



SITZUNGSVORLAGE B 2004/610/0250

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung	27.04.2004	

Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr	10.05.2004
Haupt- und Finanzausschuss	24.05.2004
Rat	07.06.2004

Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 4. Änderung (Bereich "Auepark") A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung B) Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf der 4. FNP-Änderung - einschließlich Erläuterung und Anlagen - in der Zeit vom 02.03.2004 bis einschließlich den 02.04.2004 in der Stadtverwaltung Oelde, Planungsamt (Zimmer 429) öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte auch die Auslegung des aus der FNP-Änderung entwickelten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vB-Plan) Nr. 93 "Auepark".

Mit Schreiben vom 12.03.2004 (siehe Anlage) hat die Bezirksregierung Münster festgestellt, dass die Errichtung des geplanten Fachmarktzentrums „Auepark“ an dem vorgesehenen Standort mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere mit § 24 Absatz 3 LEPro in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW, vereinbar ist. Voraussetzung hierfür ist, dass sowohl im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 die gemeinsamen Abstimmungsergebnisse sorgfältig beachtet werden. Verwiesen wird hierzu auf den intensiven Abstimmungsprozess mit der

Bezirksregierung sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer, der umfassend dargestellt ist in den Sitzungsvorlagen B 2003/610/0105/3 zur 4. FNP-Änderung und B 2003/610/0104/3 zum vB-Plan Nr. 93 sowie im Erläuterungsbericht zur FNP-Änderung bzw. in der Begründung zum vB-Plan Nr. 93.

Hinweis: Die zuvor genannten Sitzungsvorlagen der Fachausschüsse liegen im Ratsinformationssystem der Stadt Oelde vor. Die Beratungsergebnisse können den zugehörigen Sitzungsprotokollen entnommen werden. In der Abwägungssynopse wird aus Gründen der Übersichtlichkeit nur auf das Ergebnis der Beratungen Bezug genommen.

Ausdrückliches Ziel war eine möglichst einvernehmlich festgelegte Größenordnung des Projektes „Auepark“, die mit Blick auf Nachbarkommunen und Innenstadt Oelde landes- und bauleitplanerisch gut vertretbar ist und die eine zügige Fortsetzung des Planverfahrens erlauben könnte. Insbesondere die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes von zuvor maximal 5.750 m² Verkaufsfläche (VK) auf nunmehr maximal 4.750 m² VK war für Bezirksregierung und IHK entscheidende Voraussetzung für die weitere Abstimmung. Die hieraus resultierende Überarbeitung der Festsetzungen über Größen- und Sortimentsstruktur im vB-Plan Nr. 93 ist ebenfalls abgestimmt worden.

Die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes entspricht im Grundsatz der Ausgangslage im Hauptgutachten der gesa GmbH (Gutachten Nr. 329-02, Dezember 2002) und erforderte insofern - auch nach Rücksprache mit dem Gutachter - keine weitere 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 mehrfach 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.

Die Stadt Oelde hat zwischenzeitlich für ein weiteres großes Einzelhandelsprojekt die Aufstellungsverfahren für die 5. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 97 eingeleitet, auf die Plan- und Verfahrensunterlagen wird Bezug genommen. Das Oelder Stammhaus des Möbelhauses Zurbrüggen ist mit 6.000 m² VK in rückwärtiger Lage im Gewerbegebiet im Nordosten der Kernstadt nicht mehr konkurrenzfähig und soll in das Gewerbegebiet an der Von-Büren-Allee (K 30n) umgesiedelt und zeitgemäß auf maximal 20.000 m² VK erweitert werden. Das konkretisierte Vorhaben liegt in etwa 800 m Entfernung zum Vorhaben „Auepark“. Die gesa GmbH als beauftragte Gutachter für beide Vorhaben sieht im Ergebnis nur geringe Angebotsüberschneidungen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten (siehe gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“, November 2003, die Bestandteil des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 97 und der 5. FNP-Änderung ist).

Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 für beide Vorhaben nahezu parallel durchgeführten Diskussionen mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage daher eine erhebliche Rolle gespielt und wurde in der Abstimmung über Gesamtgröße und Größe v.a. der Randsortimente berücksichtigt.

In der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB der 4. FNP-Änderung sind insbesondere weitere Bedenken gegen das Einzelhandelsprojekt selber mit Auswirkungen auf die Oelder Innenstadt und auf einige Nachbarkommunen vorgetragen worden. Teilweise wurden diese - formal - nur zum vB-Plan Nr. 93 eingereicht, diese werden jedoch insgesamt aufgrund der

grundlegenden Bedeutung auch zum Gegenstand der Beratung über die 4. FNP-Änderung gemacht (vgl. Schreiben Prof. Stürer vom 02.04.2004 zum vB-Plan Nr. 93).

Zu diesen Bedenken, die sich auch auf die gutachterlichen Aussagen der *gesa* GmbH beziehen, hat die Verwaltung zunächst eine ausführliche Stellungnahme der *gesa* GmbH eingeholt. Die diesbezüglichen Beschlussvorschläge basieren somit auf der Stellungnahme der *gesa* GmbH vom 22.04.2004 an die Stadt Oelde. Die Abwägungsvorschläge der *gesa* GmbH beziehen sich auf Anregungen und Bedenken zur Methodik und zu den Ergebnissen der vorgelegten Gutachten:

- *gesa*-Studie 329-02: Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum "Auepark", Dezember 2002,
- *gesa*-Studie 329-03E: Anpassung der *gesa* Markt- und Wirkungsanalyse 329-02 an geänderte Projektdaten, April 2003,
- *gesa*-Studie 468-03: Markt- und Wirkungsanalyse Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen-Einrichtungshaus, November 2003.

