



SITZUNGSVORLAGE
B 2003/610/0104/3

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fach- / Servicedienst Planung und 23.01.2004
Stadtentwicklung

Peter Rauch

Beratungsfolge

Termin

Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr	09.02.2004
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2004

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 "Aue Park" der Stadt Oelde

- A) Entscheidungen zu dem Kompromissvorschlag gemäß Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK Münster und Handwerkskammer**
- B) Entscheidungen zu den gemäß A) ergänzten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen der Verwaltung**
- C) Erneuter Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Anlage(n)

1. Ergebnisprotokoll des Abstimmungsgesprächs vom 18.12.2003 mit Bezirksregierung, IHK Münster und Handwerkskammer
2. *gesa*-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus " (November 2003), hier: Auszug *Kapitel 3.8 Exkurs: Wechselwirkungen Einrichtungshaus - FMZ „Auepark“*
3. Übersichtsplan, Bebauungsplan mit Zeichenerklärung und Festsetzungen (verkleinert)
4. Begründung zum Bebauungsplan (ohne wiederholte Vorlage der Gutachten und des Umweltberichtes, diese werden auf Anfrage zur Beratung zur Verfügung gestellt).

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Erneute Vorlage und Beratung des Planentwurfs sowie Modifizierung der bisher gefassten Beschlüsse zur Abwägung und zur Entwurfsoffenlage

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 vorgelegt worden.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr am 15.10.2003 konnten noch nicht alle verspätet eingegangenen Stellungnahmen beraten werden. Somit erfolgte eine weitere Beratung am 03.11.2003 im Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr sowie anschließend im Haupt- und Finanzausschuss. Auf die jeweiligen Vorlagen Nr. B 2003/610/0104 bzw. B 2003/610/0104/2 mit entsprechenden Erläuterungen wird ausdrücklich verwiesen.

Auf Basis dieser Beschlusslage sollte im Dezember 2003 die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB eingeleitet werden. Da jedoch im Dezember 2003 mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer (die noch keine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4(1) BauGB vorgelegt hatten) und mit den Investoren konkrete Abstimmungsgespräche geführt werden konnten, hatte die Verwaltung die Entwurfsoffenlage zunächst zurück gestellt. Ausdrückliches Ziel aller Beteiligten war eine möglichst einvernehmliche Kompromisslösung, die mit Blick auf Nachbarkommunen und Innenstadt Oelde landes- und bauleitplanerisch gut vertretbar ist und die eine zügige Fortsetzung des Planverfahrens erlauben könnte.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die im beigefügten Protokoll (Anlage 1) genannte Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes von bisher maximal 5.750 m² Verkaufsfläche (VK) auf nunmehr 4.750 m² VK für Bezirksregierung und IHK entscheidende Voraussetzung für alle weiteren Abstimmungsverfahren ist. Ebenso wird Wert darauf gelegt, für den Discounter zunächst 1.000 m² VK vorzusehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf die gewünschten 1.200 m² VK nach einvernehmlicher Abstimmung ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m² VK, jetzt 1.200 m² VK). Weitere Detailergebnisse sind dem Protokoll zu entnehmen.

Die hieraus resultierende Überarbeitung der Festsetzung über Größen- und Sortimentsstruktur ist in wesentlichen Punkten im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 ebenfalls abgestimmt worden, einige Details in der Bebauungsplan-Festsetzung sind jedoch noch im weiteren Planverfahren zu klären.

Dieser Kompromissvorschlag und v.a. die damit u.U. relativ einvernehmlich mögliche Fortsetzung des landesplanerischen Verfahrens werden von der Verwaltung ausdrücklich begrüßt. Die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes entspricht im Grundsatz der Ausgangslage im Hauptgutachten der *gesa* GmbH (Gutachten Nr. 329-02, Dezember 2002) und erfordert insofern - auch nach Rücksprache mit dem Gutachter - keine Überarbeitung oder Anpassung.

