



Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr**

Sitzungsort : **Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Montag, 03.11.2003**

Sitzungsbeginn : **16:00 Uhr**

Sitzungsende : **16:50 Uhr**

Vorsitz

Frau Beatrix Koch

Teilnehmer

Herr Ulrich Beyer ab 16.15 Uhr

Frau Monika Bushuven

Herr Wolfgang Dissen

Herr Johannes-Heinrich Gresshoff

Herr Peter Holstegge

Herr Heinz Junkerkalefeld

Herr Peter Kwiotek

Frau Elisabeth Lesting als Vertreterin für Herrn Hagemeier

Herr Ralf Niebusch

Herr Klaus Rips

Herr Paul Tegelkämper

Herr Hugo Terholsen

Herr Thomas Weinekötter

Herr Albert Wesemann

Verwaltung

Herr Matthias Abel

Herr Norbert Hochstetter, Techn. Beigeordneter

Herr Bernd Lafeldt, Erster Beigeordneter

Schriftführer/in

Frau Heike Vogel

es fehlten entschuldigt:

Herr Hartmut Benthin
 Herr Michael Bunte
 Herr Daniel Hagemeier
 Herr Eckard Pliske

Inhaltsverzeichnis

1. Einwohnerfragestunde
2. Befangenheitserklärungen
3. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 4. Änderung (Aue Park)
 - A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
 - B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: B 2003/610/0105/2
4. Aufstellung des BP Nr. 93 "Aue Park" der Stadt Oelde
 - A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
 - B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: B 2003/610/0104/2
5. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Stromberg (Bereich Tennishalle)
Vorlage: B 2003/610/0147
6. Verschiedenes
 - 6.1. Mitteilungen der Verwaltung
 - 6.2. Anfragen an die Verwaltung

Die Vorsitzende, Frau Koch, begrüßt die Anwesenden und die Presse. Sie stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde, der Ausschuss beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung.

Sie bittet die Tagesordnung den nichtöffentlichen Teil zu erweitern:

Beschluss:

Der Ausschuss fasst einstimmig folgenden Beschluss: Die Tagesordnung wird wie folgt um den nichtöffentlichen Teil erweitert:

- 6. Verschiedenes**
- 6.1. Mitteilungen der Verwaltung**
- 6.2. Anfragen an die Verwaltung**

Öffentliche Sitzung

- 1. Einwohnerfragestunde**
Es liegen keine Wortmeldungen vor.

2. Befangenheitserklärungen

Es erklärt sich niemand für befangen.

3. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 4. Änderung (Aue Park)

A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Vorlage: B 2003/610/0105/2

Herr Hochstetter begrüßt Herrn Tischmann, Stadtplaner des von den Investoren beauftragten Büros aus Rheda-Wiedenbrück.

Herr Tischmann nimmt Stellung zu den Anregungen und Bedenken der Städte Beckum, Ennigerloh und Rheda-Wiedenbrück sowie des Aktionskomitees der Oelder Kaufleute und erläutert die Beschlussvorschläge.

Entscheidung über weitere, eingegangene Anregungen der Bürger und der Nachbarkommunen

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

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr am 15.10.2003 konnten aufgrund des erforderlichen Redaktionsschlusses für das beauftragte Fachbüro *gesa* GmbH und für die Ausschussvorlage noch nicht alle verspätet eingegangenen Stellungnahmen beraten werden. Auf die o.g. Vorlagen für die 4. FNP-Änderung und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 mit diesbezüglichen Hinweisen wird verwiesen.

Die Stellungnahmen der Kommunen Beckum, Ennigerloh und Rheda-Wiedenbrück sowie des Aktionskomitees Oelder Kaufleute (wird als nachträgliche Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3(1) BauGB gewertet) werden daher in dieser Ergänzungsvorlage behandelt. Da sich Anregungen bzw. Kritik auf die grundsätzlichen projektbezogenen Fragen bzgl. Standort, Größe etc. insbesondere des SB-Warenhauses sowie auf das *gesa* -Gutachten beziehen, sind die nachfolgenden Abwägungsvorschläge identisch für die 4. FNP-Änderung und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 und sind in beiden Verfahren zu beraten.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind teilweise sehr umfangreich und überschneiden sich inhaltlich, diese werden analog zu den bisherigen Beratungspunkten wie folgt behandelt: Die wesentlichen Kritikpunkte und Anregungen werden zur Vereinfachung jeweils zu Beginn des Abwägungsvorschlags über eine Einwendung kurz zusammengefasst. Auf die beigelegten Original-Schreiben in der Anlage wird jedoch ausdrücklich verwiesen, da sich nur so der Umfang der Anregungen und Bedenken insgesamt erschließt.

Die Beschlussvorlage basiert auf der Stellungnahme der *gesa* GmbH vom 22.10.2003 an die Stadt Oelde. Zum Bearbeitungszeitpunkt liegen der *gesa* Anregungen und Bedenken folgender Absender vor, die in der 1. Tranche (Einsender Nr. 1-6) zur Ausschusssitzung am 15.10.2003 noch nicht bearbeitet werden konnten; die folgende Nummerierung findet sich in der Synopse wieder - wie bereits in der Vorlage zum 15.10.2003 für die Einsender 1-6:

(7) Stadt Beckum (datiert 26.9.03).

(8) Stadt Ennigerloh (datiert 26.9.03).

- (9) Stadt Rheda-Wiedenbrück (datiert 30.9.03).
 (10) Aktionskomitee Oelder Kaufleute (datiert 5.10.03).

Die nachfolgenden Abwägungsvorschläge beziehen sich auf Anregungen und Bedenken zur Methodik und zu den Ergebnissen der von der *gesa* vorgelegten Gutachten zum o. g. Planvorhaben:

- ° *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.

Beschlüsse zu A

Einwender Anregungen und Beschlüsse

(7) (8) (10)	<p>A. Anregungen:</p> <p>Die in den <i>gesa</i>-Gutachten erfolgte Einbeziehung von Teilen von Wadersloh, Ennigerloh sowie der Beckumer Stadtteile Neubeckum und Vellern in das einzelhandelsrelevante Oelder Einzugsgebiet widerspricht der Charakterisierung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Münsterland (Abschnitt I.3.3, Ziff. 44) und ist daher unzutreffend. "Insofern widersprechen die Parameter der <i>gesa</i>-Untersuchung der geltenden zentralörtlichen Gliederung und der landesplanerischen Intention". Die faktische Versorgungsfunktion Oeldes beschränkt sich auf die Kernstadt und die eingemeindeten Vororte. Die Einwohner der benachbarten Grundzentren orientieren sich traditionell in die umliegenden Städte.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Der GEP Münsterland differenziert in Kap. I.3.3, Ziff. 41-44, die im LEP NRW festgelegten Mittelzentren u.a. hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und misst u.a. Beckum und Warendorf als "Kristallisationspunkte im ländlichen Raum" eine "hervorgehobene Bedeutung" zu (Ziff. 42). Für weitere kleinere Mittelzentren - darunter Oelde - wird angenommen, dass ihr "zentralörtlicher Versorgungsbereich in der Regel dem Gemeindegebiet entspricht oder geringfügig darüber hinaus geht" (Ziff. 44). Diese pauschale Annahme gilt für eine ganze Reihe kleinerer Mittelzentren, wird jedoch im Einzelnen weder durch Fakten erhärtet, noch näher begründet und räumt durch die Formulierungen "in der Regel" und "geringfügig" insoweit die Möglichkeit von Abweichungen in kleinerem Rahmen ein.</p> <p>Wenn sich die Versorgungsfunktion Oeldes tatsächlich ausschließlich auf das eigene Stadtgebiet beschränken würde, gäbe es in der Oelder Innenstadt u.a. nicht das gegenwärtig vorhandene differenzierte und attraktive Bekleidungsangebot. Das in den <i>gesa</i>-Gutachten abgebildete Einzugsgebiet ist insoweit kein Soll-Einzugsgebiet für den "Auepark", sondern gibt durch eine Besucherbefragung im Stadtzentrum empirisch fundiert die tatsächliche und historisch gewachsene Reichweite des Oelder Innenstadt-Handels wieder. Diesem potentiellen 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 trotz des Potentials von 73.400 Einwohnern 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</p>
--------------	---

	<p>"periodischen Bedarfs" beträgt die Spanne der Kaufkraftbindung im Umland dagegen nur 3 - 9 % (s. Hauptgutachten Seite 68).</p> <p>Kein Umland-Bereich ist somit primär auf Oelde orientiert. Die Überschreitung des raumordnerisch zugewiesenen Mittelbereichs ist insoweit <u>unwesentlich</u> und bewegt sich im Rahmen unvermeidbarer tatsächlicher Verflechtungen zwischen benachbarten Zentren.</p> <p>Gleichzeitig gibt Oelde seinerseits Kaufkraft an benachbarte Mittelzentren - insbesondere Beckum, Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh - ab. Insbesondere in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe des "periodischen Bedarfs" ist dies u.a. auf ein unvollständiges heimisches Angebotspektrum zurückzuführen. Oelder Haushalte kaufen zunehmend in Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern umliegender Konkurrenzzentren ein, weil diese Vertriebstypen in Oelde nicht verfügbar sind.</p> <p>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 mehr funktionsadäquat und weist deutlich auf eine Schiefelage im regionalen Angebotsgefüge zu Ungunsten von Oelde und insoweit auf unausgeglichene regionale Versorgungsstrukturen hin. Dieses wird auch belegt durch die IHK + GFK – Veröffentlichung 2003 in den Kaufkraft- und Umsatzkennziffern im Kreis Warendorf.</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). Konkurrierende bzw. gleichrangige Mittelzentren sind auch nach Projekteröffnung nicht dem Oelder Einzugsbereich zuzuordnen. Auch weiterhin ist kein Umlandbereich primär auf Oelde orientiert.</p> <p>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.</p> <p>Das raumordnerisch vorgegebene Marktgefüge in der Region mit der gegenüber Oelde herausgehobenen Marktstellung von Beckum, Warendorf, Rheda-Wiedenbrück und Ahlen bleibt weiterhin gewahrt. Oelde erhält mit dem "Auepark" weder einen regionalen Angebots-, noch Flächenvorsprung, sondern schließt mit der Behebung eines im Wesentlichen grundversorgungsrelevanten Angebotsdefizites lediglich zu seinen Konkurrenzzentren auf.</p>
(7)	<p>B. Anregungen:</p> <p>Die im "Auepark" geplanten Verkaufsflächen gehen über eine angemessene lokale Versorgung und Kaufkraftbindung hinaus und verschaffen der Stadt Oelde eine "Zentralitätswirkung (...), welche (ihr) aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion nicht zusteht".</p> <p>Beschluss:</p> <p>Angemessen für ein Mittelzentrum, dessen Versorgungsfunktion im Einzelhandel bekanntlich das Vorhalten von Angeboten des mittleren und gehobenen Bedarfs beinhaltet, ist zumindest auch das Vorhalten eines möglichst vollständigen und differenzierten Angebotspektrums für die Grundversorgung.</p> <p>Mit dem Fehlen eines Verbrauchermarktes bzw. SB-Warenhauses weist Oelde diesbezüglich seit Jahren ein strukturelles Defizit auf. In der Konsequenz tätigen Oelder</p>