Die im Rahmen des vB-Plans Nr. 93 eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden zu „technischen“ Fragen wie Erschließung, Schallschutz etc. belegen, dass diese Punkte gut und angemessen im vB-Plan bzw. in der Objektplanung gelöst werden (können). Insofern bestehen keine der 4. FNP-Änderung entgegenstehenden Planungsfragen, das Planungsziel kann grundsätzlich realisiert werden.

*Hinweis: Aufgrund Umfang und Inhalt einiger Schreiben zur Einzelhandelsproblematik sind diese als Original in Anlage 1 beigelegt. Die **wesentlichen Kritikpunkte und Anregungen** werden zur Vereinfachung jeweils in der Abwägungssynopse **zusammengefasst**. Auf die beigelegten Original-Schreiben in der Anlage wird ausdrücklich verwiesen.*

A) Entscheidungen über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung

A.1) Stellungnahmen von Bürgern

Folgende Bürger äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom
1.	Aktionskomitee Oelder Kaufleute sowie Herr/Frau Vennewald, Herr M. Reismann, Frau G.Kottmann, gemeinsam vertreten durch RA Prof. Dr. Stürer (Original zum vB-Plan) - Anlage -	02.04.2004

A.2) Stellungnahmen von Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen und Fachämter der Stadt haben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Amt für Agrarordnung Coesfeld (<i>nur Hinweis zum vB-Plan</i>)	25.03.2004
Bischöfliches Generalvikariat Münster	25.03.2004
Bundesvermögensamt Dortmund	27.02.2004

Forstamt Warendorf – Untere Forstbehörde -	02.03.2004
Handwerkskammer Münster	07.04.2004
IHK Nord Westfalen (<i>nur zum vB-Plan Nr. 93 - keine Bedenken</i>)	31.03.2004
Kreis Gütersloh	19.03.2004
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Denkmalpflege	05.04.2004
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie	27.02.2004
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Warendorf	26.02.2004
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Netzinformation/- dokumentation (Gas)	02.03.2004
Staatliches Umweltamt Münster	17.03.2004
Stadt Beckum	22.03.2004
Gemeinde Beelen	08.03.2004
Stadt Oelde, FB 3 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung	25.02.2004
Stadt Oelde, FB 3 / Jugendamt	26.02.2004

Folgende Nachbarkommunen äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
1.	Stadt Ennigerloh - <i>Anlage</i> -	01.04.2004
2.	Gemeinde Wadersloh - <i>Anlage</i> -	06.04.2004
3.	Gemeinde Herzebrock-Clarholz	05.03.2004
4.	Gemeinsames Schreiben: Stadt Harsewinkel, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gemeinde Langenberg, Stadt Rheda-Wiedenbrück und Kreisverwaltung Gütersloh - <i>Anlage</i> -	06.04.2004
5.	Stadt Rheda-Wiedenbrück (nach Bitte um Fristverlängerung)	27.04.2004

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
6.	Einzelhandelsverband Münsterland e.V.	02.04.2004
7.	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld	17.03.2004
8.	Kreis Warendorf	05.04.2004
9.	Landesbüro der Naturschutzverbände, hier NABU Kreisverband	02.04.2004
10.	Straßen.NRW (<i>Anregungen etc. nur zum vB-Plan</i>)	31.03.2004
11.	Energieversorgung Oelde GmbH (EVO)	17.03.2004
12.	Wasserversorgung Beckum GmbH	02.03.2004
13.	Wehrbereichsverwaltung West	05.03.2004

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben bis zum 05.04.2004 keine Stellungnahme abgegeben und auch nicht um Fristverlängerung gebeten.

Zu A.1) Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen von Bürgern

Nr.	Stellungnahmen, tlw. um nicht relevante Aussagen gekürzt (Hinweis: soweit Originalschreiben aufgrund des Umfangs in der Anlage beigelegt sind, werden Kernaussagen bzw. Anregungen in Kurzform aufgelistet)	Beschlussvorschläge
1.	<p>Aktionskomitee Oelder Kaufleute (AOK) sowie Herr Vennewald, Herr M. Reismann und Frau G. Kottmann – vertreten durch Herrn RA Prof. Dr. Stüer</p> <p>Stellungnahme vom 02.04.2004 zum vB-Plan Nr. 93, bedeutsam aber auch auf Ebene der 4. FNP-Änderung: Aufgrund des Umfangs Originalstellungnahme siehe Anlage. Das Schreiben der Einwender wird zunächst in den zentralen abwägungsrelevanten Aussagen zum Thema Einzelhandel/Projektstandort vom gesa-Gutachter in den Punkten 1-7 zusammengefasst:</p> <p>1. Die in Oelde ansässige einzelhandelsrelevante Nachfrage von 160,4 Mio € wird bereits zu 84,5 % vom örtlichen Einzelhandel gebunden, weitere etwa 2 % (rund 3,1 Mio €) entfallen auf den Oelder Wochenmarkt. Rund 13,5 % (ca. 21,6 Mio € p. a.) fließen in konkurrierende Zentren ab. Davon können rund 15 Mio € durch den "Auepark" nicht beeinflusst werden. Es verbleiben demzufolge lediglich 6,6 Mio € p. a. an Kaufkraftabflüssen aus Oelde, die durch den "Auepark" rückholbar sind</p> <p>Die in den gesa-Gutachten abgeleiteten Größenordnungen für die Kaufkraftrückholung des "Aueparks" (18,6 Mio € p. a. im Hauptgutachten) sind unrealistisch, weil der "Auepark" demzufolge mehr als die gesamte aus Oelde abfließende Nachfrage zurückorientieren müsste. In der Konsequenz ist der in Oelde umverteilungsrelevante Umsatzanteil des "Aueparks" entgegen den gutachterlichen Darstellungen wesentlich höher.</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH zu den Punkten 1-7 und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zu 1.: Die vorgelegte Berechnung der Einwender basiert ganz offensichtlich auf der falschen Interpretation einer Zentralitätskennziffer der GfK Gesellschaft für Konsumforschung Nürnberg, die mit der Kaufkraftbindungsquote verwechselt wurde. Die GfK weist für Oelde mit Stand 2003 eine Einzelhandelszentralität von 84,5 aus. Dies bedeutet jedoch keinesfalls, dass 84,5 % der in Oelde ansässigen Nachfrage vor Ort gebunden werden, wie vom Einwender/Aktionskomitee angenommen wurde. Die Einzelhandelszentralität ist vielmehr eine dimensionslose Maßzahl, die das Verhältnis des Oelder Einzelhandelsumsatzes zum ortsansässigen Nachfragevolumen abbildet und sich wie folgt errechnet: - $Umsatz/Nachfrage \times 100$.</p> <p>Mit Stand 2002 errechnete sie die gesa auf eigener Datenbasis wie folgt (vgl. Hauptgutachten Seite 65): - Einzelhandelsumsatz in Oelde: 132 Mio € p.a. - Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Oelde: 159,4 Mio € p.a. - Einzelhandelszentralität in Oelde (gerundet): $132,0/159,4 \times 100 = 83$.</p> <p>Zur Berechnung der tatsächlichen Kaufkraftbindung muss der in Oelde getätigte Einzelhandelsumsatz jedoch um die Umsätze mit auswärtigen Kunden bereinigt werden. Nur die Umsätze, die mit Oelder Kunden getätigt werden, dürfen auch zum Oelder Nachfragevolumen in Bezug gesetzt werden. Die tatsächliche Kaufkraftbindung liegt deshalb zwangsläufig deutlich unterhalb der Einzelhandelszentralität.</p>