Für die Stadt Oelde ist angesichts der zunehmend problematischen Wettbewerbslage mit großflächigen Verbrauchermärkten in der Region von entscheidender Bedeutung, dass die für einen für die Oelder Bürger ausreichend attraktiven Verbrauchermarkt notwendige Größe und Leitungsfähigkeit, die wie bereits in früheren Sitzungen erläutert um etwa 5.000 m² VK liegt, erreicht wird. Bei dieser Lösung und unter Einbeziehung der Betriebsstruktur der begleitenden Handelseinrichtungen - u.a. Getränkemarkt mit 500 m² VK - können die Planungsziele der Stadt Oelde gesichert werden.

Ausdrücklich ergänzt seien Aussagen zur Beurteilung einer möglichen Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Hauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen. In Anlage 2 ist daher ein Textauszug aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) beigefügt. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.

Da die bisherige Abwägungs- und Beschlusslage auf der größeren Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes vor der o.g. Erörterung mit der Bezirksregierung basiert, wird empfohlen, auf Grundlage dieses Kompromissvorschlags eine erneute Beratung und Beschlussfassung durchzuführen und mit dem entsprechend überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 nunmehr die Entwurfs offenlage gemäß § 3(2) BauGB durchzuführen.

Somit werden die am 15.10.2003 bzw. am 03.11.2003 in den Fachausschüssen bereits diskutierten diesbezüglichen Anregungen der Kommunen, Fachbehörden und Bürger gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB nochmals aufgegriffen und entsprechend ergänzt. Soweit sich die damaligen Stellungnahmen nicht dezidiert auf die Größe der Verkaufsflächen bezogen haben, erfolgt zu den Einwendern jeweils eine ergänzende Beschlussempfehlung über den o.g. Kompromissvorschlag. Dieses wird als Beratungsergebnis über die frühzeitigen Verfahrensschritte nach §§ 3(1), 4(1) BauGB für ausreichend gehalten, zumal es sich hier um eine Rücknahme und damit um eine Reduzierung des Konfliktpotenzials handelt.

Ansonsten sind die Anregungen, die v.a. in der Ergänzungsvorlage B 2003/610/0104/2 Verkaufsflächengrößen ansprechen, nachfolgend nochmals unter Punkt B. aufgeführt. Der damalige Beschluss wird - weiterhin auf Grundlage der Stellungnahmen und Gutachten der gesa GmbH - insofern modifiziert.

Über die Frage der Verkaufsflächen hinaus liegen inzwischen weitere Aussagen vor, die in den o.g. Sitzungen noch vorbehaltlich zur Kenntnis gegeben worden waren. Dieses betrifft insbesondere das Gutachten über Kfz-Emissionen (AKUS GmbH, Bielefeld, November 2003) und eine teilweise Konkretisierung der Höhenlage der Schallschutzmaßnahmen. Diese werden abschließend unter Punkt B. als Anregung der Verwaltung mit der Bitte um Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Grundsätzlich bleibt allerdings anzumerken, dass die Architekten die Objektplanung erst jetzt nach relativer Klarheit über die konkrete Verkaufsflächengröße vertiefen und daher - zumal hierzu noch keine Details von Sonderfachleuten wie z.B. Brandschutz vorliegen - noch nicht zu allen Punkten eine ausgearbeitete Objektplanung vorlegen können. Die Verwaltung wird im Zuge des nun ebenfalls auszuarbeitenden Durchführungsvertrages hierzu weitere Angaben erhalten und entsprechend in die Vertragswerke einbeziehen. Ggf. sind im Zuge des weiteren Planverfahrens Änderungen oder Ergänzungen zu beraten und ggf. nach § 3(3) BauGB weitere Verfahrensschritte durchzuführen.