	<p>Haushalte ihre pkw-gestützten Lebensmittelgroß- und Vorratseinkäufe zunehmend in benachbarten Städten. Selbst das nachgeordnete Ennigerloh verfügt mit der Marktkauf Verbrauchermarkt/Heimwerkermarkt-Kombination bereits seit Jahren über eine differenziertere und vollständigere Angebotsstruktur als Oelde.</p> <p>Der "Auepark" schließt durch das enthaltene SB-Warenhaus diese Angebotslücke in Oelde und stellt gegenüber den Umland-Zentren lediglich Wettbewerbsgleichheit her. Übermäßige Kaufkraftabflüsse für periodischen Bedarf aus Oelde werden zurückgeführt - sie bleiben Rahmen unvermeidlicher Verflechtungen in geringerem Umfang gleichwohl bestehen -, ohne dabei im Umland übermäßig hohe Kaufkraft-Bindungsquoten zu erzielen (s. oben).</p> <p>Der geplante Elektro-Fachmarkt ist im Hinblick auf eine unerwünscht hohe Intensität der Umland-Kaufkraftbindung von zunächst vorgesehenen ca. 2.000 qm VKF auf max. 1.000 qm halbiert worden. Alle im "Auepark" vorgesehenen Vertriebstypen erreichen somit Größenordnungen, die auch in den konkurrierenden Zentren verfügbar sind* und begründen keinen unbilligen Angebots- oder Entwicklungsvorsprung der Stadt Oelde.</p> <p>Der Einzelhandelszentralitäts-Koeffizient in Oelde würde projektbedingt von unterentwickelten 83 auf etwa 99 steigen und wäre damit gerade ausgeglichen. Eine ausgeglichene Einzelhandelszentralität kann auch in einem kleineren Mittelzentrum nicht als unangemessen bezeichnet werden, insbesondere, wenn die Intensität der Kaufkraftbindung im Umland auf einem eher geringen Niveau verbleibt (s. oben).</p>
(7)	<p>C. Anregungen:</p> <p>"Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses (im "Auepark") ohne Getränkemarkt und zusätzliche Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von 6.950 qm übersteigt die Verkaufsfläche im Non-Food und Nahrungs- und Genussmittel-Bereich des Beckumer SB-Warenhauses Kaufland (max. zulässig 6.150 qm) bei weitem. Aufgrund der landesplanerischen Bedeutung des Mittelzentrums Beckum kommt diesem jedoch ein (gegenüber Oelde) größerer Versorgungsbereich zu". Daher sollten die geplanten Verkaufsflächen des Fachmarktzentrums "Auepark" noch einmal überdacht und deutlich reduziert werden.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Der Verkaufsflächen-Vergleich ist in dieser Form unzutreffend. Das SB-Warenhaus im Projekt "Grevenbrede"/Beckum ist mit 6.650 qm VKF (inkl. Getränkemarkt) sogar etwas größer, als im "Auepark" (6.250 qm VKF inkl. Getränkemarkt).</p> <p>Unterstellt man vereinfachend, dass die gesamte Sortimentsbreite des "Aueparks" sich im üblicherweise als nahversorgungs- und zentrenrelevant eingestuftem Spektrum bewegt*, steht eine Gesamt-VKF von etwa 8.830 qm im "Auepark" einer Größenordnung von 8.150 qm im Projekt "Grevenbrede" gegenüber. Dort sind weitere 8.000 qm für einen Heimwerkermarkt hinzuzurechnen, der aller Erfahrung nach auch sog. "innenstadtrelevante" Randsortimente führen dürfte. Im Ergebnis unterscheiden sich beide Projekte hinsichtlich ihrer potenziell innenstadtrelevanten Verkaufsflächen nur graduell.</p> <p>Nicht plausibel ist, dass auf Grund eines gegenüber Beckum kleineren vorgegebenen Versorgungsbereiches der Stadt Oelde a priori die Notwendigkeit einer Verkleinerung des "Aueparks" ableitbar ist, denn das von GfK/Prisma angefertigte Standortgutachten zum Projekt "Grevenbrede" in Beckum bezieht die gesamte Stadt Oelde in dessen Nah-Einzugsgebiet ein. Marktanalytisch ist dies durchaus gerechtfertigt (vgl. GfK/Prisma-Gutachten Seite 55ff). Raumordnerisch wäre es jedoch eher zu beanstanden, als die Einbeziehung lediglich von exponierten Teilen der Stadt Beckum in das Rand-Einzugsgebiet des "Aueparks".</p>
(8)	<p>D. Anregungen:</p> <p>Das Fachmarktzentrum "Auepark" gefährdet im Zusammenklang mit weiteren</p>

	<p>Ansiedlungsvorhaben der Region die Tragfähigkeit der Nahversorgung in Teilen von Ennigerloh, insbesondere im Ortsteil Ostenfelde, und konterkariert eigene Investitionen in die Nahversorgung.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Lt. <i>gesa</i>-Wirkungsanalyse zählen der Ennigerloher Ortsteil Ostenfelde zur Marktzone 3 (Nah-Einzugsbereich) und die Kernstadt Ennigerloh 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ im Kern-Einzugsgebiet (Ostenfelde) mit durchschnittlich etwa 8,1 % und ◦ im südlichen Rand-Einzugsgebiet (Kernstadt Ennigerloh) mit etwa 4,2 % <p>zu erwarten (s. im Detail Anhang 3/3 im Ergänzungsgutachten).</p> <p>Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Ostenfelde mit etwa -5,4 % und in der Kernstadt Ennigerloh mit etwa -2,6 % moderat.</p> <p>Die Kernstadt Ennigerloh verfügt über ein ausgesprochen differenziertes und umfangreiches Angebot für periodischen Bedarf, das mit einem modernen Marktkauf-Verbrauchermarkt (3.300 qm VKF) im Verbund mit einem Heimwerkermarkt sogar weiter entwickelt ist, als im benachbarten Mittelzentrum Oelde.</p> <p>Weder die projektinduzierte Kaufkraftbindung noch die daraus resultierenden Umverteilungswirkungen sind erdrückend. Sie lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer angemessenen Nahversorgung in Ennigerloh. Signifikante gezielte Nachfrageabflüsse für periodischen Bedarf aus der Kernstadt Ennigerloh nach Oelde sind daher gegenwärtig nicht nachweisbar und auch nach Eröffnung des "Aueparks" nur relativ geringfügig zu erwarten. Der größere Teil der Kaufkraftbindung für periodischen Bedarf in Oelde resultiert vielmehr aus Mitnahmekäufen von Innenstadtkunden in Oelde sowie von Berufs-Einpendlern: Rund 1.000 Einwohner aus Ennigerloh haben ihren Arbeitsplatz in Oelde (s. <i>gesa</i>-Hauptgutachten Seite 18). Dieser Umstand hat unvermeidbar auch Konsequenzen auf die Einkaufsbeziehungen und ist bei ihrer raumordnerischen Bewertung zu berücksichtigen.</p> <p>Hinsichtlich Ostenfelde ist anzumerken, dass die siedlungsstrukturell exponierte Lage im Ennigerloher Stadtgebiet bereits historisch eine etwas höhere Einkaufsorientierung nach Oelde begründet, die auch empirisch nachweisbar ist (s. <i>gesa</i>-Hauptgutachten Seite 33ff). Gewachsene Einkaufsorientierungen - auch wenn sie wie im vorliegenden Fall nicht besonders stark ausgeprägt sind - bestehen ferner unabhängig von zwischenzeitlichen administrativen Änderungen wie z. B. der Eingemeindung Ostenfeldes nach Ennigerloh fort und sind bei einer raumordnerischen Bewertung ebenfalls zu berücksichtigen.</p>
(9)	<p>E. Anregungen:</p> <p>Es ist zu befürchten, dass die von der <i>gesa</i> ermittelten Werte zu den vom "Auepark" ausgelösten Umsatzverlagerungen der zentrumsbildenden Wirkung des Projektes nicht gerecht werden.</p> <p>Eine empirisch ermittelte Verflechtung der Einkaufsströme im Umfeld der Stadt Oelde müsste auf eine breitere Datenbasis gestützt werden, die sowohl äußere Einflüsse der Erhebung (Witterung, Verkehrssituation) wie auch informelle Einflüsse (Standortbewertung, Events) einbezieht". Gefordert wird der Einsatz eines "mathematischen Modells mit empirischem Abgleich".</p> <p>Die "Prognose der künftigen Kaufkraftverteilung" solle auf die Zentralitätentfaltung der o. g. Einflussfaktoren abstellen.</p>

	<p>Beschluss:</p> <p>Mit einer doppelten empirischen Erfassung der Einkaufsgewohnheiten durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine repräsentative Kundenbefragung in der Oelder Innenstadt sowie - einer repräsentativen Haushaltsbefragung in Oelde <p>füßt die Markt- und Wirkungsanalyse der <i>gesa</i> bereits auf einer außergewöhnlich breiten und für die Bewertung des Planvorhabens "Auepark" hinreichenden Datenbasis. Sie gestattet insbesondere die Erstellung einer detaillierten Marktverteilungsrechnung als Grundlage für den simulierten Markteintritt des "Aueparks".</p> <p>Projektrelevante Verkehrsplanungen sind bei der Einschätzung der möglichen Ausstrahlung und Kaufkraftbindung des Projektes berücksichtigt (s. Hauptgutachten, Seite 72f).</p> <p>Hinsichtlich der Witterung ist zu konstatieren, dass die Kundenbefragung in der Oelder Innenstadt keinen witterungsbedingten Einschränkungen unterlag.</p> <p>Die empirischen Befunde dienen als Grundlage für die Konfiguration der Marktverteilungsrechnung, indem sie maßgeblichen Einfluss auf die Gesamtabgrenzung und Aufteilung des Einzugsgebietes in Marktzone sowie die Bestimmung der Umsatzrekrutierung des Oelder Einzelhandels haben. Insoweit ist der Abgleich zwischen Rechenmodell und empirischen Befunden gewährleistet.</p> <p>Mögliche Verbundeffekte zwischen dem "Auepark" und benachbarten Nutzungen wie Potts`s Brauerei oder Vier-Jahreszeiten-Park sind in der Modellrechnung berücksichtigt; allerdings ist von diesen Nachbarnutzungen kein spürbarer Einfluss auf die Umsatzschätzung des "Aueparks" und seine Projektwirkungen ableitbar. Der "Auepark" richtet sich an einen räumlich vergleichsweise eng begrenzten und hinsichtlich der Einkaufsorientierung überwiegend fest gebundenen Kundenkreis, der ihn in durchschnittlich wöchentlichen bis 14-tägigen Einkaufszyklen zur Deckung des Grundbedarfs aufsucht (Ausgenommen wäre der optionale Elektro-Fachmarkt mit längeren Einkaufszyklen und einem höheren Anteil sporadischer Kunden).</p> <p>Im Vordergrund solcher Einkäufe stehen überwiegend eine rasche und bequeme Abwicklung und allenfalls nachgeordnet Erlebnis-Aspekte. Ein messbar positiver Einfluss der Erlebnisbrauerei und des Vier-Jahres-Zeiten-Parks auf die Kundenfrequenz im "Auepark" ist daher nicht zu erwarten. Umgekehrt kann der "Auepark" in begrenztem Umfang durchaus die Frequentierung der Gastronomie in der Pott`schen Brauerei stimulieren.</p>
(9)	<p>F. Anregungen:</p> <p>Die Stadt Rheda-Wiedenbrück sieht sich zu einer abschließenden Stellungnahme erst nach der Nachreichung weiterer Unterlagen in der Lage, die folgende Fragestellungen beantworten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) "Welchen Zentralitätsgewinn hat die Stadt Oelde durch die in den vergangenen Jahren erfolgten Entwicklungen erfahren (Gewerbeentwicklung, Attraktivitätssteigerung im Erholungs- und Eventbereich) und welche Veränderungen können sich in naher Zukunft ergeben (Gewerbeplanungen, Verkehrsplanungen)?" b) "Welche Maßnahmen sind zum Erhalt der zentralen Versorgungsfunktionen im Oelder Stadtkern vorgesehen und wo soll die Verträglichkeitsgrenze für die Ausstrahlung des großflächigen Einzelhandels in Oelde liegen?" c) "Welche Einflüsse können die infrastrukturellen und wirtschaftlichen Veränderungen (z. B. größere Verfügbarkeit der Autos in Privathaushalten) auf die Umlenkung von Kaufkraftströmen im Raum Oelde/Rheda-Wiedenbrück haben?" d) "Wie ist der Verflechtungsbereich der Mittelzentren Oelde und Rheda-Wiedenbrück nach raumordnerischen Kriterien im Einzelhandelsbereich abzugrenzen?"

