eheleute Hövelmann, Herr Krämer (Gesprächsvermerk von Herrn Hochstetter vom 11.09.2003)

Der Gesprächsvermerk in der Anlage wird zwecks Vollständigkeit - auch aufgrund der o.g. Vorwürfe - zur Kenntnis genommen, die Kritikpunkte finden sich in den nachfolgenden schriftlichen Stellungnahmen der Beteiligten wieder und werden dort geprüft. Das Schreiben ist auch an die Vorhabenträger zur Beachtung gesandt worden. Weitere Gespräche sind erfolgt, die Punkte fließen nach Aussage des Vorhabenträgers tlw. in die Objektplanung ein. Sollten noch weitere Unsicherheiten oder Kritikpunkte verbleiben, muss eine Information und Prüfung im Zuge der späteren Entwurfs offenlage erfolgen.

Schriftliche Stellungnahmen sind auf Grund des Gespräches wie folgt später nachgereicht worden:

2.4 Eheleute Waldikowski, Eheleute Hövelmann (Schreiben vom 15.09.2003)

1. Die **Nutzungsänderung** von tlw. eingeschränktem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet wird in Frage gestellt. Ein erheblicher **Wertverlust** der Wohngrundstücke wird festgestellt.
2. Die **Größe** des Vorhabens wird als erdrückend empfunden, fehlende Grenzabstände werden bemängelt.
3. Die **Verlegung** der **Lkw-Zufahrt** zum Westring wird vorgeschlagen.
4. Durch die **Höhe der Baukörper** wird eine Verschattung befürchtet.
5. Genaue Angaben zur **Einhausung** und **Lärmschutzwand** werden angefragt.
6. **Begrünung** und alternativ Wallanlage werden ebenso wie eine **weitere Abstimmung** gewünscht.
7. Auf das erhöhte **Verkehrsaufkommen auf der L 793** und auf die Bedeutung als Schulweg wird verwiesen.
8. Es werden erhebliche Bedenken bezüglich der **Lärm- und Abgasimmissionen** geäußert. Konkrete Angaben zur Höhe der Belastungen werden gewünscht.
9. Bedenken bezüglich **Immissionsbelastungen** und **Verschattung** der Gärten.
10. Verringerung der Wohnqualität durch **Immissionsbelastungen** durch lange Öffnungszeiten und durch Betrieb in Randzeiten des Wochenendes.
11. Ansiedlung des Vorhabens im geplanten Gewerbegebiet „**A2 Oelde**“ oder Verkleinerung des Projektes „Auepark“.

Beschluss:

Die umfangreichen Bedenken werden zur Kenntnis genommen und sind sorgfältig im Planverfahren zu beachten:

Zu Nr. 1:

Eine Überplanung und Nutzungsänderung kann im Rahmen der Vorschriften des BauGB grundsätzlich vorgenommen werden. Voraussetzung ist insbesondere, dass ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist und dass die Anforderungen an das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 BauGB sowie die fachlichen Anforderungen z.B. bezüglich Immissionsschutz angemessen beachtet werden. Hiervon geht der Rat der Stadt Oelde ausweislich der bisherigen Beschlusslage aus.

Eine durchgreifender Wertverlust wird nach heutigem Kenntnisstand aufgrund der bisher angrenzenden GE-Nutzung durch das Autohaus (mit zu sanierender Altlast), der gewerblichen Baurechte im Bebauungsplan Nr. 40, angesichts der Neuplanung des Architekten mit vergrößerten Abständen etc. und der für das Vorhaben zu treffenden Maßnahmen nicht gesehen. Auf Schallschutzbelange etc. wird im Planverfahren besondere Rücksicht genommen.

Zu Nr. 1 tlw., 2, 4, 5, 6, 8 tlw., 9 tlw.:

Es wird nach heutigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass durch die aktuelle Detailplanung des Architekten gerade der Schallschutzanlagen im Norden mit konkreten Höhenangaben, Grenzabständen gemäß Bauordnung etc. wesentliche Bedenken ausgeräumt werden können. Ausdrücklich wird der Vorhabenträger gebeten, Detailplanung

und Eingrünung mit den Nachbarn abzustimmen und die verbleibende Verschattung durch den Architekten darstellen zu lassen. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung sind die Bedenken anhand des dann erzielten Planungsstandes zu überprüfen und ggf. erneut zu erörtern.

Eine alternative Planung von Wallanlagen ist aus Platzgründen nicht möglich.

Zu Nr. 3., 7, 8, 9, 10:

In der Erschließungsplanung sind verschiedene Varianten fachgutachterlich geprüft worden (Gutachten des Büros R+T, Düsseldorf). Eine vollständige Verlagerung der Lkw-Erschließung auf den Westring ist angesichts der abgestuften Bedeutung des Westrings und der Anforderungen der Projektplanung (Andienung SB-Warenhaus getrennt von den übrigen Anlagen) nicht sinnvoll. Zudem wird eine verkehrssichere Kreisverkehrslösung geplant, die im Nahbereich auch die Geschwindigkeiten reduzieren kann. Die grundsätzlich erfolgende Mehrbelastung der L 793 stadteinwärts ist durch diese im Rahmen ihrer Aufgabe als Landesstraße angemessen zu bewältigen und kann im Einzelfall auch durch andere Standorte oder Projekte verursacht werden.

Bezüglich der Emissionen ist darauf hinzuweisen, dass die Frage der Schallschutzanforderungen ausführlich geprüft worden ist und dass die Vorgaben des Gutachtens umgesetzt werden. Eine weitere gutachterliche Bewertung der Kfz-Emissionen ist in Auftrag gegeben worden, liegt aber noch nicht vor (s.o.).

Zu Nr. 11:

Bezüglich der Standortfrage wird auf die intensive Diskussion unter B.1 verwiesen. Ein Standort im genannten Gewerbegebiet außerhalb des Einzugsbereiches der Wohngebiete wird von den Fachbehörden etc. und nach dem Einzelhandelserlass grundsätzlich abgelehnt. Ein Abrücken der Schallschutzmaßnahmen von den Nachbargrenzen wird z.Zt. geprüft (s.o.).

Sollten die überarbeitete Objektplanung und die gutachterlichen Prüfungen nicht ausreichen, um die Bedenken der Nachbarn zu zerstreuen oder sollten sich Anhaltspunkte für nicht auszuräumende durchgreifende Belastungen ergeben, sind weitere Prüfungen und ggf. auch Änderungen des Bauvorhabens und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Vorhabenträger wird ausdrücklich gebeten, die Nachbarn weiter angemessen einzubinden. Ggf. befürchtete mögliche Wertverluste oder eine sog. „erdrückende Wirkung“ sind vom Vorhabenträger im Planverfahren auf Basis der überarbeiteten Objektplanung zu prüfen; das Ergebnis ist der Stadt Oelde als ergänzende Entscheidungsgrundlage im weiteren Verfahren vorzulegen.