Der Unterschied zwischen Zentralität und Kaufkraftbindung ist im *gesa*-Hauptgutachten auf den Seite 65f ausführlich erläutert. Dort sind zusätzlich die GfK-Zentralitäten für die Städte in der Region zu Vergleichszwecken aufgeführt. Das Aktionskomitee hat diese Bereinigung unterlassen, weshalb die Basis der eigenen Berechnungen von vornherein unbrauchbar ist. Trotz der unbestrittenen Zentralitätsschwäche der Stadt tätigen einige wichtige Oelder Anbieter (z.B. die innerstädtischen Bekleidungshäuser, Zurbrüggen, Figgemeyer u. a.) einen großen, häufig sogar weit überwiegenden Anteil ihres Umsatzes mit auswärtigen Kunden. Er wird unter Berücksichtigung der Befunde aus der innerstädtischen Kundenbefragung sowie von Gesprächen mit ortsansässigen Händlern (Fa. Tippkemper, Zurbrüggen) vorsichtig auf insgesamt rund 26,8 Mio € geschätzt; dies entspricht ca. 20 % des Oelder Gesamtumsatzes.

Damit verbleiben etwa 105,2 Mio €, die der Oelder Einzelhandel mit heimischen Kunden tätigt. Daraus errechnet sich eine Kaufkraftbindung von 66 % (vgl. *gesa*-Hauptgutachten Seite 67ff). Mithin fließen nicht 15 Mio €, wie vom Aktionskomitee angenommen, sondern rund 54,2 Mio € p.a. aus Oelde ab.

Durch den "Auepark" würden maximal rund 18,6 Mio € p. a. an bisher in das weitere Umland abfließender Nachfrage nach Oelde zurückorientiert (in der Rechnung wurden der seinerzeit noch optionale Elektro- und Hobby-Fachmarkt im "Auepark" vereinfachend zusammenaddiert, um nicht zwei komplette Wirkungsanalysen anfertigen zu müssen, was erheblich zur Begriffs- und Zahlenverwirrung beigetragen hätte; vgl. *gesa*-Hauptgutachten Seite 81 ff).

Dies ist lediglich etwas mehr als 1/3 der aus Oelde abfließenden Nachfrage und durchaus realistisch. Die detaillierte Übersicht auf Seite 85 des Hauptgutachtens legt zudem dar, dass die häufig in die Oberzentren gehenden Abflüsse in den Nonfood-Warenggruppen mit Ausnahme des Elektro-Bereiches davon nur wenig berührt sind.

Der Oelder Wochenmarkt findet in der *gesa*-Modellrechnung im Übrigen keine Berücksichtigung, weil das definierte ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen keine Ausgaben für Versandhandel, ambulanten Handel und Käufe bei Erzeugern enthält. Diese Vertriebswege dürfen in den *gesa*-Gutachten daher auch umsatzseitig nicht berücksichtigt werden.

Ergänzend wird auf die bereits im November 2003 im Haupt- und Finanzausschuss erfolgte Beratung über diese im Schreiben vom 05.10.2003 bereits sehr ähnlich formulierte Kritik des Aktionskomitees Oelder Kaufleute verwiesen (siehe Vorlage Nr. B 2003/610/0105/2, dort unter Gliederungspunkt G).