Beschluss:

- a) Hinsichtlich der für die Projektbewertung relevanten Einzelhandelszentralität ist in den zurückliegenden Jahren für Oelde keine Steigerung anzunehmen. Signifikante Angebotsentwicklungen hat es seit Jahren nicht gegeben, ausgenommen die Ansiedlung eines Rewe-Awa-Supermarktes in der Nordstadt mit sehr begrenzter Außenwirkung. Die Befunde der Haushaltsbefragung deuten vielmehr auf einen Zentralitätsverlust Oeldes hin (vgl. Hauptgutachten Seite 38ff).
- b) Die Stadt Oelde unternimmt erhebliche Anstrengungen zur Festigung und Aufwertung der Innenstadtlage. Genannt seien beispielhaft die Beschlusslage des Rates und die umfangreichen Bemühungen zur Entwicklung des Standortes KOM als Auftakt zur Fußgängerzone. Hierauf wird an anderer Stelle der Abwägung und in den weiteren Verfahrensunterlagen eingegangen, eine Betroffenheit der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist hier nicht erkennbar.
 Bezüglich der für die Stadt Rheda-Wiedenbrück relevanten Fragestellung zur Ausstrahlung des großflächigen Einzelhandels auf die Nachbarkommune wird auf die Ausführungen unter Punkt A (mit dortigen Verweisen) sowie auf den folgenden Unterpunkt d verwiesen. Eine weitere durchgreifende Betroffenheit der Nachbarkommune ist hieraus nicht erkennbar und wird auch nicht stichhaltig vorgetragen.
- c) Ein Vergleich von Befunden der *gesa*-Haushaltsbefragung 2002 mit einer älteren Befragung aus 1990 zeigt einen erheblichen Mobilitätswachstum der Oelder Haushalte: In 1990 stand 48,6 % der Befragten jederzeit ein Pkw zum Einkaufen zur Verfügung; in 2002 waren es 76 %. Zudem ist die Neigung der Oelder Haushalte zum Auswärtskaufen in den letzten Jahren deutlich gestiegen (vgl. Hauptgutachten Seiten 31 und 37ff). Als Alternativstandorte profitierten insbesondere Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh sowie die Oberzentren der Region.
 Wie auch in anderen *gesa*-Untersuchungen deutlich wurde, stärken eine steigende Mobilität und verbesserte Verkehrsanbindungen tendenziell attraktive und gut ausgebaute Zentren, während Standorte mit Defiziten verlieren. Diese Situation kristallisiert sich durch den Großflächen-Entwicklungsvorsprung der Nachbarstädte auch für Oelde heraus. Mit der Inbetriebnahme des Kauflandhauses in Rheda, insbesondere aber in Beckum, wird dieser Trend ohne den "Auepark" weiter forciert.
- d) Die Abgrenzung eines einzelhandelsrelevanten Einzugsbereiches sollte reale Verflechtungen grundsätzlich nicht außer acht lassen; diese sind im Zweifel insbesondere zwischen direkt benachbarten gleichrangigen Zentren sowie zwischen über- und nachgeordneten Zentren obligatorischerweise anzunehmen. Ferner sind nachgeordnete Orte im ländlichen Raum möglicherweise zwar primär, jedoch so gut wie nie ausschließlich auf ein einziges benachbartes übergeordnetes Zentrum orientiert.
 Die Formulierung der Ziffer 44 in Abschnitt I.3.3 weist zudem darauf hin, dass das faktische Einzugsgebiet auch eines kleineren Mittelzentrums nicht auf das eigene Stadtgebiet beschränkt sein muss - dies dürfte realiter mehr die Ausnahme als die Regel sein.
 Vorgegebene Soll-Einzugsbereiche sollten insoweit - soweit ex ante nicht bekannt - grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer empirischen Verifikation verstanden werden. Zudem bedarf es eines gemeinsamen Verständnisses darüber, ab welcher Verflechtungsintensität der Übergang zwischen marginalen Streuverflechtungen und der Eintritt in einen Einzugsbereich erfolgt.
 Die Zuordnung zu einem Einzugsgebiet ist für Teilräume sinnvoll, in denen die vermutete Einkaufsorientierung über Einzelfälle hinaus ein breiteres Haushaltsspektrum umfasst und wenn von einer regelmäßigen und im Zeitablauf stabilen Einkaufsorientierung auszugehen ist.
 Die *gesa* verfährt diesbezüglich überschlägig nach einer 10 %-Regel:
 Dem Einzugsbereich eines Zentralortes werden etwa die umliegenden Teilräume zugeordnet, in denen die Einkaufsorientierung - operationalisiert durch die Kaufkraftbindung - mindestens 10 % der Intensität des zentralen Ortes erreicht. Im

	<p>Falle Oeldes, das über alle Branchen eine Eigen-Kaufkraftbindung von etwa 66 % erzielt, entspricht dies grob gerechnet einem Schwellwert von knapp 7 %. Übersicht 25 auf Seite 68 des Hauptgutachtens zeigt, dass die Kaufkraftbindung in den Marktzone 4a und 4b des Oelder Einzugsgebietes mit \varnothing 7 % nur knapp dieses Mindestniveau erreichen. Hinsichtlich der Intensität der Kaufkraftbindung wird der im GEP Münsterland skizzierte Verflechtungsbereich insoweit nur geringfügig überschritten.</p> <p>Wie im <i>gesa</i>-Hauptgutachten dargelegt, ist Rheda-Wiedenbrück weder vor noch nach Eröffnung des "Auepark" dem Einzugsgebiet Oeldes zuzuschlagen. Das gesamte einzelhandelsrelevante Oelder Einzugsgebiet ist dem Gutachten zu entnehmen.</p> <p>Die Abgrenzung des Rheda-Wiedenbrücker Einzugsgebietes war nicht Gegenstand der Untersuchung. Es spricht jedoch einiges dafür, dass Oelde zumindest in Teilen aufgrund seines Entwicklungsrückstandes bei Einzelhandelsgroßflächen - u.a. explizit auch aufgrund des Fehlens eines SB-Warenhauses - aus absatzwirtschaftlichem Blickwinkel dem Rheda-Wiedenbrücker Einzugsgebiet zuzurechnen ist, solange dieser Rückstand nicht ausgeglichen ist. Zielorte für Oelder Kunden sind in Rheda-Wiedenbrück vornehmlich das SB-Warenhaus und die Fachmärkte um die Hauptstraße. Die Rheda-Wiedenbrück zugewandten Oelder Vororte Stromberg und evtl. Lette dürften auch weiterhin dem dortigen Einzugsgebiet zuzurechnen sein.</p>
(10)	<p>G. Anregungen:</p> <p>15,5 % der Oelder Kaufkraft fließen aus Oelde ab und sollen vom "Auepark" wieder zurückgeholt werden. Dieses Ziel ist unrealistisch, wie auch die jüngsten Kaufkraftzahlen für den Kreis Warendorf belegen. Dort kann allein Warendorf als Verwaltungssitz eine positive Kaufkraftbilanz aufweisen.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Diese Darstellung ist nicht korrekt. Insgesamt kann Oelde lt. <i>gesa</i>-Marktverteilungsrechnung rund 66 % seiner Kaufkraft vor Ort binden, 34 % fließen demgemäß ab (s. Hauptgutachten Seite 68). In der besonders projektrelevanten Warengruppe des periodischen Bedarfs liegt die gegenwärtige Kaufkraftbindung in Oelde bei rund 75 % (s. ebenda); differenziert nach Stadtteilen schwankt sie zwischen 55 % in den südlichen Vororten und 82 % in der Kernstadt (s. im Detail Anhang 2/1 im Hauptgutachten bzw. identische Darstellung Anhang 3/1 im Ergänzungsgutachten).</p> <p>Nach Markteintritt des "Aueparks" kann sie auf Werte zwischen ca. 71 % in den südlichen Vororten und knapp 91 % in der Kernstadt (dort dürfte die Sättigungsgrenze fast erreicht sein) angehoben werden (s. Ergänzungsgutachten, Anhang 3/3). Über das gesamte Stadtgebiet erreicht sie etwa 85,7 %.</p> <p>Gegenüber der Ausgangslage würde die lokale Kaufkraftbindung für periodischen Bedarf durch den "Auepark" somit um rund 10,7 %-Punkte angehoben. Diese Steigerung ist durchaus realistisch, da sie auf die erstmalige Ansiedlung eines aufkommensstarken Vertriebstyps in Oelde zurückzuführen ist.</p> <p>Die angesprochenen jüngsten "Kaufkraftzahlen" der IHK für den Kreis Warendorf sind offenbar von der GfK Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg, übernommen und geben in Wirklichkeit die Einzelhandelszentralitäten der angeführten Städte wieder. Der Zentralitätskoeffizient entsteht durch die Division des lokalen Einzelhandelsumsatzes durch die ortsansässige Nachfrage, multipliziert mit 100, und stellt eine reine Saldobetrachtung dar.</p> <p>Eine Gegenüberstellung dieser Einzelhandelszentralitäten in der Region mit Stand 2001/2002 nebst methodischer Erläuterung und Kommentierung findet sich im <i>gesa</i>-Hauptgutachten auf Seite 65f.</p>

(10)	<p>H. Anregungen:</p> <p>Oelde weist bereits Überkapazitäten im Einzelhandels-Flächenausstattung auf, die durch den "Auepark" "exzessiv" ausgeweitet werden. Die Verkaufsfläche (VKF) für Nahrungs- und Genussmittel in Oelde liegt bereits in der Ausgangslage um 13 % über dem "von der IHK ermittelten Sättigungsniveau". Der "Auepark" erhöht diese VKF um nochmals 75 %. Dies sei "ruinös".</p> <p>Beschluss:</p> <p>Diese Behauptung ist nicht belegt. Die mit \varnothing 5.085 €/qm Verkaufsfläche errechnete überdurchschnittliche Flächenproduktivität im Einzelhandel mit "periodischem Bedarf" in Oelde bei gleichzeitig unterentwickelter Kaufkraftbindung deutet im Gegenteil auf eine vergleichsweise geringe Flächendichte in Oelde hin.</p> <p>Lt. BVL Bundesverband des Deutschen Lebensmittel-Einzelhandels e. V. betrug die Verkaufsflächendichte allein im Lebensmitteleinzelhandel im Jahre 2001 bundesweit etwa 0,35 qm/Einwohner*. Da auch Einwohner in versorgungslosen ländlichen Räumen einbezogen sind, liegt die Flächenausstattung in einem Zentralort typischerweise etwas über dem Durchschnittswert.</p> <p>Die mit dem BVL-Aggregat (s. Fußnote) vergleichbare Verkaufsflächenausstattung in Oelde betrug zum Zeitpunkt der <i>gesa</i>-Erhebung 2002 etwa 10.300 qm*; dies entspricht einer Pro-Kopf-Ausstattung von etwa 0,345 qm und liegt damit exakt im Bundesdurchschnitt. Für einen Zentralort ist die Flächendichte aus dem vorstehend genannten Grund jedoch vergleichsweise niedrig.</p> <p>Nach Markteintritt des "Aueparks" erhöht sich die vergleichbare Lebensmittel-Verkaufsfläche* in Oelde um 5.250 qm auf etwa 15.550; dies entspricht einem Zuwachs von etwa 51 %. Die Pro-Kopf-VKF steigt auf rund 0,52 qm, was für einen Zentralort an sich nicht ungewöhnlich ist.</p> <p>Geeigneter für die Beurteilung der prospektiven Tragfähigkeit des künftigen Angebotes für "periodischen Bedarf" in Oelde ist die künftige Gesamtauslastung nach Markteintritt des "Aueparks".</p> <p>Danach würden künftig auf einer Gesamt-VKF von 17.450 qm für "periodischen Bedarf"*, resultierend aus 12.450 qm Ausgangslage + 5.000 qm im "Auepark" (s. Hauptgutachten Seite 30; Ergänzungsgutachten Seite 5) insgesamt 76,7 Mio € p. a. umgesetzt (s. Ergänzungsgutachten Seite 13, Anhang 3/3).</p> <p>Die daraus errechnete Raumleistung von insgesamt knapp 4.400 €/qm VKF ist nur leicht unterdurchschnittlich (\varnothing <i>gesa</i>-Untersuchungen: Ca. 4.500 - 5.000 €/qm in kleineren und mittleren Städten). Wie in den Gutachten dargelegt, ist mit Marktaustritten von Wettbewerbern zwar zu rechnen, dabei handelt es sich jedoch in erster Linie um Objekte, die zusätzlich durch Objekt- und Standortmängel gehandicapt sind. Die grundsätzliche Tragfähigkeit für eine angemessene Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde - bei kundengerechten Objektbedingungen auch im Stadtzentrum - bleibt erhalten.</p> <p>Zwischenzeitlich ist mit der ersatzlosen Schließung des Jibi-Supermarktes am Bahnhof bereits eine Entlastung der Wettbewerbslage eingetreten, die in den o. g. Zahlen noch nicht berücksichtigt ist.</p>
(10)	<p>I. Anregungen:</p> <p>Nur 15,6 % aller Oelder Bürger vermissen lt. <i>gesa</i>-Befragung ein SB-Warenhaus bzw. Einkaufszentrum in Oelde. Dies ist nicht signifikant.</p>