2.5 Holger Krämer (Schreiben aus 09/2003, undatiert)

1. Die **Nutzungsänderung** von tlw. eingeschränktem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet wird in Frage gestellt. Ausgleich des Wertverlustes ?
2. Die **Größe** des Vorhabens wird als erdrückend empfunden, fehlende Grenzabstände werden bemängelt. Das Projekt sollte verkleinert werden.
3. Es werden erhebliche Bedenken bezüglich der **Lärm- und Abgasimmissionen** geäußert (Lkw-Anlieferung, Parkhaus-Entlüftung etc.). Konkrete Angaben zur Höhe der Belastungen werden gewünscht.
4. Die Verlegung der **Lkw-Zufahrt zum Westring** oder ein Verzicht auf eine Zufahrt wird vorgeschlagen.
5. Durch die **Höhe der Baukörper** wird eine Verschattung befürchtet.
6. Genaue Angaben zur **Einhausung** und **Lärmschutzwand** werden angefragt. Begründung

und alternativ Wallanlage werden ebenso wie eine weitere Abstimmung gewünscht. Eine **Verschiebung des Vorhabens** z.B. 20-30 m in Richtung Tankstelle wird angeregt.

7. Das **erhöhte Verkehrsaufkommen** auf der L 793 und im Umfeld wird gegenüber der vorhandenen Wohn- und Erholungsnutzung für problematisch gehalten.
8. Verringerung der Wohnqualität durch Immissionsbelastungen durch **lange Öffnungszeiten** und durch Betrieb in Randzeiten des Wochenendes.
9. Eine bessere **Information und die Einbeziehung der Anwohner** in die Planung seitens des Investors und der Stadt Oelde wird erwartet.
10. Vorgeschlagen wird die Ansiedlung des Vorhabens im geplanten Gewerbegebiet „**A2 Oelde**“ oder die **Verkleinerung des Projektes „Auepark“**.

Beschluss:

Die Stellungnahme stimmt in weiten Teilen überein mit dem unter A 2.4 behandelten Schreiben der Nachbarn. Insofern wird vollinhaltlich auf den dortigen Beratungsvorschlag Bezug genommen. Geringe Abweichungen der Nummerierung sind erkennbar, erfordern aber nach dem aktuellen Planungsstand hier z.Zt. keine erneute umfangreiche und weitergehende Darstellung.

Der Vorhabenträger wird auch hier ausdrücklich gebeten, die Nachbarn angemessen einzubinden und die Detailplanung des Architekten zu besprechen. Ggf. befürchtete mögliche Wertverluste oder eine sog. „erdrückende Wirkung“ sind vom Vorhabenträger im Planverfahren auf Basis dieser weiteren Objektplanung zu prüfen; das Ergebnis ist der Stadt Oelde als ergänzende Entscheidungsgrundlage im weiteren Verfahren vorzulegen.

B) Entscheidung über Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB ist der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.08.2003 zur Abgabe von Anregungen gemäß § 4(2) BauGB vorgelegt worden.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen sowie Fachämter der Stadt Oelde haben bisher keine Anregungen vorgetragen:

Behörde	Stellungnahme vom
Bezirksregierung Münster, Straßen- und Wegenetz NRW	19.08.2003
Kreis Gütersloh	02.09.2003
Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld	12.09.2003
Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe	11.08.2003
Amt für Agrarordnung Münster	21.08.2003
Leiter des Forstamtes Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	25.08.2003
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie	28.08.2003
RWE Gas AG, Netzinformation und Rechtserwerb	21.08.2003
RWE Net AG, Transportnetz	12.08.2003
PLEdoc GmbH	26.08.2003
Bischöfliches Generalvikariat Münster	01.09.2003
Evangelische Kirche von Westfalen	16.09.2003
Bundesvermögensamt Dortmund	25.08.2003
Gemeinde Beelen	26.09.2003

Gemeinde Langenberg	27.08.2003
Stadt Oelde, FB 3 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung	11.08.2003
Stadt Oelde, FB 3 / Jugendamt	11.08.2003
Stadt Oelde, FB 4 / Bauverwaltung	20.08.2003

Folgende Nachbarkommunen äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

Kommune	Stellungnahme vom
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	12.09.2003
Gemeinde Wadersloh	26.09.2003
Stadt Beckum (Eingang 30.09.2003)	26.09.2003
Stadt Ennigerloh	26.09.2003

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

Behörde	Stellungnahme vom
Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld	11.09.2003
Einzelhandelsverband Ostwestfalen Lippe e.V.	12.09.2003
Einzelhandelsverband Münsterland e.V.	24.09.2003
Kreis Warendorf	19.09.2003
Landesbetrieb Straßenbau NRW - Niederlassung Münster -	10.09.2003
Landschaftsverband Westfalen-Lippe / Westf. Amt für Denkmalpflege	22.08.2003
Landesbüro der Naturschutzverbände	08.09.2003
Staatliches Umweltamt Münster	09.09.2003
Deutsche Telekom AG	18.09.2003
RWE Net AG, Netzregion Nord, Regionalzentrum Münsterland	21.08.2003
Energieversorgung Oelde GmbH (EVO)	10.09.2003
Wasserversorgung Beckum GmbH	14.08.2003
Wehrbereichsverwaltung West	20.08.2003
Stadt Oelde, FD/SD Tiefbau und Umwelt	13.08.2003
Stadt Oelde, FD/SD Tiefbau und Umwelt	12.08.2003

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben bis zum 01.10.2003 keine Stellungnahme abgegeben.

Erläuterung zur Beratungsvorlage und zur Abwägung:

Da die eingegangenen Stellungnahmen teilweise sehr umfangreich sind, werden diese wie folgt behandelt:

- In **Absatz B.1** werden zunächst die Bedenken behandelt, die sich gegen Aussagen im gesa-Gutachten und gegen Größe, Standort etc. des Einzelhandelsprojektes an sich richten. Die Beschlussvorlage basiert auf der Stellungnahme der gesa GmbH vom 29.09.2003 an die Stadt Oelde.
- In **Absatz B.2** werden die weiteren Stellungnahmen behandelt, die im wesentlichen planerische oder technische Fragen der Objektplanung betreffen.
- Die **wesentlichen Kritikpunkte** und Anregungen werden zur Vereinfachung jeweils zu Beginn des Abwägungsvorschlags über eine Einwendung **kurz stichwortartig**

zusammengefasst. Auf die beigefügten **Original-Schreiben in der Anlage** wird jedoch ausdrücklich verwiesen, da sich nur so der Umfang der Anregungen und Bedenken erschließt.

Hinweis:

Bis zum 06.10.2003 lagen noch nicht alle voraussichtlich bedeutsamen Stellungnahmen einiger Nachbarkommunen, der IHK Nord-Westfalen zu Münster und der Bezirksregierungen Münster und Detmold vor. Nach Redaktionsschluss dieser Vorlage am 06.10.2003 eingehende Schreiben müssen daher nach Bewertung durch die beteiligten Gutachter und Planer nachgereicht werden.

Die vorgeschlagene Abwägung ist daher ausdrücklich als vorläufig auf Ebene der frühzeitigen Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB zu betrachten und im weiteren Verfahren fortzuschreiben!

Absatz B.1: Stellungnahmen der Nachbarkommunen und Fachbehörden bzgl. gesa-Gutachten, Größe, Standort etc. des Einzelhandelsprojektes.