<p>2. Der Oelder Einzelhandel weist bereits heute Überkapazitäten auf, die durch den "Auepark" "exzessiv ausgeweitet" würden. Lt. IHK liegt die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel in Oelde bereits in der Ausgangslage ca. 13 % über dem "Sättigungsniveau"</p>	<p>Zu 2.: Diese Kritik wurde bereits fast gleichlautend im Schreiben vom 05.10.2003 vorgetragen. Der Aspekt wurde daher in der o.g. Vorlage Nr. B 2003/610/0105/2 unter Gliederungspunkt H ausführlich geprüft und abgewogen. In der Vorlage Nr. B 2003/610/0105/3 wurde im Februar 2004 nach Abstimmung der Kompromisslösung mit der Bezirksregierung hierauf nochmals eingegangen, da nunmehr die Größenordnung reduziert worden war. Die dort bisher genannten <i>gesa</i>-Zahlen aus dem Hauptgutachten fallen somit noch etwas geringer aus.</p> <p>Auf diese Beratungsergebnisse wird daher zur Vermeidung weiterer Wiederholungen ausdrücklich verwiesen. Die <i>gesa</i> bestätigt nochmals die dort getroffenen Aussagen. Zwischenzeitlich ist zudem mit der ersatzlosen Schließung des Jibi-Supermarktes am Bahnhof (unabhängig vom Projekt „Auepark“) bereits eine Entlastung der Wettbewerbslage eingetreten, die in den damaligen Zahlen noch nicht berücksichtigt worden war.</p> <p>Die Behauptungen der Einwender sind somit weiterhin nicht belegt. Die <i>gesa</i> hat in den o.g. Beratungsvorlagen bereits deutlich dargelegt, dass die vorgetragenen Zahlen zu relativieren sind. Neue Sachverhalte, die eine Überprüfung begründen könnten, werden hier nicht vorgebracht.</p>
<p>3. Nur 15,6 % der Oelder Bürger und damit lediglich eine Minderheit vermissen ein SB-Warenhaus in Oelde.</p>	<p>Zu 3.: Diese Kritik wurde ebenso bereits damals vorgetragen und in der o.g. Vorlage Nr. B 2003/610/0105/2 unter Gliederungspunkt I abgewogen:</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 ein 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. Dieses Beratungsergebnis wird bestätigt.</p>
<p>4. Der "Auepark" vernichtet Arbeitsplätze in der Kernstadt und verringert die Lebensqualität in Oelde und steht damit im Widerspruch zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.</p>	<p>Zu 4/5.: Auch diese Kritikpunkte wurden bereits damals vorgetragen. Sie wurden in der o.g. Vorlage Nr. B 2003/610/0105/2 unter den Gliederungspunkten J und K abgewogen. Auf diese Beratungsergebnisse wird daher ausdrücklich Bezug genommen:</p>
<p>5. In Folge des "Aueparks" ist mit der Schließung von zwei der drei innerstädtischen Supermärkte sowie einer Ausdünnung der</p>	<p>Unbestritten ist, dass die Personalproduktivität in großen Fachmärkten allgemein über den Personalleistungen im Fachhandel liegt. Wettbewerbs-</p>

Nahversorgung im übrigen Stadtgebiet zu rechnen.

gegner des "Aueparks" sind mit Ausnahme des Elektro-Fachmarktes aber v.a. 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 dagegegnzuhalten sind.

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 würden 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 gewahrt.

Die *gesa* bestätigt nochmals ausdrücklich die bisher getroffenen Aussagen und ergänzt diese wie folgt:

Die Lebensqualität in Oelde wird durch den "Auepark" per Saldo eher erhöht, weil er zahlreiche Pkw-Fahrten an auswärtige Standorte überflüssig macht, das heimische und von einem Mittelzentrum erwartete Angebot komplettiert und zudem eine Lücke in der Nahversorgung der südlichen Kernstadt schließt.

Ein Verzicht auf den "Auepark" sichert zudem nicht nachhaltig die vorhandenen Lebensmittelmärkte in der Innenstadt, da alle drei bei Gutachtenerstellung vorhandenen Supermärkte in nicht mehr kunden- und betreibergerechten Altobjekten situiert waren. Ein latentes Verlagerungsinteresse ist daher grundsätzlich zu unterstellen.

Infolgedessen wurde zwischenzeitlich unabhängig von der Diskussion um den "Auepark" bereits ein Standort aufgegeben.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass auch bei einem Verzicht auf den "Auepark" insbesondere von dem geplanten SB-Warenhaus in Beckum ein erheblicher Wettbewerbsdruck auf die Oelder Lebensmittelmärkte ausgeht. Mit einem Verlagerungsdruck, wie er auch vom "Auepark" forciert wird, dürfte im Ergebnis auf alle Fälle zu rechnen sein. Entscheidend für die Bewertung des "Aue-

<p>6. In der Oelder Innenstadt stehen Alternativstandorte für den "Auepark" zur Verfügung. Diese wurden von der Stadtverwaltung nicht ausreichend geprüft.</p> <p>7. Der "Auepark" führt zu spürbaren Frequenzeinbußen in der Oelder Innenstadt.</p>	<p>parks" ist daher letztlich, dass die Tragfähigkeit für ein bis zwei Lebensmittelmärkte in der Innenstadt erhalten bleibt, eine Neuentwicklung des Standortes um das "KOM"-Kaufhaus prioritär betrieben und in Folge des erhöhten Wettbewerbsdruckes eine disperse Entwicklung des Lebensmittelhandels im Stadtgebiet zumindest für Vollsortimenter und weitere Discounter unterbunden wird.</p> <p>Zu 6/7.: Diese Kritik wurde ebenso bereits vorgebracht und in Vorlage Nr. B 2003/610/0105/2 unter Gliederungspunkt L sehr ausführlich geprüft und abgewogen. Auf diese Beratungsergebnisse wird daher ausdrücklich zur Vermeidung weiterer Wiederholungen Bezug genommen. Die <i>gesa</i> bestätigt nochmals die dort getroffenen Aussagen, die Kritik wird zurückgewiesen.</p> <p>Beschluss zu den Punkten 1-7:</p> <p>Das Schreiben der Einwender wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme der <i>gesa</i>, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, zurückgewiesen.</p> <p>Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die bisherigen ausführlichen Beratungsergebnisse zu dem damaligen Schreiben des Aktionskomitees Oelder Kaufleute, in denen diese Fragen bereits eine Rolle gespielt haben (siehe o.g. Vorlagen Nr. B 2003/610/0105/2 bzw. -/3).</p> <p>Eine neue Einschätzung ergibt sich durch die teilweise bloße Aufrechterhaltung der Bedenken nicht. Inhaltlich neue Aspekte, die eine Überprüfung der bisherigen Abwägungsergebnisse erfordern, werden nicht vorgetragen.</p> <p>Bereits im Vorfeld erfolgte in der Stadt Oelde und mit Bezirksregierung und IHK eine intensive Erörterung der Standortfrage. Auf den Erläuterungsbericht mit Übersichtskarte „Standortdiskussion ...“, der v.a. in Kapitel 2 und 3 ausführlich hierauf eingeht, wird Bezug genommen. Zusammenfassend hat die Stadt Oelde hier bereits auch festgestellt, dass angesichts der benötigten Größe für ein ausreichend attraktives Angebot aufgrund der Situation in der Innenstadt dort keine sinnvoll nutzbare Fläche zur Verfügung steht und dass der Standort „Auepark“ letztlich die nach Abwägung aller Sachverhalte sowie aller Chancen und Risiken angemessenste Lösung für die Stadt Oelde darstellt.</p> <p>Ergänzend wird zudem auf die Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004). Der Standort wird aus landesplanerischer Sicht dem Siedlungsschwerpunkt Oelde</p>
--	--