	<p>Beschluss:</p> <p>Die Frage nach vermissten Branchen und Betriebstypen wurde in den Befragungen ungestützt, d. h. ohne Antwortvorgabe oder Listenvorlage, gestellt. Alle Antworten erfolgten also spontan. Da eine angemessenes Angebot für Grundbedarf in städtischen Umfeldern der Regelfall ist, taucht der Wunsch nach einem Ausbau des Lebensmittelangebotes in den meisten Befragungen allenfalls nachgeordnet mit Nennhäufigkeiten um 5 % auf.</p> <p>Daran gemessen sind die 15,6 % Nennhäufigkeit in Oelde als signifikant zu werten.</p>
(10)	<p>J. Anregungen:</p> <p>Mit der Errichtung des "Aueparks" ist ein Arbeitsplatz-Abbau im Einzelhandel der Kernstadt verbunden.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Arbeitsplatzeffekte durch Handelsansiedlungen sind schwer zu belegen, da Personalkosten sprungfixen Charakter haben und in der Regel direkt proportional auf Umsatzveränderungen reagieren. Unbestritten ist, dass die Personalproduktivität in großen Fachmärkten allgemein über den Personalleistungen im Fachhandel liegt. Wettbewerbsgegner des "Aueparks" sind jedoch mit Ausnahme des optionalen Elektro-Fachmarktes im wesentlichen ebenfalls Verbrauchermärkte (des Umlandes) sowie Supermärkte und Lebensmittel-Discounter, mithin stark rationalisierte Betriebsformen.</p> <p>Da der "Auepark" den größeren Teil seines Umsatzes zusätzlich in Oelde binden kann, dürften die Arbeitsplatzeffekte im Saldo eher positiv sein, auch wenn einzelne Betriebsschließungen dagegenzuhalten sind.</p> <p>Zu berücksichtigen ist ferner, dass jede Handelslandschaft der Veränderung unterliegt und Marktaustritte auf Grund unwirtschaftlicher Standort- oder Objektbedingungen sowie Marktanteilsverschiebungen zwischen Vertriebstypen auch ohne direkten Wettbewerbseinfluss erfolgen. Allein damit kann ein schleichender Arbeitsplatzverlust verbunden sein, wenn diese Verluste (in Oelde z. B. Plus, Jibi, evtl. Anbieter im KOM-Altobjekt) nicht durch leistungsfähige Angebotsstrukturen ersetzt werden.</p>
(10)	<p>K. Anregungen:</p> <p>Der "Auepark" gefährdet den Bestand der Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde und reißt durch Schließungen in der Innenstadt, im Oelder Norden sowie in den Vororten Lücken auf.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Projektinduzierte Ausdünnungen in der Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde sind allenfalls im Kernstadtbereich zu erwarten, wo ein hinreichend dichtes und sich mehrfach überlagerndes Angebotsnetz besteht (vgl. gesa-Hauptgutachten, Seite 27). Im südlichen Kernstadtbereich wird dagegen eine signifikante Versorgungslücke geschlossen. Mit der Ansiedlung eines SB-Warenhauses wird zudem ein spürbares Defizit des Oelder Angebotsspektrums beseitigt. Für typische Pkw-Vorratseinkäufe verlassen gegenwärtig viele Haushalte die Stadt und kaufen in benachbarten Orten ein; diese Auswärtskäufe werden sich ohne den "Auepark" in naher Zukunft noch erheblich intensivieren.</p> <p>Die grundsätzliche Tragfähigkeit für ein angemessenes Nahversorgungsnetz, das auch die Innenstadt einschließt, bleibt in Oelde auch nach der "Aue-Park" Ansiedlung gewahrt.</p>
(10)	<p>L. Anregungen:</p> <p>Der "Auepark" führt zu spürbaren Frequenzeinbußen in Handel und Gastronomie der Oelder Innenstadt. Insbesondere der Lebensmittelhandel sei der Hauptfrequenzbringer in der Oelder Innenstadt. Dem Erhalt der beiden leistungsfähigen Lebensmittelmärkte in</p>

der Oelder Innenstadt sei "zentrale Bedeutung beizumessen".

Die Ansiedlung eines kompakten, kleineren EKZ mit maximal 3.200 m² Verkaufsfläche im Innenstadtbereich würde wesentlich förderlicher sein. Die Integration in bestehende Wohn- und Lebenssituationen wäre gewährleistet.

Alternativstandorte stehen auch in Innenstadtlage zur Verfügung, dieses wurde von der Stadtverwaltung nicht ausreichend geprüft.

Beschluss:

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/Fachmarkt-agglomerationen im Außenbereich vs. Innenstadt - belegt. Die Höhe der Kopplungseffekte wird positiv stimuliert durch:

- eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt vom SB-Warenhaus-Standort;
- ein aus Kundensicht attraktives und umfassendes Innenstadtangebot;
- ein am Außenstandort beschränktes Angebotsspektrum, d. h. der weitgehende Verzicht auf arrondierende Fachgeschäfte sowie reduzierte Angebotsüberschneidungen mit der Innenstadt.
- eine örtlich bipolar strukturierte Angebotslandschaft, in der die Innenstadt im Nonfood-Warenspektrum der klar führende Angebotsbereich ist.

Gemessen an den o. g. Einflussgrößen, liegen in Oelde recht günstige Rahmenbedingungen für positive Kopplungseffekte vor. Das arrondierende Angebotsspektrum des "Aueparks" soll zur Stimulierung solcher Effekte neben dem optionalen Elektro-Fachmarkt ausdrücklich auf wenige obligatorische Konzessionsflächen 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.

Die realen Chancen einer Kompensation der projektinduzierten Frequenzumschichtung 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 Spanne von etwa 50 - 70 € ø-Einkaufsbetrag im "Auepark" und einer Kopplungsquote von etwa 15 - 30 % stehen dem rund 79.000 - 220.000 potenzielle Kundenbesuche von "Auepark"-Kunden in der Oelder Innenstadt gegenüber. 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.

Die rechnerische Tragfähigkeit für - je nach Dimensionierung - ein bis zwei vollsortierte Lebensmittelmärkte in der Oelder Innenstadt bleibt auch nach der "Auepark"-Ansiedlung gewahrt. Voraussetzung für ihre Umsetzung ist die Verhinderung einer dispersen Standortentwicklung in Stadtteil- und Innenstadt-Randlagen sowie die Schaffung betreiber- und kundengerechter Standort- und Objektbedingungen in der Innenstadt. Der (erweiterte) KOM-Standort ist hierfür durchaus geeignet und besitzt aufgrund seiner Entree-Lage eine erhebliche Bedeutung für die Innenstadt-Frequentierung, kaum geeignet für einen Lebensmittelmarkt ist jedoch die gegenwärtige Kaufhaus-Altimmobilie.

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 etwa 3.000 qm nicht möglich. 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.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Kernstadt sind seit langer Zeit Gegenstand intensiver Diskussionen in Rat und Verwaltung. Die kleinstädtischen und -strukturierten Rahmenbedingungen in Oelde sind bekannt und müssen hier nicht weiter erläutert werden. Im Stadtzentrum bzw. im weiteren Umfeld sind insofern nur 3 bzw. 4 Bereiche zu diskutieren, die überhaupt für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung in Frage kommen könnten:

- 1) Kaufhaus Oelde Mitte / „Kaufhaus KOM“
- 2) Einzelhandelsansatz Warendorfer Straße (ehem. Molkerei),
- 3) Standort „Auepark“ an der L 793 im Süden der Kernstadt:
- 4) Parkplätze und Gelände der Fa. Haver + Boecker, Bereich L 793 / Lindenstraße (Fläche als firmengebundene Betriebserweiterung durch vB-Plan Nr. 92 überplant).

In der Erläuterung zur 4. FNP-Änderung bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan sind weitere Aussagen und eine Übersichtskarte „Standortdiskussion und Innenstadtlage“ enthalten (siehe dort). Die Stadt Oelde stellt nach intensiver Prüfung und Diskussion fest, dass sonstige realistische potenzielle Flächen für ein größeres Einzelhandelsobjekt nicht gegeben sind.

In der erforderlichen Größenordnung könnte für ein nachhaltig attraktives SB-Warenhaus als zentrumsnahes Flächenpotential allenfalls Standort 2 *Raiffeisengelände* in Frage kommen. Hier weist die Stadt aber ausdrücklich darauf hin, dass die Fläche aufgrund der sehr schwierigen Situation an der L 793 (zentrale Unterführung der Bahntrasse, Knotenpunkt) bzw. der rückwärtigen Lage an der Lindenstraße schwer zu erschließen ist (gilt bereits für das heute deutlich geringere Verkehrsaufkommen auf dem vorderen Gelände) und dass Immissionskonflikte mit der Wohnnachbarschaft bestehen. Gerade diese Aspekte müssen auch intensiv im Bereich des geplanten „Aueparks“ an der L 793 geprüft werden, da sich bereits in den Vorüberlegungen gezeigt hat, wie konfliktrichtig das tlw. hohe Kundenaufkommen sein kann. Umso problematischer erscheint daher aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht die Situation an der Lindenstraße, falls ähnliche verkehrsintensive Nutzungen dort geplant werden würden.

Nach ergänzender mündlicher Aussage der gesa sind angesichts mäßiger fußläufiger Verknüpfung (Querung der L 793, Entfernung ca. 400 m zur 1a-Lage) dort ebenfalls Konkurrenzen zur 1a-Zentrumslage zu erwarten, zudem erfolgt keine Nahversorgung des Oelder Südens. Diese Aussage wird durch die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes OWL vom 12.09.2003 nochmals bestätigt: „Vorrangiges Ziel für die Ansiedlung eines Vorhabens in dieser Größenordnung ist die räumliche Anbindung an die bereits vorhandenen Citybereiche. Die Praxis zeigt, dass Distanzen von 300 m selbst in überregional bedeutsamen Citystandorten nicht mehr als angebunden oder als integriert angesehen werden können.“ Aufgrund der kleinstädtischen Rahmenbedingungen und der Verkehrssituation an der L 793 bzw. der nicht gegebenen vernünftigen und attraktiven baulichen/verkehrlichen Zusammenhänge mit der 1a-Lage an der Langen Straße gilt diese Aussage in verstärktem Maße für Oelde.

Nach wiederholter Prüfung der Rahmenbedingungen hat die Verwaltung außerdem erneut festgestellt, dass diese Fläche weder heute, noch in einem nur annähernd überschaubaren Zeitraum zur Verfügung steht.

	<p>Dem (in Lage, Erschließung und Größe begrenzten) KOM-Standort kommt insofern eine andere, als Eingangstor zur 1a-Lage aber sehr wichtige Aufgabe in der künftigen „Rollenverteilung“ zu.</p> <p>Im Ergebnis verbleibt der Standort „Auepark“ für die Stadt Oelde als realistische und vertretbare Lösung, um abfließende Kaufkraft in nennenswertem Umfang aufzufangen, um noch Koppelungseffekte mit der Geschäftslage in der Stadtmitte zu ermöglichen und um die angestrebte Nahversorgung im Oelder Süden zu sichern. Diese Fragen, die Bedeutung des Kaufhauses Oelde-Mitte und weitere Rahmenbedingungen werden im gesa-Gutachten (u.a. Kapitel 3, Abb. 3 und Kapitel 6) ausführlich behandelt. Koppelungseinkäufe sind in gewissem Umfang möglich, das Planvorhaben auch an diesem nicht optimalen Standort wird als sinnvoll für Oelde angesehen. Verwiesen wird hierzu, auf Umsatzerwartungen und -umschichtungen im Einzelnen auf das gesa-Hauptgutachten mit aktualisiertem Nachtrag, dort insbesondere Kapitel 2.3, S. 11ff.</p>
(10)	<p>M. Anregungen:</p> <p>Lt. gesa soll der "Auepark" rund 15 Mio € seines Umsatzes durch Verlagerung aus den SB-Warenhäusern in Beckum und Rheda-Wiedenbrück generieren, davon allein 9,7 Mio € für "Food" (im gesa-Gutachten "Periodischer Bedarf"). Damit würden 75 % aller Abflüsse in dieser Warengruppe zurückgeholt.</p> <p>Diese Größenordnung ist anzuzweifeln. Fällt sie geringer aus, müsste das SB-Warenhaus seine Umsätze verstärkt aus Umverteilung aus dem Oelder Angebotspektrum generieren, was die ohnehin hohe Belastung nochmals erheblich steigert.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Größere und pkw-gestützte Lebensmittel-Vorratskäufe folgen typischerweise weniger Erlebnisaspekten - wofür Kunden auch weitere Wege zurücklegen - sondern dienen primär der Deckung des Grundbedarfs. Ausschlaggebend für die Einkaufsstättenwahl sind ein umfassendes Angebot, ein günstiges Preis-Leistungsverhältnis bzw. immer häufiger auch die Preisführerschaft des Anbieters sowie bequeme und zeitsparende (pkw-geeignete) Ablaufbedingungen.</p> <p>Das gezielte, jedoch im Wesentlichen auf eine lokale Angebotslücke in Oelde zurückzuführende Aufsuchen von Lebensmittel-Großflächen im Umland kann also durch den "Auepark" bzw. das dort vorgesehene SB-Warenhaus relativ leicht zurückgeführt werden und erklärt die recht hohe Quote der Kaufkraft-Neubindung.</p> <p>Die Modellrechnung unterstellt im "Aue-Park" einen leistungsfähigen, d.h. vertrieblich und preislich attraktiven Betreiber sowie kundengerechte Objektbedingungen. Tritt dies nicht ein, wäre es denkbar, dass die Quote der Kaufkraftneubindung geringer ausfällt als angenommen. Es ist jedoch nicht plausibel anzunehmen, dass der daraus entstehende Minderumsatz des SB-Warenhauses durch eine erhöhte Umverteilung im Oelder Angebotsspektrum ausgeglichen würde. Die logische Konsequenz bei einem weniger leistungsfähigen SB-Warenhaus-Betreiber wäre vielmehr eine Reduzierung seiner Umsatzschätzung.</p>

Herr Junkerkalefeld gibt zu bedenken, dass ein 34 %iger Kaufkraftabfluss nicht weiter hin zu nehmen sei. Diese Entwicklung der vergangenen Jahre müsse gestoppt und in die andere Richtung gelenkt werden. Die Attraktivität der Stadt müsse gesteigert werden. Die CDU-Fraktion unterstützt die Realisierung des Projektes Aue-Park, um auch weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben.