Grundlage: Stellungnahme der gesa GmbH auf Basis der gesa-Studie Nr. 329-02 „Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum Auepark“ (Dezember 2002) sowie der „Anpassung der gesa Markt- und Wirkungsanalyse 329-02 an geänderte Projektdaten“ (April 2003).

Zum Bearbeitungszeitpunkt am 29.09.2003 lagen der gesa Anregungen und Bedenken folgender Absender vor, die nachfolgende Nummerierung findet sich in der Synopse wieder:

- (1) Einzelhandelsverband Münsterland e. V. (datiert 24.09.03).
- (2) Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e. V. (datiert 12.09.03).
- (3) IHK Ostwestfalen zu Bielefeld (datiert 11.09.03).
- (4) Gemeinde Herzebrock-Clarholz (datiert 12.09.03).
- (5) Gemeinde Wadersloh (datiert 26.09.03).
- (6) Von Bürgern wurden in diversen Gesprächen mit Fachbehörden und Institutionen sowie am Rande der Bürgerversammlung v. 21.08.03 wiederholt Zahlenangaben aus dem gesa-Gutachten zitiert, die jedoch nicht zutreffen oder evtl. missverstanden worden sind. Daher wurde die gesa-GmbH gebeten, zu den von der Verwaltung gesammelten Angaben ergänzend Stellung zu beziehen (außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens).

Hinweis:

Die nach dem 29.09.2003 eingegangenen Stellungnahmen der Städte Beckum (7) und Ennigerloh (8) konnten urlaubsbedingt nicht mehr vom Gutachter bearbeitet werden. Einige Kernaussagen können jedoch im Wesentlichen den folgenden Abwägungsvorschlägen der gesa zugeordnet werden. Der Gutachter erhält die Stellungnahmen mit Bitte um baldige Prüfung, Ergänzungen können ggf. in der Sitzung vorgetragen werden.

Eine Stellungnahme des Aktionskomitees Oelder Kaufleute (siehe Anlage) zu zahlreichen Aspekten des Einzelhandelsgutachtens ging erst am 06.10.03 bei der Stadt ein. Daher konnte die Fa. Gesa-GmbH als Fachgutachter hierzu keine Stellung mehr beziehen. Der Gutachter erhält die Stellungnahmen mit Bitte um baldige Prüfung, Ergänzungen können ggf. in der Sitzung vorgetragen werden.

Die Gemeinden Beelen und Langenberg äußerten in ihren Stellungnahmen vom 27.08.03 und 26.09.03 keine Anregungen zum Projekt "Auepark".

<u>Einwender</u>	Anregungen, Bedenken und Beschlussvorschläge
(1) (3) (2) (6, außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens)	<p>Anregungen und Bedenken:</p> <p>Die in der gesa-Gutachten geäußerte Annahme von Kopplungseffekten zwischen "Auepark" und Innenstadt ist lage- und entfernungsbedingt unrealistisch. Der "Auepark" führt zu Frequenzverlagerungen aus der Oelder Innenstadt in einem unverträglichen Ausmaß.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die im gesa-Gutachten erwartete Spanne von 15-30% Kopplungskäufern zwischen "Auepark" und Oelder Innenstadt ist durch mehrjährige Kundenbefragungen in vergleichbaren Situationen - d.h. SB-Warenhäuser/Fachmarkttagglomerationen im Außenbereich kleinerer und mittlerer Städte - belegt. Die Höhe der Kopplungseffekte wird positiv stimuliert durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt vom SB-Warenhaus-Standort; - ein aus Kundensicht attraktives und umfassendes Innenstadtangebot; - ein am Außenstandort beschränktes Angebotsspektrum, d.h. der weitgehender Verzicht auf arrondierende Fachgeschäfte sowie möglichst geringe Angebotsüberschneidungen mit der Innenstadt; - eine örtlich bipolar strukturierte Angebotslandschaft, in der die Innenstadt im Nonfood-Warenspektrum der klar führende Angebotsbereich ist. <p>Gemessen an den o. g. Einflussgrößen, liegen in Oelde recht günstige Rahmenbedingungen für positive Kopplungseffekte vor. Das arrondierende Angebotspektrum des "Aueparks" soll zur Stimulierung solcher Effekte neben dem optionalen Elektro-Fachmarkt ausdrücklich auf wenige obligatorische Konzessionärsflächen im Vorkassenbereich des SB-Warenhauses beschränkt werden. Zudem ist mit dem Projekt "Auepark" ein hohes Potenzial an grundsätzlich auf Oelde zurückzuorientierender Kaufkraft verbunden, die bisher in benachbarte Städte abfloss.</p> <p>Die realen Chancen einer Kompensation der projektinduzierten Frequenzumschichtung durch Kopplungsbesuche zeigt folgende Modellrechnung: Lt. gesa-Wirkungsanalyse entzieht der "Auepark" dem Oelder Innenstadthandel unmittelbar ein Umsatzvolumen von etwa 4,3 Mio € p.a. (gesa-Ergänzungsgutachten Seite 13). Gewichtet mit einem ø Pro-Kopf-Ausgabenbetrag von 42 € je Innenstadtbesuch (s. gesa-Hauptgutachten Seite 46) entspricht dies rechnerisch der Verlagerung von rund 102.400 Einkaufsvorgängen pro Jahr von der Innenstadt in den "Auepark". Bei einer aus Erfahrungswerten abgeleiteten Spanne von etwa 50-70 € ø-Einkaufsbetrag im "Auepark", einem Projektumsatz von etwa 36,7 Mio € p.a. und einer Kopplungsquote von etwa 15-30% stehen dem rund 79.000 - 220.000 potenzielle Kundenbesuche von "Auepark"-Kunden in der Oelder Innenstadt gegenüber.</p> <p>Unter den o.g. Voraussetzungen, die es durch die weitere Einzelhandelsentwicklungspolitik zu stärken gilt, bestehen also durchaus reale Chancen einer Kompensation der unmittelbar projektinduzierten Frequenzverlagerungen.</p>
(1) (7) (8)	<p>Anregungen und Bedenken:</p> <p>Der "Auepark" hat problematische Auswirkungen auf die Nachbargemeinden Ennigerloh und Beckum-Neubeckum.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p>