A) Entscheidung zu dem Kompromissvorschlag gemäß Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK Münster und Handwerkskammer

	Abstimmungsergebnis und Beschlussvorschlag
Bezirksreg. MS, IHK, HWK	<p>Abstimmungsergebnis gemäß Sachverhalt:</p> <p>Die Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 sowie die erarbeitete Kompromissformel, nach der sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m² VK auf nunmehr 7.830 m² VK reduziert, sind im Sachverhalt erläutert worden. Auf das beigefügte Protokoll der Bezirksregierung sowie auf die Überarbeitung des vB-Plans Nr. 93 wird verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Dem vorgestellten Kompromissvorschlag und der Überarbeitung des vB-Plans Nr. 93 gemäß Protokoll der Bezirksregierung wird zugestimmt. Auf dieser Basis sind die diesbezüglichen Anregungen aus den Beteiligungsverfahren zu ergänzen, den Anregungen der Nachbarkommunen, der Oelder Kaufleute und der Verbände etc. kann so teilweise entsprochen werden.</p>

B) Entscheidungen zu den gemäß A) ergänzten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen der Verwaltung

Einwender	<p>Anregungen und ergänzende Beschlussvorschläge zu Anregungen aus Vorlage B 2003/610/0104 (Originalstellungnahmen s.d.), Einwender:</p> <p>Allgemein: Bürgerversammlung gemäß § 3(1) BauGB</p> <p>(1) Einzelhandelsverband Münsterland e.V. (datiert 24.09.2003)</p> <p>(2) Einzelhandelsverband OWL (datiert 12.09.2003)</p> <p>(3) IHK OWL (datiert 11.09.2003)</p> <p>(4) Gemeinde Herzebrock-Clarholz (datiert 12.09.2003)</p> <p>(5) Gemeinde Wadersloh (datiert 26.09.2003)</p> <p>Die verspätet eingegangenen Stellungnahmen der Städte Beckum, Ennigerloh, Rheda-Wiedenbrück sowie die des Aktionskomitees Oelder Kaufleute (datiert 05.10.2003) wurden in der erneuten Beratung in Vorlage B 2003/610/0104/2 am 03.11.2003 behandelt (siehe unten, 2. Block)</p>
--------------------	--

<p>Zur Bürger- versammlung, <u>(1) (2) (3) (4)</u> <u>(5) aus</u> <u>B 2003/610/0</u> <u>104</u></p>	<p>a) Anregungen und Bedenken:</p> <p>Die o.g. Einwender haben eine Reihe von Aspekten vorgetragen, die Standort, allgemeine Größe etc. betreffen. Soweit keine expliziten Verkaufsflächengrößen genannt worden sind, erfolgt hier eine zusammenfassende Beschlussfassung:</p> <p>Beschlussvorschlag: Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104:</p> <p>Ergänzend zu der damaligen Beschlussfassung wird darauf hingewiesen, dass nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m² VK auf nunmehr 7.830 m² VK reduziert wird. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m² VK auf nunmehr maximal 4.750 m² Verkaufsfläche. Ebenso werden für den Discounter zunächst 1.000 m² VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf 1.200 m² VK nach einvernehmlicher Abstimmung ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird von der Landesplanung mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m² VK, jetzt 1.200 m² VK). Insofern wird auch den Vorbehalten der Einwender teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen. Die dort teilweise im Einzelfall aus dem gesa-Ergänzungsgutachten zitierten Zahlen fallen somit gemäß Hauptgutachten für die kleinere Variante noch etwas geringer aus. Da aber selbst im Hauptgutachten 5.700 qm VK für Verbrauchermarkt inkl. Getränkemarkt zu Grunde gelegt worden waren, sind auch die dortigen Werte nach dem Kompromissvorschlag mit nur noch 5.250 qm VK für Verbrauchermarkt und Getränkemarkt noch etwas zu hoch ausgefallen.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen.</p> <p>Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt. Die notwendigen Unterlagen werden mit dem oder parallel zum Planverfahren „Auepark“ den Beteiligten zur Verfügung gestellt.</p>
<p>(2) Einzelhandels- verband OWL aus</p>	<p>b) Anregungen und Bedenken:</p> <p>Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses sollte auf 3.000 qm reduziert und die zentrenrelevanten Sortimente auf die "ortsübliche Größe einer Stadt mit 30.000 Einwohnern" reduziert werden.</p>