Die vorstehenden Beschlüsse wurden mit einer Gegenstimme gefasst.

Zu B)

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr empfiehlt mit einer Gegenstimme dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde – einschließlich Erläuterungsbericht – 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 Erläuterungsbericht zu übernehmen.

Der Planbereich für das geplante Fachmarktzentrum liegt westlich der Straße In der Geist.

Der Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

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

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

A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Vorlage: B 2003/610/0104/2

Entscheidung über weitere eingegangene Anregungen der Bürger und der Nachbarkommunen

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

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr am 15.10.2003 konnten aufgrund des erforderlichen Redaktionsschlusses für das beauftragte Fachbüro gesa GmbH und für die Ausschussvorlage noch nicht alle verspätet eingegangenen Stellungnahmen beraten werden. Auf die o.g. Vorlagen für die 4. FNP-Änderung und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 mit diesbezüglichen Hinweisen wird verwiesen.

Die Stellungnahmen der Kommunen Beckum, Ennigerloh und Rheda-Wiedenbrück sowie des Aktionskomitees Oelder Kaufleute (wird als nachträgliche Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3(1) BauGB gewertet) werden daher in dieser Ergänzungsvorlage behandelt. Da sich Anregungen bzw. Kritik auf die grundsätzlichen projektbezogenen Fragen bzgl. Standort, Größe etc. insbesondere des SB-Warenhauses sowie auf das gesa -Gutachten beziehen, sind die nachfolgenden Abwägungsvorschläge identisch für die 4. FNP-Änderung und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 und sind in beiden Verfahren zu beraten.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind teilweise sehr umfangreich und überschneiden sich inhaltlich, diese werden analog zu den bisherigen Beratungspunkten wie folgt behandelt: Die wesentlichen Kritikpunkte und Anregungen werden zur Vereinfachung jeweils zu Beginn des Abwägungsvorschlags über eine Einwendung kurz zusammengefasst. Auf die beigelegten Original-Schreiben in der Anlage wird jedoch ausdrücklich verwiesen, da sich nur so der Umfang der Anregungen und Bedenken insgesamt erschließt.

Die Beschlussvorlage basiert auf der Stellungnahme der gesa GmbH vom 22.10.2003 an die Stadt Oelde. Zum Bearbeitungszeitpunkt liegen der gesa Anregungen und Bedenken folgender Absender vor, die in der 1. Tranche (Einsender Nr. 1-6) zur Ausschusssitzung am 15.10.2003

noch nicht bearbeitet werden konnten; die folgende Nummerierung findet sich in der Synopse wieder - wie bereits in der Vorlage zum 15.10.2003 für die Einsender 1-6:

- (7) Stadt Beckum (datiert 26.9.03).
- (8) Stadt Ennigerloh (datiert 26.9.03).
- (9) Stadt Rheda-Wiedenbrück (datiert 30.9.03).
- (10) Aktionskomitee Oelder Kaufleute (datiert 5.10.03).

Die nachfolgenden Abwägungsvorschläge beziehen sich auf Anregungen und Bedenken zur Methodik und zu den Ergebnissen der von der *gesa* vorgelegten Gutachten zum o. g. Planvorhaben:

- ° *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.

Beschluss zu A

Einwender Anregungen und Beschlüsse

(7) (8) (10)	<p>A. Anregungen:</p> <p>Die in den <i>gesa</i>-Gutachten erfolgte Einbeziehung von Teilen von Wadersloh, Ennigerloh sowie der Beckumer Stadtteile Neubeckum und Vellern in das einzelhandelsrelevante Oelder Einzugsgebiet widerspricht der Charakterisierung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Münsterland (Abschnitt I.3.3, Ziff. 44) und ist daher unzutreffend. "Insofern widersprechen die Parameter der <i>gesa</i>-Untersuchung der geltenden zentralörtlichen Gliederung und der landesplanerischen Intention". Die faktische Versorgungsfunktion Oeldes beschränkt sich auf die Kernstadt und die eingemeindeten Vororte. Die Einwohner der benachbarten Grundzentren orientieren sich traditionell in die umliegenden Städte.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Der GEP Münsterland differenziert in Kap. I.3.3, Ziff. 41-44, die im LEP NRW festgelegten Mittelzentren u.a. hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und misst u.a. Beckum und Warendorf als "Kristallisationspunkte im ländlichen Raum" eine "hervorgehobene Bedeutung" zu (Ziff. 42). Für weitere kleinere Mittelzentren - darunter Oelde - wird angenommen, dass ihr "zentralörtlicher Versorgungsbereich in der Regel dem Gemeindegebiet entspricht oder geringfügig darüber hinaus geht" (Ziff. 44). Diese pauschale Annahme gilt für eine ganze Reihe kleinerer Mittelzentren, wird jedoch im Einzelnen weder durch Fakten erhärtet, noch näher begründet und räumt durch die Formulierungen "in der Regel" und "geringfügig" insoweit die Möglichkeit von Abweichungen in kleinerem Rahmen ein.</p> <p>Wenn sich die Versorgungsfunktion Oeldes tatsächlich ausschliesslich auf das eigene Stadtgebiet beschränken würde, gäbe es in der Oelder Innenstadt u.a. nicht das gegenwärtig vorhandene differenzierte und attraktive Bekleidungsangebot. Das in den <i>gesa</i>-Gutachten abgebildete Einzugsgebiet ist insoweit kein Soll-Einzugsgebiet für den "Auepark", sondern gibt durch eine Besucherbefragung im Stadtzentrum empirisch fundiert die tatsächliche und historisch gewachsene Reichweite des Oelder Innenstadt-Handels wieder. Diesem potentiellen Einzugsgebiet können gegenwärtig etwa 73.400 Einwohner zugeordnet werden. Ausgenommen einiger stadträumlich exponierter Vororte der benachbarten Stadt Beckum (Vellern, Neubeckum) sind im Oelder</p>
--------------	---

	<p>Einzugsgebiet ausschliesslich nachgeordnete ländliche Bereiche enthalten.</p> <p>Die über Oelde hinausgehende Kaufkraftbindung ist trotz des Potentials von 74.400 Einwohnern 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).</p> <p>Kein Umland-Bereich ist somit primär auf Oelde orientiert. Die Überschreitung des raumordnerisch zugewiesenen Mittelbereichs ist insoweit <u>unwesentlich</u> und bewegt sich im Rahmen unvermeidbarer tatsächlicher Verflechtungen zwischen benachbarten Zentren.</p> <p>Gleichzeitig gibt Oelde seinerseits Kaufkraft an benachbarte Mittelzentren - insbesondere Beckum, Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh - ab. Insbesondere in der nahversorgungsrelevante Warengruppe des "periodischen Bedarfs" ist dies u.a. auf ein unvollständiges heimisches Angebotsspektrum zurückzuführen. Oelder Haushalte kaufen zunehmend in Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern umliegender Konkurrenzzentren ein, weil diese Vertriebstypen in Oelde nicht verfügbar sind.</p> <p>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 mehr funktionsadäquat und weist deutlich auf eine Schiefelage im regionalen Angebotsgefüge zu Ungunsten von Oelde und insoweit auf unausgeglichene regionale Versorgungsstrukturen hin. Dieses wird auch belegt durch die IHK + GFK – Veröffentlichung 2003 zu den Kaufkraft- und Umsatzkennziffern im Kreis Warendorf.</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). Konkurrierende bzw. gleichrangige Mittelzentren sind auch nach Projekteröffnung nicht dem Oelder Einzugsbereich zuzuordnen. Auch weiterhin ist kein Umlandbereich primär auf Oelde orientiert.</p> <p>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.</p> <p>Das raumordnerisch vorgegebene Marktgefüge in der Region mit der gegenüber Oelde herausgehobenen Marktstellung von Beckum, Warendorf, Rheda-Wiedenbrück und Ahlen bleibt weiterhin gewahrt. Oelde erhält mit dem "Auepark" weder einen regionalen Angebots-, noch Flächenvorsprung, sondern schließt mit der Behebung eines im Wesentlichen grundversorgungsrelevanten Angebotsdefizites lediglich zu seinen Konkurrenzzentren auf.</p>
(7)	<p>B. Anregungen:</p> <p>Die im "Auepark" geplanten Verkaufsflächen gehen über eine angemessene lokale Versorgung und Kaufkraftbindung hinaus und verschaffen der Stadt Oelde eine "Zentralitätswirkung (...), welche (ihr) aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion nicht zusteht".</p> <p>Beschluss:</p>

	<p>Angemessen für ein Mittelzentrum, dessen Versorgungsfunktion im Einzelhandel bekanntlich das Vorhalten von Angeboten des mittleren und gehobenen Bedarfs beinhaltet, ist zumindest auch das Vorhalten eines möglichst vollständigen und differenzierten Angebotspektrums für die Grundversorgung.</p> <p>Mit dem Fehlen eines Verbrauchermarktes bzw. SB-Warenhauses weist Oelde diesbezüglich seit Jahren ein strukturelles Defizit auf. In der Konsequenz tätigen Oelder Haushalte ihre pkw-gestützten Lebensmittelgroß- und Vorratseinkäufe zunehmend in benachbarten Städten. Selbst das nachgeordnete Ennigerloh verfügt mit der Marktkauf Verbrauchermarkt/Heimwerkermarkt-Kombination bereits seit Jahren über eine differenziertere und vollständigere Angebotsstruktur als Oelde.</p> <p>Der "Auepark" schließt durch das enthaltene SB-Warenhaus diese Angebotslücke in Oelde und stellt gegenüber den Umland-Zentren lediglich Wettbewerbsgleichheit her. Übermäßige Kaufkraftabflüsse für periodischen Bedarf aus Oelde werden zurückgeführt - sie bleiben Rahmen unvermeidlicher Verflechtungen in geringerem Umfang gleichwohl bestehen -, ohne dabei im Umland übermäßig hohe Kaufkraft-Bindungsquoten zu erzielen (s. oben).</p> <p>Der geplante Elektro-Fachmarkt ist im Hinblick auf eine unerwünscht hohe Intensität der Umland-Kaufkraftbindung von zunächst vorgesehenen ca. 2.000 qm VKF auf max. 1.000 qm halbiert worden. Alle im "Auepark" vorgesehenen Vertriebstypen erreichen somit Größenordnungen, die auch in den konkurrierenden Zentren verfügbar sind* und begründen keinen unbilligen Angebots- oder Entwicklungsvorsprung der Stadt Oelde.</p> <p>Der Einzelhandelszentralitäts-Koeffizient in Oelde würde projektbedingt von unterentwickelten 83 auf etwa 99 steigen und wäre damit gerade ausgeglichen. Eine ausgeglichene Einzelhandelszentralität kann auch in einem kleineren Mittelzentrum nicht als unangemessen bezeichnet werden, insbesondere, wenn die Intensität der Kaufkraftbindung im Umland auf einem eher geringen Niveau verbleibt (s. oben).</p>
(7)	<p>C. Anregungen:</p> <p>"Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses (im "Auepark") ohne Getränkemarkt und zusätzliche Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von 6.950 qm übersteigt die Verkaufsfläche im Non-Food und Nahrungs- und Genussmittel-Bereich des Beckumer SB-Warenhauses Kaufland (max. zulässig 6.150 qm) bei weitem. Aufgrund der landesplanerischen Bedeutung des Mittelzentrums Beckum kommt diesem jedoch ein (gegenüber Oelde) größerer Versorgungsbereich zu". Daher sollten die geplanten Verkaufsflächen des Fachmarktzentrums "Auepark" noch einmal überdacht und deutlich reduziert werden.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Der Verkaufsflächen-Vergleich ist in dieser Form unzutreffend. Das SB-Warenhaus im Projekt "Grevenbrede"/Beckum ist mit 6.650 qm VKF (inkl. Getränkemarkt) sogar etwas größer, als im "Auepark" (6.250 qm VKF inkl. Getränkemarkt).</p> <p>Unterstellt man vereinfachend, dass die gesamte Sortimentsbreite des "Aueparks" sich im üblicherweise als nahversorgungs- und zentrenrelevant eingestuften Spektrum bewegt*, steht eine Gesamt-VKF von etwa 8.830 qm im "Auepark" einer Größenordnung von 8.150 qm im Projekt "Grevenbrede" gegenüber. Dort sind weitere 8.000 qm für einen Heimwerkermarkt hinzuzurechnen, der aller Erfahrung nach auch sog. "innenstadtrelevante" Randsortimente führen dürfte. Im Ergebnis unterscheiden sich beide Projekte hinsichtlich ihrer potenziell innenstadtrelevanten Verkaufsflächen nur graduell.</p> <p>Nicht plausibel ist, dass auf Grund eines gegenüber Beckum kleineren vorgegebenen Versorgungsbereiches der Stadt Oelde a priori die Notwendigkeit einer Verkleinerung des "Aueparks" ableitbar ist, denn das von GfK/Prisma angefertigte Standortgutachten zum Projekt "Grevenbrede" in Beckum bezieht die gesamte Stadt Oelde in dessen Nah-</p>