	<p>Ennigerloh und Neubeckum gehören aufgrund von faktischen Marktverflechtungen und Streueffekten als sog. Marktzone 4b zum Randbereich des faktischen Oelder Einzugsgebietes. Auf Grund der guten Eigenversorgung und der primären Ausrichtung auf Beckum beträgt die Kaufkraftbindung des "Aueparks" dort lediglich je rund 4% für "periodischen Bedarf" und "Elektro/Technik" (s. Ergänzungsgutachten, S.6-8, Anhang 3/3). In den übrigen Warengruppen kann sie vernachlässigt werden. Die projektinduzierten Umsatzumschichtungen erreichen dort Werte von kaum über -3% und stehen weit hinter den Auswirkungen des relativ nahen Planvorhabens "Grevenbreite" in Beckum zurück, die im "periodischen Bedarf" bis zu -17,6% erreichen dürften (s. Ergänzungsgutachten, Anhang 3/1 und 3/2).</p>
(2) (3)	<p>Anregungen und Bedenken:</p> <p>Die Flächenproduktivitäten für das SB-Warenhaus, den Lebensmittel-Discounter sowie den Elektro-Fachmarkt im "Auepark" sind im gesa-Gutachten zu niedrig angesetzt. Für das SB-Warenhaus inklusive Getränkemarkt ist in Folge der guten Erreichbarkeit mit ca. 4.000 bis 5.000 €/qm p.a. zu rechnen. Für den Lebensmitteldiscounter sind mit eher 8.000 €/qm p.a. und für den Elektrofachmarkt gut 7.500 €/qm p.a. überdeutlich höhere Flächenleistungen zu erwarten.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Flächenproduktivitäten für die drei genannten Betriebstypen sind im gesa-Gutachten nicht gesetzt, sondern unter Berücksichtigung der regionalen Nachfrage- und Wettbewerbsverhältnisse marktanalytisch abgeleitet (s. gesa-Ergänzungsgutachten S. 6ff). Dabei sind die jüngsten, noch im Bau bzw. in der Planung befindlichen Großvorhaben in Beckum und Rheda bereits berücksichtigt.</p> <p>Die dadurch limitierten Spielräume in der Umland-Ausstrahlung schlagen sich bei Markteintritt mit etwa 3.750 €/qm p.a. in einer unterdurchschnittlichen Auslastung des SB-Warenhauses nieder. Der Lebensmittel-Discounter im "Auepark" ist nur scheinbar unterdurchschnittlich ausgelastet, weil die hierfür vorgesehene Verkaufsfläche von rund 1.200 qm ungewöhnlich großzügig bemessen ist. Darauf wird jedoch das gleiche Sortiment angeboten, wie in den ø ca. 700 - 900 qm großen Standard-Ladenflächen der Discounter-Betreiber.</p> <p>Der errechnete Wert von 5.750 €/qm Verkaufsfläche liegt lt. M+M Eurodata innerhalb des gängigen Spektrums der Discounter-Betreiber, lediglich Aldi-Süd überschreitet ihn mit ø ca. 10.600 €/qm signifikant, ist jedoch in der Region Ostwestfalen nicht vertreten. Zum Vergleich: ø-Auslastung Aldi-Nord: Ca. 6.400 €/qm VKF; ø Ladengröße Aldi-Nord: 730 qm. Lt. dem letztverfügbaren Betriebsvergleich des Instituts für Handelsforschung (IfH) an der Universität zu Köln bewegen sich die Flächenproduktivitäten im Einzelhandel mit Consumer Electronics (1999 zuletzt aufgeführt) je nach Standort und Geschäftsgröße zwischen etwa 3.800 €/qm und 5.900 €/qm Verkaufsfläche. Insoweit weicht das beurteilte Projekt mit ca. 4.800 €/qm p.a. nicht wesentlich von Durchschnittsgrößen ab.</p> <p>Die Heranziehung von Extremwerten, wie sie von den Marktführern Media und Saturn in weitaus größeren Marktgebieten erzielt werden, erscheint im vorliegenden Fall nicht sachgerecht. Generell sinken die Flächenproduktivitäten in den meisten Branchen in Folge stagnierender Nachfrage und steigender Wettbewerbsintensität, so dass die Auslastungen aus den Bestandsnetzen immer weniger auf neue Objekte übertragbar sind. Wo immer es möglich ist, sollten deshalb an Stelle von Durchschnittswerten standortspezifische Umsatzschätzungen herangezogen werden.</p>

<p>(2) (3)</p>	<p>Anregungen und Bedenken:</p> <p>Der "Auepark" wird dimensionierungs- und lagebedingt erhebliche Kaufkraft aus dem Landkreis Gütersloh anziehen. Neben weiteren Gemeinden ist davon auch das Mittelzentrum Rheda-Wiedenbrück betroffen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Gemeinden des Landkreises Gütersloh sind nicht im Oelder Einzugsgebiet enthalten und werden es auch nach Projekteröffnung nicht sein. Die Einzelhandelsausstattung von Rheda-Wiedenbrück bleibt der von Oelde weiterhin deutlich überlegen. Eine geringe Belastung von Rheda-Wiedenbrück resultiert nahezu ausschliesslich aus der Rückführung von Oelder Kaufkraft, die bisher insbesondere in den Fachmarktbereich um die Hauptstraße abfließt.</p>
<p>(2) (7)</p>	<p>Anregungen und Bedenken:</p> <p>Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses sollte auf 3.000 qm reduziert und die zentrenrelevanten Sortimente auf die "ortsübliche Größe einer Stadt mit 30.000 Einwohnern" reduziert werden.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Das SB-Warenhaus kann nur dann in nennenswertem Umfang aus Oelde abfließende Kaufkraft zurückorientieren, wenn es vertrieblich gleichwertig zum Umland-Wettbewerb wahrgenommen wird. Die dortigen SB-Warenhäuser generieren durchweg >5.000 qm VKF und können neben einem Lebensmittel-Vollsortiment ein flaches, aber breites und abgerundetes Nonfood-Spektrum anbieten. Dies ist auf 3.000 qm nicht möglich.</p> <p>Eine Unterschreitung der für ein SB-Warenhaus kennzeichnenden Schwelle von etwa 5.000 qm VKF ist daher nicht sinnvoll, weil sie die Belastung für das örtliche Oelder Nahversorgungsnetz nur unwesentlich reduziert, die erwünschte - und zur Kompensation der lokalen Projektwirkungen notwendige - Kaufkraftrückführung hingegen überproportional einschränkt.</p>
<p>(1) (3)</p>	<p>Anregungen und Bedenken:</p> <p>Das Planvorhaben führt zu einer erheblichen Schwächung der Innenstadt-Lage und in Oelde in Teilbereichen zu Umsatzumschichtungen von tlw. erheblich >10%. Im Urteil des OVG Münster zum Preußenpark vom 7.12.2000 wurde insbesondere aufgeführt, dass ein Umsatzverlust von 10% nicht als unwesentlich bewertet werden kann und daher in der Regel auch negative städtebauliche Auswirkungen ausgelöst werden, die weit über das vertretbare Maß hinausgehen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die von der gesa errechneten projektinduzierten Umverteilungsquoten erreichen nur in Oelde selbst und dort vorwiegend in den Warengruppen "Periodischer Bedarf" und "Elektro/Technik" potenziell kritische Größenordnungen >10%. Die Oelder Innenstadt ist vorwiegend in der Warengruppe des "periodischen Bedarfs" überproportional betroffen. Ein vom "Auepark" ausgelöstes Eintreten negativer städtebaulicher Wirkungen - z.B. durch anhaltende Ladenleerstände und Funktionsverluste - ist daraus jedoch nicht pauschal ableitbar.</p> <p>Das gesa-Gutachten weist bereits darauf hin, dass alle drei gegenwärtig in der Oelder Innenstadt vorhandenen Supermärkte mit erheblichen Standort- und Objektnachteilen behaftet und insoweit in ihren gegenwärtigen Immobilien auch</p>

ohne den Wettbewerb durch den "Auepark" potenziell gefährdet sind. Zudem war bereits bei Gutachtenerstellung bekannt, dass unabhängig vom Projekt "Auepark" zumindest eine Supermarktschließung in der Innenstadt bevorsteht (nachrichtlich: Der „JIBI-Marktes“ wurde zwischenzeitlich geschlossen). Mittlerweile ist auch die Verlagerungsabsicht eines zweiten Supermarktes bekannt geworden. Es bestehen also hinreichende Anzeichen dafür, dass mögliche Betriebs-schließungen oder -verlagerungen in Folge des durch den "Auepark" induzierten Verdrängungsdrucks auch ohne dessen Realisierung bevorstehen und städtebaulich zu bewältigen sind.