<p>8. Der vB-Plan Nr. 93 ist städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>9. Allgemeine Äußerung: das Vorhaben führt zu gravierenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft, mit denen diese nicht rechnen musste und nimmt nicht in dem gebotenen Umfang Rücksicht auf die Interessen der Nachbarn. Wir werden diese Gesichtspunkte noch vertiefen</p> <p><i>(Hinweis der Verwaltung: diese Aussage wird offenbar für die Nachbarn Vennewald, Reismann und Kottmann an der Brahmsstraße 23-27 getroffen. Eine inhaltlich prüfbare Aussage wird jedoch nicht getroffen und wurde auch bis zum 26.04.2004 nicht nachgeliefert.)</i></p>	<p>räumlich und funktional zugeordnet.</p> <p>Beschluss zu 8.: Aus den o.g. Gründen und aufgrund der Planungsziele besteht ausdrücklich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB sowohl für die 4. FNP-Änderung als auch für den vB-Plan Nr. 93 (siehe Erläuterungsbericht bzw. Begründung).</p> <p>Beschluss zu 9. zu den auf Seite 4 des Schreibens allgemein angesprochenen nachbarlichen Belangen:</p> <p>Auf Ebene der 4. FNP-Änderung werden keine Kritikpunkte vorgetragen. Dennoch soll grundsätzlich folgendes festgehalten werden:</p> <p>Die nachbarlichen Belange sind ausweislich der Unterlagen zum vB-Plan Nr. 93 einschließlich Anlagen und Umweltbericht intensiv geprüft worden. Genannt seien hier insbesondere die Stichworte gewerbliche Nutzung und Bebauung, Größe und Anordnung der Gebäude und der Schallschutzmaßnahmen, Immissionsschutz, Verkehr.</p> <p>Die Grundstücke der Einwender liegen an der Brahmsstraße, die Gärten sind nach Osten ausgerichtet und liegen bereits abgesetzt vom Plangebiet in Nachbarschaft zu dem dazwischen liegenden Wohngrundstück Flurstück 60. Auf die im Bebauungsplan Nr. 40 bereits festgesetzte gewerbliche Nachbarschaft und damit auf das grundlegende städtebauliche Gliederungsziel der Stadt Oelde sowie auf die „gewerbliche Vorbelastung“ des Randbereiches Brahmsstraße durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan und durch den Altbestand des Autohandels wird verwiesen.</p> <p>Zu Schallschutzfragen und zur Größe der Schutzanlagen wird v.a. auf Begründung und Gutachten verwiesen. Die Immissionsgrenzwerte werden eingehalten. Die Bauten werden durch Eingrünungen am Weg eingefasst und durch im Satzungsplan vB-Plan Nr. 93 nochmals reduzierte Höhen in den Auswirkungen weiter begrenzt. Über Stichstraße und Fußweg ist kein Zugang zum Plangebiet vorgesehen.</p> <p>Angesichts fehlender konkreter Bedenken wird zusammenfassend festgestellt, dass die Nachbarschaft nicht unzumutbar durch das Vorhaben belastet wird. Die 4. FNP-Änderung ist somit grundsätzlich umsetzbar und kann begründet abgeschlossen werden. Eine besondere, ggf. bisher nicht ausreichend beachtete Fragestellung ist hier nicht erkennbar.</p>
---	---

Zu A.2) Stellungnahmen der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Nachbarkommunen