	<p>Einzugsgebiet ein. Marktanalytisch ist dies durchaus gerechtfertigt (vgl. GfK/Prisma-Gutachten Seite 55ff). Raumordnerisch wäre es jedoch eher zu beanstanden, als die Einbeziehung lediglich von exponierten Teilen der Stadt Beckum in das Rand-Einzugsgebiet des "Aueparks".</p>
(8)	<p>D. Anregungen:</p> <p>Das Fachmarktzentrum "Auepark" gefährdet im Zusammenklang mit weiteren Ansiedlungsvorhaben der Region die Tragfähigkeit der Nahversorgung in Teilen von Ennigerloh, insbesondere im Ortsteil Ostenfelde, und konterkariert eigene Investitionen in die Nahversorgung.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Lt. <i>gesa</i>-Wirkungsanalyse zählen der Ennigerloher Ortsteil Ostenfelde zur Marktzone 3 (Nah-Einzugsbereich) und die Kernstadt Ennigerloh 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ° im Kern-Einzugsgebiet (Ostenfelde) mit durchschnittlich etwa 8,1 % und ° im südlichen Rand-Einzugsgebiet (Kernstadt Ennigerloh) mit etwa 4,2 % <p>zu erwarten (s. im Detail Anhang 3/3 im Ergänzungsgutachten).</p> <p>Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Ostenfelde mit etwa -5,4 % und in der Kernstadt Ennigerloh mit etwa -2,6 % moderat.</p> <p>Die Kernstadt Ennigerloh verfügt über ein ausgesprochen differenziertes und umfangreiches Angebot für periodischen Bedarf, das mit einem modernen Marktkauf-Verbrauchermarkt (3.300 qm VKF) im Verbund mit einem Heimwerkermarkt sogar weiter entwickelt ist, als im benachbarten Mittelzentrum Oelde.</p> <p>Weder die projektinduzierte Kaufkraftbindung noch die daraus resultierenden Umverteilungswirkungen sind erdrückend. Sie lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer angemessenen Nahversorgung in Ennigerloh. Signifikante gezielte Nachfrageabflüsse für periodischen Bedarf aus der Kernstadt Ennigerloh nach Oelde sind daher gegenwärtig nicht nachweisbar und auch nach Eröffnung des "Aueparks" nur relativ geringfügig zu erwarten. Der größere Teil der Kaufkraftbindung für periodischen Bedarf in Oelde resultiert vielmehr aus Mitnahmekäufen von Innenstadtkunden in Oelde sowie von Berufs-Einpendlern: Rund 1.000 Einwohner aus Ennigerloh haben ihren Arbeitsplatz in Oelde (s. <i>gesa</i>-Hauptgutachten Seite 18). Dieser Umstand hat unvermeidbar auch Konsequenzen auf die Einkaufsbeziehungen und ist bei ihrer raumordnerischen Bewertung zu berücksichtigen.</p> <p>Hinsichtlich Ostenfelde ist anzumerken, dass die siedlungsstrukturell exponierte Lage im Ennigerloher Stadtgebiet bereits historisch eine etwas höhere Einkaufsorientierung nach Oelde begründet, die auch empirisch nachweisbar ist (s. <i>gesa</i>-Hauptgutachten Seite 33ff). Gewachsene Einkaufsorientierungen - auch wenn sie wie im vorliegenden Fall nicht besonders stark ausgeprägt sind - bestehen ferner unabhängig von zwischenzeitlichen administrativen Änderungen wie z. B. der Eingemeindung Ostenfeldes nach Ennigerloh fort und sind bei einer raumordnerischen Bewertung ebenfalls zu berücksichtigen.</p>
(9)	<p>E. Anregungen:</p> <p>Es ist zu befürchten, dass die von der <i>gesa</i> ermittelten Werte zu den vom "Auepark" ausgelösten Umsatzverlagerungen der zentrumsbildenden Wirkung des Projektes nicht gerecht werden.</p> <p>Eine empirisch ermittelte Verflechtung der Einkaufsströme im Umfeld der Stadt Oelde</p>

	<p>müsste auf eine breitere Datenbasis gestützt werden, die sowohl äußere Einflüsse der Erhebung (Witterung, Verkehrssituation) wie auch informelle Einflüsse (Standortbewertung, Events) einbezieht". Gefordert wird der Einsatz eines "mathematischen Modells mit empirischem Abgleich". Die "Prognose der künftigen Kaufkraftverteilung" solle auf die Zentralitätentfaltung der o. g. Einflussfaktoren abstellen.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Mit einer doppelten empirischen Erfassung der Einkaufsgewohnheiten durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine repräsentative Kundenbefragung in der Oelder Innenstadt sowie - einer repräsentativen Haushaltsbefragung in Oelde <p>füßt die Markt- und Wirkungsanalyse der <i>gesa</i> bereits auf einer außergewöhnlich breiten und für die Bewertung des Planvorhabens "Auepark" hinreichenden Datenbasis. Sie gestattet insbesondere die Erstellung einer detaillierten Marktverteilungsrechnung als Grundlage für den simulierten Markteintritt des "Aueparks".</p> <p>Projektrelevante Verkehrsplanungen sind bei der Einschätzung der möglichen Ausstrahlung und Kaufkraftbindung des Projektes berücksichtigt (s. Hauptgutachten, Seite 72f).</p> <p>Hinsichtlich der Witterung ist zu konstatieren, dass die Kundenbefragung in der Oelder Innenstadt keinen witterungsbedingten Einschränkungen unterlag.</p> <p>Die empirischen Befunde dienen als Grundlage für die Konfiguration der Marktverteilungsrechnung, indem sie maßgeblichen Einfluss auf die Gesamtabgrenzung und Aufteilung des Einzugsgebietes in Marktzone sowie die Bestimmung der Umsatzrekrutierung des Oelder Einzelhandels haben. Insoweit ist der Abgleich zwischen Rechenmodell und empirischen Befunden gewährleistet.</p> <p>Mögliche Verbundeffekte zwischen dem "Auepark" und benachbarten Nutzungen wie Potts`s Brauerei oder Vier-Jahreszeiten-Park sind in der Modellrechnung berücksichtigt; allerdings ist von diesen Nachbarnutzungen kein spürbarer Einfluss auf die Umsatzschätzung des "Aueparks" und seine Projektwirkungen ableitbar. Der "Auepark" richtet sich an einen räumlich vergleichsweise eng begrenzten und hinsichtlich der Einkaufsorientierung überwiegend fest gebundenen Kundenkreis, der ihn in durchschnittlich wöchentlichen bis 14-tägigen Einkaufszyklen zur Deckung des Grundbedarfs aufsucht (Ausgenommen wäre der optionale Elektro-Fachmarkt mit längeren Einkaufszyklen und einem höheren Anteil sporadischer Kunden).</p> <p>Im Vordergrund solcher Einkäufe stehen überwiegend eine rasche und bequeme Abwicklung und allenfalls nachgeordnet Erlebnis-Aspekte. Ein messbar positiver Einfluss der Erlebnisbrauerei und des Vier-Jahres-Zeiten-Parks auf die Kundenfrequenz im "Auepark" ist daher nicht zu erwarten. Umgekehrt kann der "Auepark" in begrenztem Umfang durchaus die Frequentierung der Gastronomie in der Pott`schen Brauerei stimulieren.</p>
(9)	<p>F. Anregungen:</p> <p>Die Stadt Rheda-Wiedenbrück sieht sich zu einer abschließenden Stellungnahme erst nach der Nachreichung weiterer Unterlagen in der Lage, die folgende Fragestellungen beantworten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) "Welchen Zentralitätsgewinn hat die Stadt Oelde durch die in den vergangenen Jahren erfolgten Entwicklungen erfahren (Gewerbeentwicklung, Attraktivitätssteigerung im Erholungs- und Eventbereich) und welche Veränderungen können sich in naher Zukunft ergeben (Gewerbeplanungen, Verkehrsplanungen)?" b) "Welche Maßnahmen sind zum Erhalt der zentralen Versorgungsfunktionen im Oelder Stadtkern vorgesehen und wo soll die Verträglichkeitsgrenze für die Ausstrahlung des großflächigen Einzelhandels in Oelde liegen?"

- c) "Welche Einflüsse können die infrastrukturellen und wirtschaftlichen Veränderungen (z. B. größere Verfügbarkeit der Autos in Privathaushalten) auf die Umlenkung von Kaufkraftströmen im Raum Oelde/Rheda-Wiedenbrück haben?"
- d) "Wie ist der Verflechtungsbereich der Mittelzentren Oelde und Rheda-Wiedenbrück nach raumordnerischen Kriterien im Einzelhandelsbereich abzugrenzen?"

Beschluss:

- a) Hinsichtlich der für die Projektbewertung relevanten Einzelhandelszentralität ist in den zurückliegenden Jahren für Oelde keine Steigerung anzunehmen. Signifikante Angebotsentwicklungen hat es seit Jahren nicht gegeben, ausgenommen die Ansiedlung eines Rewe-Awa-Supermarktes in der Nordstadt mit sehr begrenzter Außenwirkung. Die Befunde der Haushaltsbefragung deuten vielmehr auf einen Zentralitätsverlust Oeldes hin (vgl. Hauptgutachten Seite 38ff).
- b) Die Stadt Oelde unternimmt erhebliche Anstrengungen zur Festigung und Aufwertung der Innenstadtlage. Genannt seien beispielhaft die Beschlusslage des Rates und die umfangreichen Bemühungen zur Entwicklung des Standortes KOM als Auftakt zur Fußgängerzone. Hierauf wird an anderer Stelle der Abwägung und in den weiteren Verfahrensunterlagen eingegangen, eine Betroffenheit der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist hier nicht erkennbar.
Bezüglich der für die Stadt Rheda-Wiedenbrück relevanten Fragestellung zur Ausstrahlung des großflächigen Einzelhandels auf die Nachbarkommune wird auf die Ausführungen unter Punkt A (mit dortigen Verweisen) sowie auf den folgenden Unterpunkt d verwiesen. Eine weitere durchgreifende Betroffenheit der Nachbarkommune ist hieraus nicht erkennbar und wird auch nicht stichhaltig vorgetragen.
- c) Ein Vergleich von Befunden der *gesa*-Haushaltsbefragung 2002 mit einer älteren Befragung aus 1990 zeigt einen erheblichen Mobilitätswachst der Oelder Haushalte: In 1990 stand 48,6 % der Befragten jederzeit ein Pkw zum Einkaufen zur Verfügung; in 2002 waren es 76 %. Zudem ist die Neigung der Oelder Haushalte zum Auswärtskaufen in den letzten Jahren deutlich gestiegen (vgl. Hauptgutachten Seiten 31 und 37ff). Als Alternativstandorte profitierten insbesondere Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh sowie die Oberzentren der Region.
Wie auch in anderen *gesa*-Untersuchungen deutlich wurde, stärken eine steigende Mobilität und verbesserte Verkehrsanbindungen tendenziell attraktive und gut ausgebaute Zentren, während Standorte mit Defiziten verlieren. Diese Situation kristallisiert sich durch den Großflächen-Entwicklungsvorsprung der Nachbarstädte auch für Oelde heraus. Mit der Inbetriebnahme des Kauflandhauses in Rheda, insbesondere aber in Beckum, wird dieser Trend ohne den "Auepark" weiter forciert.
- d) Die Abgrenzung eines einzelhandelsrelevanten Einzugsbereiches sollte reale Verflechtungen grundsätzlich nicht außer acht lassen; diese sind im Zweifel insbesondere zwischen direkt benachbarten gleichrangigen Zentren sowie zwischen über- und nachgeordneten Zentren obligatorischerweise anzunehmen. Ferner sind nachgeordnete Orte im ländlichen Raum möglicherweise zwar primär, jedoch so gut wie nie ausschließlich auf ein einziges benachbartes übergeordnetes Zentrum orientiert.
Die Formulierung der Ziffer 44 in Abschnitt I.3.3 weist zudem darauf hin, dass das faktische Einzugsgebiet auch eines kleineren Mittelzentrums nicht auf das eigene Stadtgebiet beschränkt sein muss - dies dürfte realiter mehr die Ausnahme als die Regel sein.
Vorgegebene Soll-Einzugsbereiche sollten insoweit - soweit ex ante nicht bekannt - grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer empirischen Verifikation verstanden werden. Zudem bedarf es eines gemeinsamen Verständnisses darüber, ab welcher Verflechtungsintensität der Übergang zwischen marginalen Streuverflechtungen und der Eintritt in einen Einzugsbereich erfolgt.
Die Zuordnung zu einem Einzugsgebiet ist für Teilräume sinnvoll, in denen die