Das gesa-Gutachten kommt ferner zu dem Ergebnis, dass die rechnerische Tragfähigkeit für ein bis zwei moderne Lebensmittelmärkte in der Oelder Innenstadt auch nach der "Auepark"-Realisierung gewahrt bleibt. Diese Aussage wird mittlerweile durch die Absicht des Supermarkt-Betreibers im früheren "KOM"-Kaufhaus gestützt, sein Altobjekt durch einen neuen erweiterten Lebensmittel-Vollsortimenter in der Nähe der Oelder Innenstadt zu ersetzen.

Sofern es der Stadt Oelde also gelingt, im Kernstadtbereich eine disperse Entwicklung des Nahversorgungsnetzes zu vermeiden und statt dessen eine Neuentwicklung des für die Frequentierung des innerstädtischen Haupteinkaufsbereiches wichtigen "KOM"-Standortes mit einem bedeutsamen Frequenzbringer wie z.B. einem Lebensmittel-Vollsortimenter herbeizuführen, können auch die prospektiven Umschichtungswirkungen des "Aueparks" auf das innerstädtische Angebotsnetz aufgefangen werden.

Hinweis:

In der Sitzung wird unter dem Tagesordnungspunkt 15 ein ergänzender Sachstandsbericht der Verwaltung zum Stand der Entwicklungen im Bereich KOM / südl. Lange Straße abgegeben.

Diese Aufgabe stellt sich zudem auch ohne den Wettbewerbsdruck des "Aueparks", da die aktuellen SB-Warenhaus-Projekte im Umland ebenfalls spürbare Umsätze aus Oelde abziehen werden (s. gesa-Ergänzungsgutachten, Anhang 3/2). Im Gegensatz zum heimischen "Auepark" stellen sie dieser Belastung jedoch keine kompensatorischen Potenziale durch Kopplungskäufe neu- bzw. zurückgewonnener Kunden gegenüber.

Im Oelder Außenstadtbereich gehen die erhöhten Umverteilungsquoten im "periodischen Bedarf" zu großen Teilen auf die "Entlastung" des bisher vergleichsweise dünn ausgeprägten Oelder Discounter-Netzes durch den ebenfalls im "Auepark" vorgesehenen Lebensmittel-Discounter zurück. Die mit \varnothing 5.085 €/qm Verkaufsfläche errechnete Auslastung in der Warengruppe des "periodischen Bedarfs" ist in Oelde zudem vergleichsweise hoch und signalisiert in der Ausgangslage eine moderate Wettbewerbsintensität und relative Belastbarkeit des Angebotsnetzes. Eine Verschlechterung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Oelde durch den "Auepark" daher nicht zu erwarten. Im Südteil der Stadt schließt er dagegen seinerseits eine bisher bestehende Lücke in der Nahversorgung und allgemein wird die Angebotsqualität durch die Etablierung eines in Oelde bisher völlig fehlenden Betriebstyps, dessen Fehlen Anlass für zunehmende Auswärtskäufe ist, signifikant erhöht.

Die erhöhten Umverteilungsquoten in der Warengruppe Elektro/Technik im Oelder Innen- und Außenstadtbereich durch den optional vorgesehenen Elektro-Fachmarkt signalisieren zwar wahrscheinliche Marktaustritte, sind aber aus städtebaulichem Blickwinkel vertretbar. Das vorhandene Angebotsnetz stützt sich weitgehend auf solitäre Fachgeschäfte außerhalb der Oelder Innenstadt, so dass diese Warengruppe nicht mitprägend für das Angebotsprofil der Oelder

	<p>Innenstadt ist. Trotz redundanter Betriebe im Angebotsnetz ist auch das Angebot für Konsumelektronik in Oelde unvollständig - es fehlen z.B. weitgehend bespielte Tonträger - so dass ein vollsortierter Fachmarkt auch hier eine spürbare Angebotsverbesserung bewirken würde.</p> <p>Generell wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die gesa-Wirkungsanalyse in einer zweistufigen Berechnung zunächst die Umsatzumschichtungen prognostiziert, die von den SB-Warenhaus-Projekten des Umlands ausgehen und anschließend den Markteintritt des "Aueparks" simuliert. Die resultierende Gesamtbelastung kumuliert also beide Effekte.</p> <p>Rund 1/3 der Gesamtbelastung wird durch den Umland-Wettbewerb induziert und tritt auch ohne den "Auepark" ein (s. gesa-Ergänzungsgutachten Übersicht 6, Seite 13; ausführlich Anhang 1/1 - 1/3).</p>
(4)	<p>Anregungen und Bedenken:</p> <p>Das SB-Warenhaus im "Auepark" überschreitet nach der Projektmodifikation die in der Ausgangsuntersuchung empfohlene Dimensionierung von etwa 5.000 qm VKF. Dadurch ist eine Vergrößerung des Einzugsbereiches des Marktes zu erwarten, woraus sich negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz ergeben und dort die verbrauchernahe Versorgung in Frage stellen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Einzugsbereich des "Auepark" und der Stadt Oelde wird durch die Erhöhung der Verkaufsfläche im SB-Warenhaus nicht ausgeweitet, lediglich die Kaufkraftabschöpfung innerhalb des Einzugsbereiches erhöht sich etwas.</p> <p>Herzebrock-Clarholz liegt lagebedingt weder im Einzugsbereich des "Auepark" bzw. der Stadt Oelde, noch ist es - ausgenommen von Haushalten in Oelde-Lette - Ziel signifikanter Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet heraus. Die Auswirkungen des "Aueparks" dürften für den dortigen Handel wenig spürbar sein und stehen in jedem Fall hinter den Wirkungen der in Rheda im Bau befindlichen Großflächen zurück. Rheda- (Wiedenbrück) ist neben Gütersloh und Warendorf bevorzugtes Einkaufsziel von Haushalten aus Herzebrock-Clarholz.</p>
(5) (7)	<p>Anregungen und Bedenken:</p> <p>Das geplante SB-Warenhaus im "Auepark" führt in erheblichem Umfang zu Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsbereich der Gemeinde Wadersloh. Damit sind erhebliche Umsatzeinbußen für den Einzelhandel in der Gemeinde Wadersloh verbunden, die neben Arbeitsplatzverlusten und anderen negativen Effekten zwangsläufig auch zu Betriebsaufgaben führen und eine Gefährdung der lokalen wohnungsnahen Grundversorgung mit sich bringen. Insbesondere der Ortsteil Diestedde wäre hiervon auf Grund seiner räumlichen Nähe zu Oelde besonders betroffen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Lt. gesa-Wirkungsanalyse zählen der Wadersloher Ortsteil Diestedde zur Marktzone 3 (Nah-Einzugsbereich) und der Kernort Wadersloh zur Marktzone 4b (südlicher Randbereich) des Oelder und auch projektspezifischen Einzugsbereiches.</p> <p>Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengenommen) ist in Diestedde mit etwa 8,1% und im Kernort Wadersloh mit etwa 4,2% zu erwarten (s. im Detail Anhang 3/3 im Ergänzungsgutachten). Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Diestedde mit etwa -5,4% und im Kernort Wadersloh mit etwa -</p>