<p>B 2003/610/0104</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104:</p> <p>Das SB-Warenhaus kann nur dann in nennenswertem Umfang aus Oelde abfließende Kaufkraft zurückorientieren, wenn es vertrieblich gleichwertig zum Umland-Wettbewerb wahrgenommen wird. Die dortigen SB-Warenhäuser generieren durchweg >5.000 qm VK und können neben einem Lebensmittel-Vollsortiment ein flaches, aber breites und abgerundetes Nonfood-Spektrum anbieten. Dies ist auf 3.000 qm nicht möglich.</p> <p>Eine Unterschreitung der für ein SB-Warenhaus kennzeichnenden Schwelle von etwa 5.000 qm VK 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 - Kaufkraftneubindung hingegen überproportional einschränkt.</p> <p>Durch die jetzt vorgenommene Reduzierung wird der Anregung zwar nicht entsprochen, aber in Abstimmung mit der Bezirksregierung doch deutlich entgegen gekommen. Die nunmehr vorgeschlagene Größe von 4.750 qm zzgl. 500 qm Getränkemarkt entspricht lt. gesa-Gutachter der unteren Grenze des für Oelde gebotenen Leistungsspektrums.</p>
<p>(4) Herzebrock-Clarholz aus B 2003/610/0104</p>	<p>c) Anregungen und Bedenken:</p> <p>Das SB-Warenhaus im "Auepark" überschreitet nach der Projektmodifikation die in der Ausgangsuntersuchung empfohlene Dimensionierung von etwa 5.000 qm VK. Dadurch ist eine Vergrößerung des Einzugsbereiches des Marktes zu erwarten, woraus sich negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz ergeben und dort die verbrauchernahe Versorgung in Frage stellen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104:</p> <p>Das SB-Warenhaus kann nur dann in nennenswertem Umfang aus Oelde abfließende Kaufkraft zurückorientieren, wenn es vertrieblich gleichwertig zum Umland-Wettbewerb wahrgenommen wird. Die dortigen SB-Warenhäuser generieren durchweg >5.000 qm VK und können neben einem Lebensmittel-Vollsortiment ein flaches, aber breites und abgerundetes Nonfood-Spektrum anbieten. Eine Unterschreitung der für ein SB-Warenhaus kennzeichnenden Schwelle von etwa 5.000 qm VK ist daher nicht sinnvoll, weil sie die erwünschte - und zur Kompensation der lokalen Projektwirkungen notwendige - Kaufkraftneubindung nicht ausreichend bewirken kann.</p> <p>Durch die jetzt in Abstimmung mit der Bezirksregierung vorgenommene Reduzierung wird der Anregung i.w. entsprochen. Die vorgeschlagene Größe von 4.750 qm VK zzgl. 500 qm VK Getränkemarkt entspricht lt. gesa-Gutachter der unteren Grenze des für Oelde gebotenen Leistungsspektrums.</p> <p>Herzebrock-Clarholz liegt lagebedingt weder im Einzugsbereich des</p>