	<p>vermutete Einkaufsorientierung über Einzelfälle hinaus ein breiteres Haushaltsspektrum umfasst und wenn von einer regelmäßigen und im Zeitablauf stabilen Einkaufsorientierung auszugehen ist.</p> <p>Die <i>gesa</i> verfährt diesbezüglich überschlägig nach einer 10 %-Regel: Dem Einzugsbereich eines Zentralortes werden etwa die umliegenden Teilräume zugeordnet, in denen die Einkaufsorientierung - operationalisiert durch die Kaufkraftbindung - mindestens 10 % der Intensität des zentralen Ortes erreicht. Im Falle Oeldes, das über alle Branchen eine Eigen-Kaufkraftbindung von etwa 66 % erzielt, entspricht dies grob gerechnet einem Schwellwert von knapp 7 %. Übersicht 25 auf Seite 68 des Hauptgutachtens zeigt, dass die Kaufkraftbindung in den Marktzone 4a und 4b des Oelder Einzugsgebietes mit $\approx 7\%$ nur knapp dieses Mindestniveau erreichen. Hinsichtlich der Intensität der Kaufkraftbindung wird der im GEP Münsterland skizzierte Verflechtungsbereich insoweit nur geringfügig überschritten.</p> <p>Wie im <i>gesa</i>-Hauptgutachten dargelegt, ist Rheda-Wiedenbrück weder vor noch nach Eröffnung des "Auepark" dem Einzugsgebiet Oeldes zuzuschlagen. Das gesamte einzelhandelsrelevante Oelder Einzugsgebiet ist dem Gutachten zu entnehmen.</p> <p>Die Abgrenzung des Rheda-Wiedenbrücker Einzugsgebietes war nicht Gegenstand der Untersuchung. Es spricht jedoch einiges dafür, dass Oelde zumindest in Teilen aufgrund seines Entwicklungsrückstandes bei Einzelhandelsgroßflächen - u.a. explizit auch aufgrund des Fehlens eines SB-Warenhauses - aus absatzwirtschaftlichem Blickwinkel dem Rheda-Wiedenbrücker Einzugsgebiet zuzurechnen ist, solange dieser Rückstand nicht ausgeglichen ist. Zielorte für Oelder Kunden sind in Rheda-Wiedenbrück vornehmlich das SB-Warenhaus und die Fachmärkte um die Hauptstraße. Die Rheda-Wiedenbrück zugewandten Oelder Vororte Stromberg und evtl. Lette dürften auch weiterhin dem dortigen Einzugsgebiet zuzurechnen sein.</p>
(10)	<p>G. Anregungen:</p> <p>15,5 % der Oelder Kaufkraft fließen aus Oelde ab und sollen vom "Auepark" wieder zurückgeholt werden. Dieses Ziel ist unrealistisch, wie auch die jüngsten Kaufkraftzahlen für den Kreis Warendorf belegen. Dort kann allein Warendorf als Verwaltungssitz eine positive Kaufkraftbilanz aufweisen.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Diese Darstellung ist nicht korrekt. Insgesamt kann Oelde lt. <i>gesa</i>-Marktverteilungsrechnung rund 66 % seiner Kaufkraft vor Ort binden, 34 % fließen demgemäß ab (s. Hauptgutachten Seite 68). In der besonders projektrelevanten Warengruppe des periodischen Bedarfs liegt die gegenwärtige Kaufkraftbindung in Oelde bei rund 75 % (s. ebenda); differenziert nach Stadtteilen schwankt sie zwischen 55 % in den südlichen Vororten und 82 % in der Kernstadt (s. im Detail Anhang 2/1 im Hauptgutachten bzw. identische Darstellung Anhang 3/1 im Ergänzungsgutachten).</p> <p>Nach Markteintritt des "Aueparks" kann sie auf Werte zwischen ca. 71 % in den südlichen Vororten und knapp 91 % in der Kernstadt (dort dürfte die Sättigungsgrenze fast erreicht sein) angehoben werden (s. Ergänzungsgutachten, Anhang 3/3). Über das gesamte Stadtgebiet erreicht sie etwa 85,7 %.</p> <p>Gegenüber der Ausgangslage würde die lokale Kaufkraftbindung für periodischen Bedarf durch den "Auepark" somit um rund 10,7 %-Punkte angehoben. Diese Steigerung ist durchaus realistisch, da sie auf die erstmalige Ansiedlung eines aufkommensstarken Vertriebstyps in Oelde zurückzuführen ist.</p> <p>Die angesprochenen jüngsten "Kaufkraftzahlen" der IHK für den Kreis Warendorf sind offenbar von der GfK Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg, übernommen und geben in Wirklichkeit die Einzelhandelszentralitäten der angeführten Städte wieder. Der Zentralitätskoeffizient entsteht durch die Division des lokalen Einzelhandelsumsatzes</p>

	<p>durch die ortsansässige Nachfrage, multipliziert mit 100, und stellt eine reine Saldobetrachtung dar.</p> <p>Eine Gegenüberstellung dieser Einzelhandelszentralitäten in der Region mit Stand 2001/2002 nebst methodischer Erläuterung und Kommentierung findet sich im <i>gesa</i>-Hauptgutachten auf Seite 65f.</p>
(10)	<p>H. Anregungen:</p> <p>Oelde weist bereits Überkapazitäten im Einzelhandels-Flächenausstattung auf, die durch den "Auepark" "exzessiv" ausgeweitet werden. Die Verkaufsfläche (VKF) für Nahrungs- und Genussmittel in Oelde liegt bereits in der Ausgangslage um 13 % über dem "von der IHK ermittelten Sättigungsniveau". Der "Auepark" erhöht diese VKF um nochmals 75 %. Dies sei "ruinös".</p> <p>Beschluss:</p> <p>Diese Behauptung ist nicht belegt.</p> <p>Die mit \varnothing 5.085 €/qm Verkaufsfläche errechnete überdurchschnittliche Flächenproduktivität im Einzelhandel mit "periodischem Bedarf" in Oelde bei gleichzeitig unterentwickelter Kaufkraftbindung deutet im Gegenteil auf eine vergleichsweise geringe Flächendichte in Oelde hin.</p> <p>Lt. BVL Bundesverband des Deutschen Lebensmittel-Einzelhandels e. V. betrug die Verkaufsflächendichte allein im Lebensmitteleinzelhandel im Jahre 2001 bundesweit etwa 0,35 qm/Einwohner[*]. Da auch Einwohner in versorgungslosen ländlichen Räumen einbezogen sind, liegt die Flächenausstattung in einem Zentralort typischerweise etwas über dem Durchschnittswert.</p> <p>Die mit dem BVL-Aggregat (s. Fußnote) vergleichbare Verkaufsflächenausstattung in Oelde betrug zum Zeitpunkt der <i>gesa</i>-Erhebung 2002 etwa 10.300 qm[*]; dies entspricht einer Pro-Kopf-Ausstattung von etwa 0,345 qm und liegt damit exakt im Bundesdurchschnitt. Für einen Zentralort ist die Flächendichte aus dem vorstehend genannten Grund jedoch vergleichsweise niedrig.</p> <p>Nach Markteintritt des "Aueparks" erhöht sich die vergleichbare Lebensmittel-Verkaufsfläche[*] in Oelde um 5.250 qm auf etwa 15.550; dies entspricht einem Zuwachs von etwa 51 %. Die Pro-Kopf-VKF steigt auf rund 0,52 qm, was für einen Zentralort an sich nicht ungewöhnlich ist.</p> <p>Geeigneter für die Beurteilung der prospektiven Tragfähigkeit des künftigen Angebotes für "periodischen Bedarf" in Oelde ist die künftige Gesamtauslastung nach Markteintritt des "Aueparks".</p> <p>Danach würden künftig auf einer Gesamt-VKF von 17.450 qm für "periodischen Bedarf"[*], resultierend aus 12.450 qm Ausgangslage + 5.000 qm im "Auepark" (s. Hauptgutachten Seite 30; Ergänzungsgutachten Seite 5) insgesamt 76,7 Mio € p. a. umgesetzt (s. Ergänzungsgutachten Seite 13, Anhang 3/3).</p> <p>Die daraus errechnete Raumleistung von insgesamt knapp 4.400 €/qm VKF ist nur leicht unterdurchschnittlich (\varnothing <i>gesa</i>-Untersuchungen: Ca. 4.500 - 5.000 €/qm in kleineren und mittleren Städten). Wie in den Gutachten dargelegt, ist mit Marktaustritten von Wettbewerbern zwar zu rechnen, dabei handelt es sich jedoch in erster Linie um Objekte, die zusätzlich durch Objekt- und Standortmängel gehandicapt sind. Die grundsätzliche Tragfähigkeit für eine angemessene Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde - bei kundengerechten Objektbedingungen auch im Stadtzentrum - bleibt erhalten.</p> <p>Zwischenzeitlich ist mit der ersatzlosen Schließung des Jibi-Supermarktes am Bahnhof bereits eine Entlastung der Wettbewerbslage eingetreten, die in den o. g. Zahlen noch</p>

	nicht berücksichtigt ist.
(10)	<p>I. Anregungen: Nur 15,6 % aller Oelder Bürger vermissen lt. gesa-Befragung ein SB-Warenhaus bzw. Einkaufszentrum in Oelde. Dies ist nicht signifikant.</p> <p>Beschluss: Die Frage nach vermissten Branchen und Betriebstypen wurde in den Befragungen ungestützt, d. h. ohne Antwortvorgabe oder Listenvorlage, gestellt. Alle Antworten erfolgten also spontan. Da eine angemessenes Angebot für Grundbedarf in städtischen Umfeldern der Regelfall ist, taucht der Wunsch nach einem Ausbau des Lebensmittelangebotes in den meisten Befragungen allenfalls nachgeordnet mit Nennhäufigkeiten um 5 % auf. Daran gemessen sind die 15,6 % Nennhäufigkeit in Oelde als signifikant zu werten.</p>
(10)	<p>J. Anregungen: Mit der Errichtung des "Aueparks" ist ein Arbeitsplatz-Abbau im Einzelhandel der Kernstadt verbunden.</p> <p>Beschluss: Arbeitsplatzeffekte durch Handelsansiedlungen sind schwer zu belegen, da Personalkosten sprungfixen Charakter haben und in der Regel direkt proportional auf Umsatzveränderungen reagieren. Unbestritten ist, dass die Personalproduktivität in großen Fachmärkten allgemein über den Personalleistungen im Fachhandel liegt. Wettbewerbsgegner des "Aueparks" sind jedoch mit Ausnahme des optionalen Elektro-Fachmarktes im wesentlichen ebenfalls Verbrauchermärkte (des Umlandes) sowie Supermärkte und Lebensmittel-Discounter, mithin stark rationalisierte Betriebsformen. Da der "Auepark" den größeren Teil seines Umsatzes zusätzlich in Oelde binden kann, dürften die Arbeitsplatzeffekte im Saldo eher positiv sein, auch wenn einzelne Betriebsschließungen dagegenzuhalten sind. Zu berücksichtigen ist ferner, dass jede Handelslandschaft der Veränderung unterliegt und Marktaustritte auf Grund unwirtschaftlicher Standort- oder Objektbedingungen sowie Marktanteilsverschiebungen zwischen Vertriebstypen auch ohne direkten Wettbewerbseinfluss erfolgen. Allein damit kann ein schleichender Arbeitsplatzverlust verbunden sein, wenn diese Verluste (in Oelde z. B. Plus, Jibi, evtl. Anbieter im KOM-Altobjekt) nicht durch leistungsfähige Angebotsstrukturen ersetzt werden.</p>
(10)	<p>K. Anregungen: Der "Auepark" gefährdet den Bestand der Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde und reißt durch Schließungen in der Innenstadt, im Oelder Norden sowie in den Vororten Lücken auf.</p> <p>Beschluss: Projektinduzierte Ausdünnungen in der Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde sind allenfalls im Kernstadtbereich zu erwarten, wo ein hinreichend dichtes und sich mehrfach überlagerndes Angebotsnetz besteht (vgl. gesa-Hauptgutachten, Seite 27). Im südlichen Kernstadtbereich wird dagegen eine signifikante Versorgungslücke geschlossen. Mit der Ansiedlung eines SB-Warenhauses wird zudem ein spürbares Defizit des Oelder Angebotsspektrums beseitigt. Für typische Pkw-Vorratseinkäufe verlassen gegenwärtig viele Haushalte die Stadt und kaufen in benachbarten Orten ein; diese Auswärtskäufe werden sich ohne den "Auepark" in naher Zukunft noch erheblich intensivieren. Die grundsätzliche Tragfähigkeit für ein angemessenes Nahversorgungsnetz, das auch die Innenstadt einschließt, bleibt in Oelde auch nach der "Aue-Park" Ansiedlung</p>