	4,4% moderat. Diese Größenordnungen sind nicht erdrückend und lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer eigenen angemessenen Grundversorgung.
<p>(6, außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens)</p> <p>(7)</p>	<p>Anregungen und Bedenken:</p> <p>Der "Auepark" soll 70% seines Umsatzes aus dem Umland rekrutieren; d.h. Bürger aus Beckum, Rheda-Wiedenbrück und anderen umliegenden Städten sollten künftig verstärkt in Oelde einkaufen. Dieses Ergebnis ist widersinnig.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Offenbar handelt es sich bei diesem Einwand um eine Fehlinterpretation: Lt. gesa-Gutachten werden rund 70% des Projektumsatzes außerhalb von Oelde umverteilungswirksam (s. Ergänzungsgutachten Seite 12); <u>insbesondere weil in Umlandgemeinden (Beckum, Rheda-Wiedenbrück) abfließende Oelder Kaufkraft durch das Projekt zurückorientiert werden kann</u>. Der überwiegende Anteil des Projektumsatzes wird indes mit heimischen Oelder Kunden und nicht mit auswärtigen Besuchern getätigt. Der Umsatzanteil auswärtiger Kunden liegt lt. Modellrechnung (s. Ergänzungsgutachten Seite 6 ff) beileibe nicht bei 70%, sondern</p> <ul style="list-style-type: none"> - im SB-Warenhaus bei ca. 26 %; - im Lebensmittel-Discounter bei ca. 24 %; - im Elektro-Fachmarkt bei ca. 31 %. <p>Damit richtet sich das Planvorhaben ganz überwiegend an Oelder Haushalte. Die in der Kritik namentlich genannten Städte Beckum (mit Ausnahme der exponierten Stadtteile Neubeckum und Vellern) und Rheda-Wiedenbrück zählen des Weiteren nicht zum prospektiven Einzugsgebiet des "Aueparks", da beide Städte bei Markteintritt des "Aueparks" selbst über je zwei SB-Warenhäuser ebenso wie über Lebensmittel-Discounter und größere Anbieter für Elektroartikel und Consumer Electronics verfügen. Ihre Bewohner treten im "Auepark" allenfalls als vereinzelte Streukunden auf.</p>
<p>(6, außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens)</p>	<p>Anregungen und Bedenken:</p> <p>Es ist nicht zweifelsfrei zu klären, welches Nachtragsgutachten der Fa. gesa das momentan letztlich verbindliche ist.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Von der gesa wurden bisher vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gesa-Studie Nr. 329-02: Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum "Auepark", Dezember 2002 sowie - gesa-Studie 329-03E: Anpassung der gesa Markt- und Wirkungsanalyse 329-02 an geänderte Projektdaten, April 2003. <p>Weitere Nachtragsgutachten existieren nicht.</p>
<p>(1) (2) (3) (7) (8)</p> <p>(6, außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens)</p>	<p>Anregungen und Bedenken:</p> <p>Die Stadt Oelde hat nur eine Versorgungsfunktion für die Kernstadt sowie für die Vororte und sei, obwohl als Mittelzentrum eingestuft, nicht vergleichbar mit größeren Mittelzentren wie Beckum, Ahlen, Warendorf oder Rheda-Wiedenbrück.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der LEP NRW klassifiziert Oelde zwar als Mittelzentrum mit einem Mittelbereich von 25.-50.000 Einwohnern. Wenn sich die Versorgungsfunktion Oeldes allerdings tatsächlich ausschließlich auf das eigene Stadtgebiet beschränken würde,</p>

	<p>gäbe es in der Oelder Innenstadt u.a. nicht das gegenwärtig vorhandene differenzierte und attraktive Bekleidungsangebot.</p> <p>Das in den gesa-Gutachten abgebildete Einzugsgebiet ist insoweit kein Soll-Einzugsgebiet für den "Auepark", sondern gibt die tatsächliche und historisch gewachsene (!) Reichweite des gegenwärtigen Oelder Innenstadt-Handels wieder. Diesem Einzugsgebiet können gegenwärtig etwa 73.400 Einwohner zugeordnet werden. Ausgenommen einiger stadträumlich exponierter Vororte der benachbarten Stadt Beckum (Vellern, Neubeckum) sind im Oelder Einzugsgebiet ausschließlich nachgeordnete ländliche Bereiche enthalten.</p> <p>Die über Oelde hinausgehende Kaufkraftbindung ist gleichwohl gering und beträgt im Umland lediglich ca. 7-16 %. Die höchsten Werte werden durch klassische Fachhandelsanbieter in den in Oelde traditionell recht starken Angebotsbereichen "Einrichtungsbedarf" und "Bekleidung/Modischer Bedarf" erzielt. In der für das Planvorhaben "Auepark" besonders relevanten Warengruppe des "periodischen Bedarfs" beträgt die Spanne der Kaufkraftbindung im Umland dagegen nur 3 - 9 % (s. Hauptgutachten Seite 68). Kein Umland-Bereich ist somit primär auf Oelde orientiert. Die Überschreitung des raumordnerisch zugewiesenen Mittelbereichs ist insoweit unwesentlich und bewegt sich im Rahmen unvermeidbarer Verflechtungen zwischen benachbarten Zentren. Gleichzeitig gibt Oelde seinerseits Kaufkraft an benachbarte Mittelzentren - insbesondere Beckum, Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh - ab.</p> <p>Insbesondere in der nahversorgungsrelevante Warengruppe des "periodischen Bedarfs" ist dies u.a. auf ein unvollständiges heimisches Angebotspektrum zurückzuführen. Oelder Haushalte kaufen zunehmend in Verbrauchermärkten und SB-Warenhäuser umliegender Konkurrenzzentren ein. Durch geplante bzw. im Bau befindliche Vorhaben in Beckum und Rheda intensiviert sich dieser Abfluss und dürfte prospektiv rund 22 % der in der Oelder Kernstadt ansässigen Nachfrage nach periodischem Bedarf erreichen (s. Ergänzungsgutachten, Anlage 3/2). Die Höhe dieses Abflusses in einer nahversorgungsrelevanten (!) Warengruppe ist für ein Mittelzentrum nicht funktionsadäquat und weist deutlich auf eine Schiefelage im regionalen Angebotsgefüge zu Ungunsten von Oelde und insoweit auf unausgeglichene regionale Versorgungsstrukturen hin.</p> <p>Das Planvorhaben "Auepark" bewirkt durch das enthaltene SB-Warenhaus einen Ausgleich der regionalen Versorgungsstrukturen und führt insbesondere die Oelder Kaufkraftabflüsse für "periodischen Bedarf" auf moderate - und kaum vermeidbare - ca. 9 % zurück. Die Höhe der Oelder Kaufkraftbindung im ländlichen Umland würde vertretbare 6 % im Randbereich bis ca. 14 % in unmittelbar angrenzenden Ortschaften erreichen (s. Ergänzungsgutachten, Anhang 3/3).</p> <p>Konkurrierende bzw. gleichrangige Mittelzentren sind auch nach Projekteröffnung nicht dem Oelder Einzugsbereich zuzuordnen. Insoweit werden die überörtlichen Verflechtungen durch die erhebliche Rückführung von Kaufkraftabflüssen aus Oelde per Saldo eher gesenkt als intensiviert. Daraus ergibt sich raumordnerisch kein Anlass für Beanstandungen. Das raumordnerisch vorgegebene Marktgefüge in der Region mit der gegenüber Oelde herausgehobenen Marktstellung von Beckum, Rheda-Wiedenbrück und Ahlen bleibt gewahrt.</p>
(7) Hinweis:	<p><i>Nachträglich eingegangene Stellungnahme der Stadt Beckum (gutachterlich bei Redaktionsschluss noch nicht geprüft, ggf. erfolgt hierzu eine ergänzende Tischvorlage)</i></p>