Nr.	Stellungnahmen, tlw. um nicht relevante Aussagen gekürzt (Hinweis: soweit Originalschreiben aufgrund des Umfangs in der Anlage beigefügt sind, werden Kernaussagen bzw. Anregungen in Kurzform aufgelistet)	Beschlussvorschläge
1.	<p>Stadt Ennigerloh vom 01.04.2004:</p> <p>Stellungnahme: <i>Aufgrund Umfang des Schreibens Stellungnahme mit Schreiben vom 26.09.2003 siehe Anlage</i></p> <p>Die mit Schreiben vom 26.09.2003 vorgetragenen Anregungen und Bedenken werden aufrechterhalten.</p> <p>Als zusätzliche Erläuterung wird vorgebracht, dass die Stadt Ennigerloh auch nach der Flächenreduzierung von einem Projektumsatz über insgesamt 36,7 Mio. € ausgeht, da anderslautende Zahlen nicht vorgelegt worden seien.</p> <p>Bezüglich der erfolgten Abwägung zum Schreiben vom 26.09.2003 wird mit Hinweis auf rund 1.000 nach Oelde auspendelnde Bürger Ennigerlohs angezweifelt, dass die in den <i>gesa</i>-Gutachten genannten Werte für die Kaufkraftbindung in Ennigerloh sachgerecht abgeleitet worden sind. Die Kaufkraftbindungsquote "sei (...) eine statistisch ermittelte Zahl, die sich aus der im Versorgungsgebiet ermittelten Kaufkraft ableitet und keineswegs die Herkunft der Kunden berücksichtigt".</p> <p>Weiterhin wird grundsätzliche Kritik an dem Projekt geäußert, <i>dessen Tragfähigkeit auf dem Rücken der Nachbargemeinden und insbesondere der Stadt Ennigerloh hergestellt werden soll.</i></p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Nach den <i>gesa</i>-Wirkungsanalysen 329-02 (Dezember 2002) und 329-03E (Aktualisierung nach Vergrößerung des Verbrauchermarktes, April 2003) 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 Fläche des Verbrauchermarktes ist aktuell auf 5.250 qm (inkl. Getränkemarkt) zurückgenommen worden und unterschreitet damit sogar die Dimensionierung in der Ausgangslage (5.700 qm inkl. Getränkemarkt). Daher kann hinsichtlich der Projektwirkungen im grundversorgungsrelevanten periodischen Bedarf wieder auf die Marktverteilungsrechnung im Hauptgutachten zurückgegriffen werden.</p> <p>Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengenommen) ist im Kern-Einzugsgebiet (Ostenfelde) mit durchschnittlich etwa 7,7 % und im südlichen Rand-Einzugsgebiet (Kernstadt Ennigerloh) mit etwa 4,0 % zu erwarten (s. im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten).</p> <p>Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland ausgelösten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Ostenfelde mit etwa -5,4 % und in der Kernstadt Ennigerloh mit etwa -2,6 % moderat. Nach der erfolgten Reduzierung der VK des Verbrauchermarktes auf 5.250 qm inkl. Getränkemarkt dürften Kaufkraftbindung und Umschichtungswirkungen im periodischen Bedarf nochmals leicht verringert werden.</p> <p>Die Kernstadt Ennigerloh verfügt über ein ausge-</p>

	<p>sprochen differenziertes und umfangreiches Angebot für periodischen Bedarf, das mit einem modernen Marktkauf-Verbrauchermarkt (3.300 qm VK) im Verbund mit einem Heimwerkermarkt heute 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 Erhalt und 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 Innenstadtbesuchern 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.</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. 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.</p> <p>Entgegen der Auffassung der Einwenderin ist die Kaufkraftbindung in einem bestimmten Ort eben nicht sekundärstatistisch erfassbar. Zwar können die ortsansässige Nachfrage und unter Inkaufnahme erheblicher methodischer Unsicherheiten auch der am Ort getätigte Umsatz sekundärstatistisch berechnet werden, wie dies z.B. auch die GfK Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg, mit ihren häufig zitierten Kaufkraft- und Umsatzkennziffern macht. Nicht erklärt werden kann dadurch jedoch</p> <ol style="list-style-type: none"> a) woher ein Einzelhandelsstandort seine Umsätze bezieht und b) auf welche Einkaufsstandorte die Bewohner eines Ortes ihre Einkäufe verteilen. <p>Nur durch eine differenzierte und plausible Marktverteilungs-Modellrechnung, die nach Möglichkeit empirisch, d.h. durch eine Haushalts- und/oder Kundenbefragung abgesichert sein sollte, können</p>
--	--

	<p>Kaufkraftbindungsquoten ermittelt bzw. für ein Planvorhaben prognostiziert werden. Im Rahmen der <i>gesa</i>-Wirkungsanalyse wurden beide Befragungstypen von der Stadt Oelde beauftragt. Aus der Kundenbefragung ist das Aufkommen Ennigerloher Kunden in der Oelder Innenstadt zweifelsfrei belegbar. Ihr Umsatzbeitrag zum Oelder Einzelhandelsumsatz kann daraus abgeleitet und im Anschluss die bereits vorhandene Kaufkraftbindung des Oelder Einzelhandels in Ennigerloh berechnet werden.</p> <p>Der Markteintritt des "Aueparks" wird in einer dreistufigen Modellrechnung unter Berücksichtigung der Planvorhaben im Umland simuliert; daraus seine Umsatzerwartung bestimmt und das plausible Ausmaß der Kaufkraftbindung in seinem Einzugsgebiet abgeleitet. Diese Modellrechnung ist dem <i>gesa</i>-Hauptgutachten im Anhang 2/1 bis 2/3 beigefügt.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die moderate und damit vertretbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinde begründet und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, zurückgewiesen.</p>
<p>2. Gemeinde Wadersloh vom 06.04.2004:</p>	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Zu den o.g. Bauleitplanverfahren werden seinerzeit mit Schreiben vom 26.09.2003 vorgetragene erheblichen Bedenken gegen die beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Bereich "Auepark" weiterhin voll inhaltlich aufrecht erhalten.</p> <p><i>Damalige Bedenken (Zusammenfassung):</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>Landesplanerische Beurteilung bzgl. der räumlichen und funktionalen Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt bleibt abzuwarten. Lage und Dimensionierung weisen darauf hin, dass das Vorhaben nicht nur auf den Mittelbereich Oelde, sondern auf einen wesentlich größeren Einzugsbereich ausgerichtet ist.</i> <i>Das geplante SB-Warenhaus führt in erheblichem Umfang zu Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsbereich der Gemeinde Wadersloh. Damit sind erhebliche Umsatzeinbußen für den Einzelhandel in der</i> 	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Nach Reduzierung des Verbrauchermarktes im "Auepark" auf insgesamt 5.250 qm VK wird auf die bereits erfolgten Beschlüsse zu dem damaligen Schreiben vom 26.09.2003 verwiesen, ergänzt um den Hinweis, dass die ausgewiesenen Umschichtungswerte durch die Verbrauchermarkt-Verkleinerung unterschritten werden dürften.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die bereits zu dem damaligen Schreiben vom 26.09.2003 getroffenen Beschlüsse werden vollinhaltlich bestätigt. Auf die Sitzungsvorlagen B 2003/610/0105/, hier -/1 bis -/3, wird verwiesen. Eine neue Einschätzung ergibt sich durch die bloße Aufrechterhaltung der Bedenken nicht. Inhaltlich neue Aspekte, die eine Überprüfung der bisherigen Abwägungsergebnisse erfordern, werden nicht vorgetragen.</p> <p>Ergänzend wird auf die zwischenzeitlich vorlie-</p>