	gewahrt.
(10)	<p>L. Anregungen:</p> <p>Der "Auepark" führt zu spürbaren Frequenzeinbußen in Handel und Gastronomie der Oelder Innenstadt. Insbesondere der Lebensmittelhandel sei der Hauptfrequenzbringer in der Oelder Innenstadt. Dem Erhalt der beiden leistungsfähigen Lebensmittelmärkte in der Oelder Innenstadt sei "zentrale Bedeutung beizumessen".</p> <p>Die Ansiedlung eines kompakten, kleineren EKZ mit maximal 3.200 m² Verkaufsfläche im Innenstadtbereich würde wesentlich förderlicher sein. Die Integration in bestehende Wohn- und Lebenssituationen wäre gewährleistet.</p> <p>Alternativstandorte stehen auch in Innenstadtlage zur Verfügung, dieses wurde von der Stadtverwaltung nicht ausreichend geprüft.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die im <i>gesa</i>-Gutachten erwartete Spanne von 15 - 30 % Kopplungskäufern zwischen "Auepark" und Oelder Innenstadt ist durch mehrjährige Kundenbefragungen in vergleichbaren Situationen - d. h. SB-Warenhäuser/Fachmarkt-agglomerationen im Außenbereich vs. Innenstadt - 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 weitgehende Verzicht auf arrondierende Fachgeschäfte sowie reduzierte 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 Angebotsspektrum 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 zeigt folgende Modellrechnung:</p> <p>Lt. <i>gesa</i>-Wirkungsanalyse entzieht der "Auepark" dem Oelder Innenstadthandel unmittelbar ein Umsatzvolumen von etwa 4,3 Mio € p. a. (<i>gesa</i>-Ergänzungsgutachten Seite 13). Gewichtet mit einem ø Pro-Kopf-Ausgabenbetrag von 42 € je Innenstadtbesuch (s. <i>gesa</i>-Hauptgutachten Seite 46) entspricht dies rechnerisch der Verlagerung von rund 102.400 Einkaufsvorgängen pro Jahr von der Innenstadt in den "Auepark".</p> <p>Bei einer Spanne von etwa 50 - 70 € ø-Einkaufsbetrag im "Auepark" und einer Kopplungsquote von etwa 15 - 30 % stehen dem rund 79.000 - 220.000 potenzielle Kundenbesuche von "Auepark"-Kunden in der Oelder Innenstadt gegenüber. 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> <p>Die rechnerische Tragfähigkeit für - je nach Dimensionierung - ein bis zwei vollsortierte Lebensmittelmärkte in der Oelder Innenstadt bleibt auch nach der "Auepark"-Ansiedlung gewahrt. Voraussetzung für ihre Umsetzung ist die Verhinderung einer dispersen Standortentwicklung in Stadtteil- und Innenstadt-Randlagen sowie die Schaffung betreiber- und kundengerechter Standort- und Objektbedingungen in der Innenstadt. Der (erweiterte) KOM-Standort ist hierfür durchaus geeignet und besitzt aufgrund seiner</p>

Entree-Lage eine erhebliche Bedeutung für die Innenstadt-Frequentierung, kaum geeignet für einen Lebensmittelmarkt ist jedoch die gegenwärtige Kaufhaus-Altimmobilie.

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 etwa 3.000 qm nicht möglich.

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.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Kernstadt sind seit langer Zeit Gegenstand intensiver Diskussionen in Rat und Verwaltung. Die kleinstädtischen und -strukturierten Rahmenbedingungen in Oelde sind bekannt und müssen hier nicht weiter erläutert werden. Im Stadtzentrum bzw. im weiteren Umfeld sind insofern nur 3 bzw. 4 Bereiche zu diskutieren, die überhaupt für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung in Frage kommen könnten:

- 1) Kaufhaus Oelde Mitte / „Kaufhaus KOM“
- 2) Einzelhandelsansatz Warendorfer Straße (ehem. Molkerei),
- 3) Standort „Auepark“ an der L 793 im Süden der Kernstadt:
- 4) Parkplätze und Gelände der Fa. Haver + Boecker, Bereich L 793 / Lindenstraße (Fläche als firmengebundene Betriebserweiterung durch vB-Plan Nr. 92 überplant).

In der Erläuterung zur 4. FNP-Änderung bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan sind weitere Aussagen und eine Übersichtskarte „Standortdiskussion und Innenstadtlage“ enthalten (siehe dort). Die Stadt Oelde stellt nach intensiver Prüfung und Diskussion fest, dass sonstige realistische potenzielle Flächen für ein größeres Einzelhandelsobjekt nicht gegeben sind.

In der erforderlichen Größenordnung könnte für ein nachhaltig attraktives SB-Warenhaus als zentrumsnahes Flächenpotential allenfalls Standort 2 *Raiffeisengelände* in Frage kommen. Hier weist die Stadt aber ausdrücklich darauf hin, dass die Fläche aufgrund der sehr schwierigen Situation an der L 793 (zentrale Unterführung der Bahntrasse, Knotenpunkt) bzw. der rückwärtigen Lage an der Lindenstraße schwer zu erschließen ist (gilt bereits für das heute deutlich geringere Verkehrsaufkommen auf dem vorderen Gelände) und dass Immissionskonflikte mit der Wohnnachbarschaft bestehen. Gerade diese Aspekte müssen auch intensiv im Bereich des geplanten „Aueparks“ an der L 793 geprüft werden, da sich bereits in den Vorüberlegungen gezeigt hat, wie konfliktträchtig das tlw. hohe Kundenaufkommen sein kann. Umso problematischer erscheint daher aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht die Situation an der Lindenstraße, falls ähnliche verkehrsintensive Nutzungen dort geplant werden würden.

Nach ergänzender mündlicher Aussage der gesa sind angesichts mäßiger fußläufiger Verknüpfung (Querung der L 793, Entfernung ca. 400 m zur 1a-Lage) dort ebenfalls Konkurrenzen zur 1a-Zentrumslage zu erwarten, zudem erfolgt keine Nahversorgung des Oelder Südens. Diese Aussage wird durch die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes OWL vom 12.09.2003 nochmals bestätigt: „Vorrangiges Ziel für die Ansiedlung eines Vorhabens in dieser Größenordnung ist die räumliche Anbindung an die bereits vorhandenen Citybereiche. Die Praxis zeigt, dass Distanzen von 300 m selbst in überregional bedeutsamen Citystandorten nicht mehr als angebunden oder als integriert angesehen werden können.“ Aufgrund der kleinstädtischen Rahmenbedingungen und der Verkehrssituation an der L 793 bzw. der

	<p>nicht gegebenen vernünftigen und attraktiven baulichen/verkehrlichen Zusammenhänge mit der 1a-Lage an der Langen Straße gilt diese Aussage in verstärktem Maße für Oelde.</p> <p>Nach wiederholter Prüfung der Rahmenbedingungen hat die Verwaltung außerdem erneut festgestellt, dass diese Fläche weder heute, noch in einem nur annähernd überschaubaren Zeitraum zur Verfügung steht.</p> <p>Dem (in Lage, Erschließung und Größe begrenzten) KOM-Standort kommt insofern eine andere, als Eingangstor zur 1a-Lage aber sehr wichtige Aufgabe in der künftigen „Rollenverteilung“ zu.</p> <p>Im Ergebnis verbleibt der Standort „Auepark“ für die Stadt Oelde als realistische und vertretbare Lösung, um abfließende Kaufkraft in nennenswertem Umfang aufzufangen, um noch Koppelungseffekte mit der Geschäftslage in der Stadtmitte zu ermöglichen und um die angestrebte Nahversorgung im Oelder Süden zu sichern. Diese Fragen, die Bedeutung des Kaufhauses Oelde-Mitte und weitere Rahmenbedingungen werden im gesa-Gutachten (u.a. Kapitel 3, Abb. 3 und Kapitel 6) ausführlich behandelt. Koppelungseinkäufe sind in gewissem Umfang möglich, das Planvorhaben auch an diesem nicht optimalen Standort wird als sinnvoll für Oelde angesehen. Verwiesen wird hierzu, auf Umsatzerwartungen und -umschichtungen im Einzelnen auf das gesa-Hauptgutachten mit aktualisiertem Nachtrag, dort insbesondere Kapitel 2.3, S. 11ff.</p>
(10)	<p>M. Anregungen:</p> <p>Lt. gesa soll der "Auepark" rund 15 Mio € seines Umsatzes durch Verlagerung aus den SB-Warenhäusern in Beckum und Rheda-Wiedenbrück generieren, davon allein 9,7 Mio € für "Food" (im gesa-Gutachten "Periodischer Bedarf"). Damit würden 75 % aller Abflüsse in dieser Warengruppe zurückgeholt.</p> <p>Diese Größenordnung ist anzuzweifeln. Fällt sie geringer aus, müsste das SB-Warenhaus seine Umsätze verstärkt aus Umverteilung aus dem Oelder Angebotspektrum generieren, was die ohnehin hohe Belastung nochmals erheblich steigert.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Größere und pkw-gestützte Lebensmittel-Vorratskäufe folgen typischerweise weniger Erlebnisaspekten - wofür Kunden auch weitere Wege zurücklegen - sondern dienen primär der Deckung des Grundbedarfs. Ausschlaggebend für die Einkaufsstättenwahl sind ein umfassendes Angebot, ein günstiges Preis-Leistungsverhältnis bzw. immer häufiger auch die Preisführerschaft des Anbieters sowie bequeme und zeitsparende (pkw-geeignete) Ablaufbedingungen.</p> <p>Das gezielte, jedoch im Wesentlichen auf eine lokale Angebotslücke in Oelde zurückzuführende Aufsuchen von Lebensmittel-Großflächen im Umland kann also durch den "Auepark" bzw. das dort vorgesehene SB-Warenhaus relativ leicht zurückgeführt werden und erklärt die recht hohe Quote der Kaufkraft-Neubindung.</p> <p>Die Modellrechnung unterstellt im "Aue-Park" einen leistungsfähigen, d.h. vertrieblich und preislich attraktiven Betreiber sowie kundengerechte Objektbedingungen. Tritt dies nicht ein, wäre es denkbar, dass die Quote der Kaufkraftneubindung geringer ausfällt als angenommen. Es ist jedoch nicht plausibel anzunehmen, dass der daraus entstehende Minderumsatz des SB-Warenhauses durch eine erhöhte Umverteilung im Oelder Angebotspektrum ausgeglichen würde. Die logische Konsequenz bei einem weniger leistungsfähigen SB-Warenhaus-Betreiber wäre vielmehr eine Reduzierung seiner Umsatzschätzung.</p>

Die vorstehenden Beschlüsse wurden mit einer Gegenstimme gefasst.

Zu B)

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr empfiehlt mit einer Gegenstimme dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

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)

**5. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Stromberg (Bereich Tennishalle)
Vorlage: B 2003/610/0147**

Der Architekt Hillemeier, Rheda-Wiedenbrück, hat mit Schreiben vom 13.05.2003 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für eine Fläche in Stromberg östlich der Straße im Vogeldreisch (Gelände der Tennishalle und angrenzende Flurstücke) gestellt. Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ermöglicht werden. Das Plangebiet umfasst die Fläche von ca. 0,3 ha. Der eingereichte Planentwurf sieht die Errichtung von insgesamt 9 Wohneinheiten in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss vor (siehe Anlage). Die Zufahrt zu den Wohnhäusern soll über die Straße „Im Vogeldreisch“ erfolgen.

Der Bezirksausschuss Stromberg hat in seiner Sitzung vom 10.06.2003 über die Angelegenheit beraten und nach intensiver Diskussion ohne Beschlussempfehlung zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr verwiesen.

Herr Hochstetter erläutert die Planung anhand von Folien. Er geht dabei insbesondere auf den Geltungsbereich, die Lage der Wohnbebauung sowie auf die Werte des Schallgutachtens ein.

Frau Koch stellt den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Stromberg zur Diskussion.

Herr Terholsen teilt mit, dass der Bezirksausschuss Stromberg über den Antrag beraten hat und sich diesbezüglich sehr bedenklich zeigt. Insbesondere der Lärmschutz sei bislang nicht geklärt. Er gibt weiter zu bedenken, dass der in der Nähe liegende Einkaufsmarkt morgens sehr früh

angefahren wird.

Beschluss:

Der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Stromberg (Bereich Tennishalle) wird an den Bezirksausschuss Stromberg zur weiteren Beratung zurück verwiesen.

6. Verschiedenes

6.1. Mitteilungen der Verwaltung

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

6.2. Anfragen an die Verwaltung

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

Beatrix Koch
Vorsitzende

Heike Vogel
Schriftführerin