<p><i>Hinweis:</i></p>	<p>Anregungen und Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Standortsuche wird kritisiert. - Überdimensionierung des „Aueparks“ im Verhältnis zur landesplanerischen Versorgungsaufgabe der Stadt Oelde, insbesondere des SB-Warenhauses und des Elektro-Fachmarktes selbst mit der reduzierten Verkaufsfläche von 1.000 m², um eine deutliche Reduzierung der Projektgröße wird gebeten. - Differenzierung der Verkaufsflächen der Sortimente erforderlich. <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Zur Standortdiskussion wird auf die Planunterlagen verwiesen: im Ergebnis hat die Stadt Oelde festgestellt, dass andere, in absehbarer Zeit realistische und vertretbare Standorte in der erforderlichen Größe in Oelde nicht vorhanden sind. Eine UVP wird nach den gesetzlichen Regelungen zum Entwurf vorgelegt, hierauf wurde auch bereits in den Vorentwürfen hingewiesen. Eine weitere Gliederung der Non-Food-Sortimente im SB-Warenhaus wird vorgenommen.</p> <p><i>Zu den übrigen Bedenken hinsichtlich Größe etc. wird zunächst Bezug genommen auf die o.g. Stellungnahme der gesa, in der zentrale Fragestellungen abgehandelt worden sind. Die gesa wird zudem um ergänzende Prüfung gebeten, die ggf. in der Sitzung vorgestellt werden kann.</i></p>
------------------------	--

Absatz B.2: Stellungnahmen der Fachbehörden bzgl. planerischer oder technischer Fragen der objektbezogenen Bebauungsplanung

2.1 Kreis Warendorf vom 13.09.2003

1. Für den Nachweis, dass durch das Vorhaben **kein zusätzlicher Eingriff** erfolgt, ist eine Bilanzierung vorzulegen.
2. Auf Grund der früheren Nutzung des Geländes des Kfz-Handel ist eine **Altlastenbewertung** notwendig und mit dem Kreis abzustimmen.

Beschluss:

Zu 1: Eine Bilanzierung der zulässigen Bauflächen nach B-Plan Nr. 40 und B-Plan Nr. 93 erfolgt in der Begründung zum vorh. Bebauungsplan. Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch erforderlich für den erstmaligen Ausbau des Kreisverkehrs, der ansonsten nach den straßenverkehrsrechtlichen Bestimmungen anzulegen wäre. Hier muss nach Vorlage des Ausbautentwurfes noch eine Maßnahme abgestimmt und im späteren Planverfahren ergänzt werden.

Zu 2: Der Hinweis ist bereits an den Vorhabenträger weitergegeben worden, die notwendigen Untersuchungen sind parallel zum Bebauungsplan-Verfahren durchzuführen.

2.2 Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 10.09.2003

1. Vergrößerung des Durchmessers des **Kreisverkehrs** unter Berücksichtigung der täglichen Belastungsstärke und der allgemeinen Verkehrsbedeutung der L 793 auf 35 m.

Mit dem Landesbetrieb ist auf Grundlage der geänderten Planunterlagen rechtzeitig vor Baubeginn eine Verwaltungsvereinbarung zu schließen.

2. Der **südlichen Anbindung für Lkw** wird nicht zugestimmt.

Beschluss:

Zu 1: Die Entwurfsplanung für den von 28 m auf 35 m erweiterten Durchmesser ist mit dem Landesbetrieb abzustimmen und in den Bebauungsplan Nr. 93 aufzunehmen.

Zu 2: Die südliche Anbindung für Lkw an der L 793 ist zu streichen, jedoch soll ggf. – sofern brandschutztechnisch erforderlich - eine Feuerwehrausfahrt als Ausnahme zugelassen werden können.

2.3 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Denkmalpflege vom 22.08.2003

Es ist davon auszugehen, dass sich die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums erheblich auf die Oelder Innenstadt auswirken wird. Von einer mittelbaren **Beeinträchtigung von Baudenkmalern** durch den zu erwartenden Leerstand wird deshalb ausgegangen.

Beschluss:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch in dieser Form insbesondere unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der gesa GmbH unter B.1 und auf das gesa-Gutachten zur Situation in Oelde und zu den Auswirkungen des Projektes zurückgewiesen. Städtebauliches Ziele der Stadt Oelde ist gerade die Verbesserung der Attraktivität des Standortes Oelde vor allem für die eigene Bürgerschaft und die Vermeidung von weiteren Kaufkraftabflüssen.

2.4 Landesbüro der Naturschutzverbände vom 08.09.2003

1. **Aussagen zum B-Plan Nr. 40** und zu ggf. damals vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden erbeten.
2. Eine **Umweltverträglichkeitsprüfung**, zumindest ist eine allgemeine UVP-Vorprüfung ist erforderlich, ebenso eine Bilanzierung für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.
3. **Gehölze** und der **Waldmantel** sollten soweit wie möglich erhalten bleiben. Ein Heranrücken der Stellplatzanlage in den Randbereich wird abgelehnt

Beschluss:

Zu 1: Der alte Bebauungsplan Nr. 40 bereitete im vorliegenden Geltungsbereich Nr. 93 insgesamt Gewerbegebiete mit einer weitgehenden Versiegelung vor (GRZ 0,8), Ausgleichsmaßnahmen waren nach der damaligen Rechtslage nicht erforderlich.

Zu 2: Ein Umweltbericht wird vorgelegt, auf das grundlegende Erfordernis zumindest einer UVP-Vorprüfung wurde bereits in der Vorentwurfs-Fassung eingegangen. Aufgrund der weitgehenden Baurechte für den Bebauungsplan Nr. 40 werden voraussichtlich bei dieser Umplanung gemäß § 1a(3) Satz 4 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, dieses gilt allerdings nicht für den Ausbau der L 793 durch den Kreisverkehr.

Zu 3: Eine markante Weide liegt inmitten der Gebäudeplanung, ein Erhalt ist nicht zwingend erforderlich und wäre unverhältnismäßig. Die weiteren kleineren Gehölze befinden sich inmitten der geplanten Stellplatzanlage, ein sinnvoller Erhalt ist sehr fragwürdig. Auf Grund des erheblichen Platzbedarfes für das Vorhaben wird ein Heranrücken der Stellplatzanlage

in den Randbereich des Planungsgrundstückes und somit in Waldnähe nach Prüfung durch den Architekten erforderlich und entspricht ebenfalls i.W. den bisherigen Möglichkeiten nach dem B-Plan Nr. 40.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden jeweils ausreichende Angaben hierzu geliefert.