	<p>"Auepark" bzw. der Stadt Oelde, noch ist es - ausgenommen von Haushalten in Oelde-Lette - Ziel signifikanter Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet heraus. Die Auswirkungen des "Aueparks" dürften für den dortigen Handel wenig spürbar sein und stehen in jedem Fall hinter den Wirkungen der in Rheda im Bau befindlichen Großflächen zurück. Rheda-(Wiedenbrück) ist neben Gütersloh und Warendorf bevorzugtes Einkaufsziel von Haushalten aus Herzebrock-Clarholz.</p>
<p>(5) Wadersloh aus B 2003/610/ 0104</p>	<p>d) Anregungen und Bedenken:</p> <p>Das geplante SB-Warenhaus im "Auepark" führt in erheblichem Umfang zu Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsbereich der Gemeinde Wadersloh. Damit sind erhebliche Umsatzeinbußen für den Einzelhandel in der Gemeinde Wadersloh verbunden, die neben Arbeitsplatzverlusten und anderen negativen Effekten zwangsläufig auch zu Betriebsaufgaben führen und eine Gefährdung der lokalen wohnungsnahen Grundversorgung mit sich bringen. Insbesondere der Ortsteil Diestedde wäre hiervon auf Grund seiner räumlichen Nähe zu Oelde besonders betroffen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104:</p> <p>Grundlage der Abwägung ist zunächst die nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 erarbeitete Kompromissformel, nach der sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m² VK auf nunmehr 7.830 m² VK reduziert. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m² VK auf nunmehr maximal 4.750 m² Verkaufsfläche. Insofern wird den Bedenken der Gemeinde teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Lt. gesa-Wirkungsanalyse zählen der Wadersloher Ortsteil Diestedde zur Marktzone 3 (Nah-Einzugsbereich) und der Kernort Wadersloh zur Marktzone 4b (südlicher Randbereich) des Oelder und auch projektspezifischen Einzugsbereiches. Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengenommen) ist in Diestedde mit etwa 7,9% und im Kernort Wadersloh mit etwa 4,1 % zu erwarten (siehe im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten). Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Diestedde mit unter -5,4% und im Kernort Wadersloh mit unter -4,4% moderat. Diese Größenordnungen sind nicht erdrückend und lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer eigenen angemessenen Grundversorgung.</p>

<p>Einwender</p>	<p>Anregungen und ergänzende Beschlussvorschläge zu Anregungen aus Vorlage B 2003/610/0104/2 (Originalstellungnahmen s.d.), Einwender:</p> <p>(7) Stadt Beckum (datiert 26.09.2003) (8) Stadt Ennigerloh (datiert 26.09.2003) (9) Stadt Rheda-Wiedenbrück (datiert 30.09.2003) (10) Aktionskomitee Oelder Kaufleute (datiert 05.10.2003)</p>
<p>(7) Beckum aus B 2003/610/0104/2</p>	<p>e) Anregungen und Bedenken:</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>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104/2:</p> <p>Grundlage der Abwägung ist zunächst die nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 erarbeitete Kompromissformel, nach der sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m² VK auf nunmehr 7.830 m² VK reduziert. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m² VK auf nunmehr maximal 4.750 m² Verkaufsfläche.</p> <p>Insofern wird den Bedenken der Stadt Beckum teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Angemessen für ein Mittelzentrum, dessen Versorgungsfunktion im Einzelhandel das Vorhalten von Angeboten des mittleren und gehobenen Bedarfs beinhaltet, ist zumindest auch das Vorhalten eines möglichst vollständigen und differenzierten Angebotsspektrums 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 nach Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK und Handwerkskammer im Hinblick auf eine unerwünscht hohe Intensität der Umland-Kaufkraftbindung von zunächst vorgesehenen ca. 2.000 qm VKF auf maximal. 1.200 qm nahezu halbiert worden. Alle im "Auepark" vorgesehenen Vertriebstypen erreichen somit</p>

	<p>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 (siehe oben).</p> <p>Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt. Die notwendigen Unterlagen werden mit oder parallel zum Planverfahren „Auepark“ den Beteiligten zur Verfügung gestellt.</p>
<p>(7) Beckum aus B 2003/610/0 104/2</p>	<p>f) Anregungen und Bedenken:</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 Fachmarktzentnums "Auepark" noch einmal überdacht und deutlich reduziert werden.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104/2:</p> <p>Nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 reduziert sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m² VK auf nunmehr 7.830 m² VK. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m² VK auf nunmehr maximal 4.750 m² Verkaufsfläche. Ebenso werden für den Discounter zunächst 1.000 m² VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf 1.200 m² VK <u>nach einvernehmlicher Abstimmung</u> ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m² VK, jetzt 1.200 m² VK). Insofern wird den Bedenken der Stadt Beckum teilweise Rechnung getragen.</p>