<p><i>Gemeinde Wadersloh verbunden, die neben Arbeitsplatzverlusten und anderen negativen Effekten zwangsläufig auch 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.</i></p>	<p>gende Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004). Der Standort wird aus landesplanerischer Sicht dem Siedlungsschwerpunkt Oelde räumlich und funktional zugeordnet.</p> <p>Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (Verbrauchermarkt + Discounter zusammengefasst) 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>Nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 wurde die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m² VK auf nunmehr maximal 4.750 m² VK reduziert. Insofern wurde den Bedenken der Gemeinde Wadersloh bereits teilweise Rechnung getragen.</p>
<p>3. Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 05.03.2004:</p>	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz begrüßt zunächst die angestrebte Verringerung der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses. Jedoch liegt ein auf das Gutachten der Gesellschaft für Handelsstandorte und im Immobilienberatung GmbH (gesa GmbH) basierender Beschluss des Planungsausschusses der Gemeinde Herzebrock-Clarholz vor, worin eine Beschränkung der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses auf eine Größe von 5.000,00 qm Verkaufsfläche inklusive Getränkemarkt gefordert wird.</p> <p>In dem vorgenannten Gutachten wird umfassend auf die Auswirkungen des SB-Warenhauses eingegangen und als Obergrenze der Verträglichkeit eine Größe von 5.000,00 qm inklusive Getränkemarkt genannt. Bei einer Überschreitung dieser als Obergrenze ermittelten Wertes ist aus Sicht der Gemeinde Herzebrock-Clarholz eine Vergrößerung des Einzugsbereiches des Marktes zu befürchten.</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz zählte auch in der größten untersuchten Variante des SB-Warenhauses (6.250 qm VK inkl. 500 qm VK Getränkemarkt, vgl. gesa-Ergänzungsgutachten 329-03E, April 2003) nicht zum Einzugsgebiet des "Aueparks". Insoweit ist auch eine mit 250 qm geringfügig über der Gutachterempfehlung liegende Dimensionierung durch die Untersuchung bereits abgedeckt. Generell ist eine über marginale Streuzuflüsse hinausgehende Einkaufsorientierung von Haushalten aus Herzebrock-Clarholz in den "Auepark" nicht schlüssig, weil</p> <ol style="list-style-type: none"> Herzebrock-Clarholz über angemessene Grundversorgungsstrukturen verfügt; die Berufspendlerverflechtungen zwischen Oelde und Herzebrock-Clarholz sogar einen für Oelde signifikant negativen Saldo aufweisen (s. gesa-Hauptgutachten S. 18);

<p>Daraus ergeben sich negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz. Durch den Abzug von Kaufkraft vom klassischen Einzelhandel zu dem großen Verbrauchermarkt entsteht das Risiko von Geschäftsschließungen, die sich insbesondere in Herzebrock und Clarholz negativ auf die Zentren auswirken und die Verbrauchernahversorgung in Frage stellen würden.</p>	<p>c) Herzebrock-Clarholz traditionell auf die gut entwickelten Fachmarktstrukturen in Rheda-Wiedenbrück ausgerichtet ist, welche mit dem zwischenzeitlich eröffneten Marktkauf-Heimwerkermarkt und dem im Bau befindlichen Kaufland-Verbrauchermarkt in Rheda nochmals gestärkt werden,</p> <p>d) die Anfahrt mit einer Stadtquerung oder -umfahrung Oeldes verbunden wäre.</p> <p>Eine Rückorientierung von Oelder Kunden, die bisher in Herzebrock-Clarholz eingekauft haben (Auspendler aus Oelde, Haushalte aus Oelde-Lette) ist zwar plausibel und kann in geringem Umfang zu Umsatzrückgängen in Herzebrock-Clarholz und Rheda-Wiedenbrück führen, ist raumordnerisch oder bauleitplanerisch jedoch nicht zu beanstanden. Auf diese vorgenannten Effekte dürfte die monierte Größendifferenz von 250 qm zwischen gesa-Empfehlung und gegenwärtiger Dimensionierung des SB-Warenhauses allerdings keinen messbaren Einfluss haben.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Anregung, die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes nochmals zu reduzieren, wird jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, der der Rat vollinhaltlich beitrifft, nicht entsprochen.</p>
<p>4. Stadt Harsewinkel, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gemeinde Langenberg, Stadt Rheda-Wiedenbrück, Kreis Gütersloh vom 06.04.2004:</p>	
<p>Stellungnahme: <i>Aufgrund der Unterzeichner und der Bedeutung Schreiben siehe Anlage</i></p> <p>Zusammenfassung:</p> <p>Die negativen städtebaulichen Auswirkungen des FMZ "Auepark" in Verbindung mit dem Einrichtungshaus Zurbrüggen übersteigen das vertragliche Maß. Daher werden folgende Änderungen vorgeschlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reduzierung der VKF des SB-Warenhauses im "Auepark" auf 3.000 qm VKF. 2. Reduzierung der Verkaufsfläche des Zurbrüggen-Einrichtungshauses auf maximal 15.000 qm. 3. Eingrenzung der für zentrenrelevante 	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zu 1.-3.: Beide Planvorhaben sind von der gesa GmbH überprüft worden. Demzufolge sind die Gemeinden Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Rheda-Wiedenbrück und Langenberg zwar dem Einzugsbereich des Einrichtungshauses, nicht jedoch dem des "Aueparks" zuzuordnen. Umsatzumschichtungen aus den genannten Gemeindegebieten zum "Auepark" sind grundsätzlich nur in geringfügigem Umfang zu erwarten und können ursächlich in zwei Hauptkomponenten gegliedert werden:</p> <p>a) Umsatzverlagerungen durch Bürger aus den o.g. Gemeinden, die nach einem Besuch des Einrichtungshauses einen spontanen Koppellungskauf im "Auepark" tätigen. Eine Verknüpfung zwischen Einrichtungskauf und täg-</p>