2.5 Staatliches Umweltamt vom 09.09.2003

Das Gutachten wird als vollständig bewertet, einige Details werden nach Abstimmung mit dem Gutachter ergänzt. In Bezug auf **Schallschutz** sind die Maßnahmen gemäß Gutachten umzusetzen.

Beschluss:

Das Gutachten wird als Abwägungsgrundlage bestätigt. Die notwendigen Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 bereits i.W. enthalten, die konkretisierte Detailplanung des Architekten ist gemäß Abstimmung mit Stadt und Gutachter entsprechend in der Plankarte festzusetzen. Die weiteren baulichen Maßnahmen, die nicht sinnvoll im Bebauungsplan festgesetzt werden können (z.B. Anordnung und Dimensionierung der Haustechnik), sind in Abstimmung mit dem Gutachter zu prüfen und im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.

2.6 Wehrbereichsverwaltung West vom 20.08.2003

Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich der Flugsicherungsanlagen des Flugplatzes Gütersloh. Sofern Anlagen (Gebäude, aber auch z.B. Antennenanlagen, Schornsteine etc.) errichtet werden sollen, die eine **Höhe von 20 m** über Grund erreichen bzw. überschreiten, ist eine Prüfung der militärischen Flugsicherungsbelange zu veranlassen.

Beschluss:

Höhen von annähernd 20 m oder mehr sind nicht vorgesehen. Im Entwurf erfolgen Festsetzungen der maximalen Höhe über NN, so dass voraussichtlich auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

2.7 Stadt Oelde, Fachbereich 4 – Planen, Bauen und Umweltschutz vom 13.08.2003

1. Die **Anlieferung** zwischen Tankstelle und Auepark ist so nicht möglich.
2. Der Durchmesser des **Kreisverkehrs** ist gemäß Vorgabe von Straßen NRW zu vergrößern. Die Außenmittigkeit der **Straßenachse** der L 793 ist so gering wie möglich zu halten. Ggf. ist eine Verschiebung der Baugrenze des Projektes zu überprüfen. Die Führung des **Rad- und Gehweges** ist unter Berücksichtigung der Sicherheitsaspekte anzupassen.
3. Die Anbindung des Radverkehrs mit Parkeinrichtungen für Fahrräder ist vorzusehen.

Beschluss:

Zu 1: Die bisher angedachte optionale Verbindung wird im Entwurf gestrichen.

Zu 2: Die Entwurfsplanung für den von 28 m auf 35 m erweiterten Durchmesser ist mit dem Landesbetrieb abzustimmen und in den Bebauungsplan Nr. 93 aufzunehmen.

Zu 3: Die Anbindung des Radverkehrs ist in der Detailplanung mit der Stadt abzustimmen, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 werden keine Detailregelungen aufgenommen.

2.8 Stadt Oelde, Fachbereich 4 – Tiefbau/Umweltschutz – vom 12.08.2003

Auf Grund der früheren Nutzung des Geländes (Kfz-Handel) ist eine Altlastenbewertung als Voraussetzung für bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Verfahren notwendig. Für die Festlegung der genauen Verfahrensschritte zur Altlastenbewertung ist die abfall- und bodenschutzrechtliche Gewerbehistorie zu untersuchen. Zudem sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit den Abbruchmaßnahmen der Gebäude zu beachten.

Beschluss:

Der Hinweis ist bereits an den Vorhabenträger weitergegeben worden, die notwendigen Untersuchungen sind parallel zum Bebauungsplan-Verfahren durchzuführen. Im Bebauungsplan (Karte und Begründung) werden weitere Hinweise zur Notwendigkeit der Maßnahme gegeben.

Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen weitgehend mit Hinweisen u.ä., die Stellungnahmen werden zwecks Entlastung nicht mehr beigefügt:

2.9 Deutsche Telekom AG vom 18.09.2003

Auf die sich im Planbereich befindlichen **Telekommunikationsanlagen** der Deutschen Telekom AG wird hingewiesen. Diese müssen beim Abbruch der Gebäude aufgenommen werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger geleitet. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar.

2.10 Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) vom 10.09.2003

1. Die **Versorgung** der Fläche mit elektrischem Strom und Erdgas ist gesichert. Für die Dimensionierung der Anschlussleitungen werden Aussagen benötigt.
2. In der im vB-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich **Versorgungsleitungen** der EVO, die rechtzeitig verlegt werden müssen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger geleitet. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar, ggf. sind Regelungen im Durchführungsvertrag aufzunehmen.

2.11 RWE Net AG, Netzregion Nord vom 21.08.2003

Es wird darum gebeten, dass an der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufende **Infokabel** der RWE Net bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger geleitet. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar, ggf. sind Regelungen im Durchführungsvertrag aufzunehmen.

2.12 Wasserversorgung Beckum GmbH vom 14.08.2003

1. Der vB-Plan Nr. 93 „Auepark“ kann von der **Trinkwasserleitung** DN 150 längs der Straße In der Geist erschlossen werden. Diese Leitung wird z.Z. über die K 30n zur Ennigerloher Straße hin verlängert.
2. **Löschwasser** kann mit ca. 96 m³/h entnommen werden. Hierzu sind allerdings die vertraglichen Regelungen des Wasserlieferungsvertrages maßgebend.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger geleitet. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar, ggf. sind Regelungen im Durchführungsvertrag aufzunehmen.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr dem Hauptausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3(2) Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) öffentlich auszulegen. Das Beratungsergebnis ist in Entwurfsplan und Begründung zu übernehmen.

Der Planbereich für das geplante Fachmarktzentrum liegt westlich der Straße In der Geist. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ umfasst folgende Flurstücke:

Flur 11	Flurstücke 56, 57, 58, 59, 366, 367 und 368
---------	---

Der Geltungsbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 11, Flurstücke 365, 210 und 60;
im Osten:	Flur 11, Flurstück 406 (In der Geist);
im Süden:	Flur 11, Flurstück 370;
im Westen:	Flur 11, Flurstück 409 (Westring).

Hinweis: Folgende Anlagen zur Begründung sind Bestandteil der Planung; sie wurden bereits i.W. vorgestellt und können auf Wunsch den Fraktionen ergänzend zur Verfügung gestellt werden:

- A.1 Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum „Auepark“, gesa GmbH, Hamburg, Dezember 2002 sowie Anpassung der gesa-Markt- und Wirkungsanalyse an geänderte Projektdaten als Nachtrag zum Gutachten, April 2003;
- A.2 Verkehrsuntersuchung „Auepark Oelde“ (R+T, Düsseldorf, Mai 2003)
- A.3 Schalltechnische Untersuchung „Auepark“ (Akus GmbH, Bielefeld, Juli 2003)
- A.4 Standortdiskussion und Innenstadtlage, Übersichtskarten/Rahmenbedingungen Stadt Oelde und Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, Juni 2003.