	<p>Der Verkaufsflächen-Vergleich war aus Sicht des Gutachters i.Ü. in dieser Form unzutreffend. Das SB-Warenhaus im Projekt "Grevenbrede"/Beckum ist mit 6.650 qm VK (inkl. Getränkemarkt) sogar etwas größer, als im "Auepark" (6.250 qm VK inkl. Getränkemarkt, nach Reduzierung jetzt nur noch 5.250 qm).</p> <p>Unterstellt man vereinfachend, dass die gesamte Sortimentsbreite des "Aueparks" sich im üblicherweise als nahversorgungs- und zentrenrelevant eingestuftem Spektrum bewegt, steht eine Gesamt-VK von nunmehr 7.830 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 allenfalls 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>
<p>(8) Ennigerloh aus B 2003/610/0104/2</p>	<p>g) Anregungen und Bedenken:</p> <p>Das Fachmarktzentrum "Auepark" gefährdet im Zusammenklang mit weiteren Ansiedlungsvorhaben der Region die Tragfähigkeit der Nahversorgung in Teilen von Ennigerloh, insbesondere im Ortsteil Osterfelde, und konterkariert eigene Investitionen in die Nahversorgung.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104/2:</p> <p>Grundlage der Abwägung ist zunächst die nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 erarbeitete Kompromissformel, nach der sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m² VK auf nunmehr 7.830 m² VK reduziert. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m² VK auf nunmehr maximal 4.750 m² Verkaufsfläche.</p> <p>Insofern wird den Bedenken der Stadt teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Lt. gesa-Wirkungsanalyse zählen der Ennigerloher Ortsteil Osterfelde 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 (Osterfelde) mit durchschnittlich etwa 7,9 % und

° im südlichen Rand-Einzugsgebiet (Kernstadt Ennigerloh) mit etwa 4,1 % zu erwarten (s. im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten).

Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Ostenfelde mit unter -5,4 % und in der Kernstadt Ennigerloh mit unter -2,6 % moderat.

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.

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. gesa-Hauptgutachten Seite 18). Dieser Umstand hat unvermeidbar auch Konsequenzen auf die Einkaufsbeziehungen und ist bei ihrer raumordnerischen Bewertung zu berücksichtigen.

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. gesa-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.

Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt. Die notwendigen Unterlagen werden mit oder parallel zum Planverfahren „Auepark den Beteiligten zur Verfügung gestellt.

<p>(9) Rheda-Wiedenbrück aus B 2003/610/0104/2</p>	<p>h) Anregungen und Bedenken: - siehe Vorlage B 2003/610/0104/2 -</p> <p>Beschlussvorschlag: Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104/2:</p> <p>Ergänzend zu der damaligen Beschlussfassung wird die Stadt Rheda-Wiedenbrück darauf hingewiesen, dass nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m² VK auf nunmehr 7.830 m² VK reduziert wird. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m² VK auf nunmehr maximal 4.750 m² Verkaufsfläche. Ebenso werden für den Discounter zunächst 1.000 m² VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf 1.200 m² VK nach einvernehmlicher Abstimmung ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird von der Landesplanung mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m² VK, jetzt 1.200 m² VK). Insofern wird auch den allgemeinen Vorbehalten der Stadt Rheda-Wiedenbrück teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen.</p> <p>Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt. Die notwendigen Unterlagen werden mit oder parallel zum Planverfahren „Auepark den Beteiligten zur Verfügung gestellt.</p>
<p>(10) Aktionskomitee Oelder Kaufleute aus B 2003/610/0104/2</p>	<p>i) Anregungen und Bedenken: - siehe Vorlage B 2003/610/0104/2 -</p> <p>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104/2:</p> <p>Ergänzend zu der damaligen Beschlussfassung wird darauf hingewiesen, dass nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m² VK auf nunmehr 7.830 m² VK reduziert wird. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m² VK auf nunmehr maximal 4.750 m² Verkaufsfläche. Ebenso werden für den Discounter zunächst 1.000 m² VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf 1.200 m²</p>

	<p>VK nach einvernehmlicher Abstimmung ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird von der Landesplanung mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m² VK, jetzt 1.200 m² VK). Insofern wird auch den allgemeinen Vorbehalten des Aktionskomitees zumindest teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen. Die dort im Einzelfall aus dem gesa-Ergänzungsgutachten zitierten Zahlen fallen somit gemäß Hauptgutachten für die kleinere Variante teilweise noch etwas geringer aus.</p> <p>Da aber selbst im Hauptgutachten 5.700 qm VK für Verbrauchermarkt inkl. Getränkemarkt zu Grunde gelegt worden waren, liegen auch die dortigen Werte nach dem Kompromissvorschlag mit nur noch 5.250 qm VK für Verbrauchermarkt und Getränkemarkt noch etwas zu hoch.</p> <p>Ausdrücklich betont wird, dass dem in Vorlage B 2003/610/0104/2 ausführlich beratenen Wunsch des Aktionskomitees, nur ein kompaktes, kleineres EKZ mit maximal 3.200 m² anzusiedeln, durch die o.g. Reduzierung zwar nicht entsprochen, aber in Abstimmung mit der Bezirksregierung doch deutlich entgegen gekommen wird. Die nunmehr vorgeschlagene Größe von 4.750 qm zzgl. 500 qm Getränkemarkt entspricht lt. gesa-Gutachter der unteren Grenze des für Oelde gebotenen Leistungsspektrums.</p> <p>Für die Stadt Oelde ist angesichts der zunehmend problematischen Wettbewerbslage mit großflächigen Verbrauchermärkten in der Region von entscheidender Bedeutung, dass die für einen für die Oelder Bürger ausreichend attraktiven Verbrauchermarkt notwendige Größe und Leitungsfähigkeit erreicht wird.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen.</p> <p>Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt. Die notwendigen Unterlagen werden mit oder parallel zum Planverfahren „Auepark“ den Beteiligten zur Verfügung gestellt.</p>
	<p>Anregungen und Hinweise der Verwaltung</p>
	<p>j) Anregungen und Hinweise :</p> <p>Die Immissionsprognose für die Kfz-relevanten Luftschadstoffe Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM₁₀ wurde ergänzend vom Büro</p>

	<p>Akus im November 2003 vorgelegt. Nach dem Stand der Arbeiten zum Zeitpunkt der Beratung in den Fachausschüssen am 15.10. bzw. 03.11.2003 wurde aufgrund der Erfahrungswerte bei ähnlichen Projekten davon ausgegangen, dass sich hieraus keine besonderen Probleme für das Vorhaben ergeben. Das Gutachten bestätigt diese Einschätzung. Die durchgeführten Berechnungen ergeben zusammenfassend, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung künftig die zur Bewertung zu Grunde gelegten Immissionswerte der TA Luft bzw. Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV eingehalten werden. Auf das Gutachten mit differenzierten Aussagen zu den einzelnen Luftschadstoffen wird verwiesen.</p> <p>Die Höhenlage der Zufahrt bzw. der Schallschutzanlage kann nach weiteren Arbeitend es Architekten konkreter angegeben werden und sollte im Planentwurf ebenfalls weiter konkretisiert werden.</p> <p>Die Grundflächenzahl GRZ ist bisher mit 0,6 angegeben worden. Dieses trifft für das Gesamtprojekt zu. Da jedoch nicht genau vorhergesehen werden kann, wie evtl. Teilbauten oder -baugenehmigungen erfolgen sollen, wird vorgeschlagen, die GRZ allgemein auf 0,8 anzuheben. Aufgrund des Stellplatzbedarfes hat dieses keinen Einfluss auf Gesamt-Überbauung etc.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Aussagen des Gutachters werden zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis ist in Begründung und Umweltbericht zu ergänzen. Höhenlage der Zufahrt bzw. der Schallschutzanlage sowie Grundflächenzahl GRZ sind gemäß Vorschlag anzupassen.</p>
--	--

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

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

Beschluss:

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

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

Flur 11: Flurstücke 56, 57, 58, 59, 366, 367 und 368 sowie 406 tlw., 374 tlw. (Kreisverkehr im Bereich L 793)