Sortimente zulässigen Verkaufsfläche auf höchstens 1.000 qm für das Projekt Zurbrüggen und insgesamt 2.000 qm für den "Auepark".

4. Konsequente Überplanung des Altstandortes Zurbrüggen mit dem Ziel des Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente.

licher Bedarfsdeckung ist jedoch eher untypisch und kann durch ihren Ausnahmeharakter keine regelmäßige Einkaufsorientierung aus den o. g. Gemeinden zum "Auepark" begründen, zumal die im "Auepark" enthaltenen Angebotskomponenten Verbrauchermarkt, Lebensmittel-Discounter und Elektro-Fachmarkt auch in den umliegenden Mittelzentren - v.a. auch Rheda-Wiedenbrück - bereits am Markt sind. Die durch diese Streukunden ausgelösten Umsatzverlagerungen aus dem Heimatort sind daher insbesondere im periodischen Bedarf allenfalls geringfügig.

- b) Umsatzverlagerungen durch Oelder Bürger, die bisher im Umland eingekauft haben und ihre Einkäufe nunmehr in den "Auepark" verlagern. Dies trifft i.W. auf die Fachmarkt-agglomeration um die Hauptstraße in Rheda-Wiedenbrück zu, die bereits seit Jahren regelmäßiges Ziel vieler Oelder Haushalte ist. Eine solche Rückführung von Kaufkraftströmen nach Oelde ist raumordnerisch jedoch nicht zu beanstanden und trifft in ihrem hauptsächlichlichen Volumen zudem keine zentralen Standorte, sondern die Fachmärkte im Rhedaer Gewerbegebiet um die Hauptstraße.

Exkurs Einrichtungshaus Zurbrüggen:

Einrichtungshäuser generieren typischerweise vergleichsweise weitläufige und sich vielfach gegenseitig überlagernde Einzugsbereiche. Dies ist auch für das Planvorhaben Zurbrüggen anzunehmen, weshalb die o.g. Gemeinden in dessen projektspezifisches Einzugsgebiet aufgenommen und die projektinduzierten Umschichtungswirkungen in diesen Gemeinden in der *gesa*-Wirkungsanalyse 468-03 untersucht worden sind. Die Gemeinden Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Rheda-Wiedenbrück und Langenberg sind zusammengenommen deckungsgleich mit der Marktzone 4 dieses Einzugsgebietes (vgl. hierzu im Gutachten Seite 36ff). Das Zurbrüggen-Einrichtungshaus erreicht in dieser Marktzone eine Kaufkraftbindung in den relevanten Sortimentsgruppen von moderaten \emptyset 6,6 %. Die projektinduzierte Umsatzumschichtung in diesen Gemeinden beläuft sich auf etwa \emptyset -5,1% (vgl. Seite 61 sowie 64f) und fokussiert i.W. auf direkt konkurrierende Einrichtungshäuser, die durchweg nicht in zentralen Standorten liegen. Umsatzumschichtungen in innerstädtischen Lagen werden vorwiegend in den Ergänzungssortimenten (u. a. Heimtextilien, Haushaltswaren, Geschenkartikel) wirksam und erreichen eher geringe Größenordnungen von 1-3%.

Zusammengenommen sind von den beiden Planvorhaben keine städtebaulich und raumordnerisch unverträglichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Standorte in den

o.g. Gemeinden anzunehmen.
Insoweit besteht kein Anlass für eine Reduzierung der Verkaufsflächen (hier zunächst in der 4. FNP-Änderung).

Zu 4.: Der Zurbrüggen-Altstandort in der Mischlage Zum Sundern verliert seit Jahren kontinuierlich an Außenwirkung. Die Möglichkeiten einer überörtlichen Kundenansprache am Altstandort werden mit der Entwicklung des "Aueparks" und der Verlagerung des Einrichtungshauses nochmals eingeschränkt.

Die vorhandenen Verkaufsflächen am Altstandort von etwa 6.200 qm sind zudem auf zwei gegenüberliegende Baukörper und in einem davon ferner auf fünf Verkaufsebenen verteilt. Sie sind im gegenwärtigen Umfang kaum marktgängig. Eine Einzelhandelsnachnutzung mit signifikanten Einwirkungen auf die Gemeinden Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Rheda-Wiedenbrück und Langenberg ist dort daher unwahrscheinlich und im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Auepark“ nicht weiter relevant.

Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadterträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält die Stadt Oelde sich vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Nachbarkommunen wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch hier bezüglich der 4. FNP-Änderung auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nur relativ geringe und damit vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben „Auepark“ auf die Nachbargemeinden begründet und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, zurückgewiesen.

Festzuhalten bleibt, dass über die Frage der Größe der Randsortimente für das Vorhaben Möbelhaus Zurbrüggen in den Verfahren zur 5. FNP-Änderung und zum B-Plan Nr. 97 zu entscheiden ist. Der Beschluss zum Vorhaben „Auepark“ kann hier auf Basis der gesagten Aussagen getrennt erfolgen. Bezug genommen wird auch auf den Erläuterungsbericht mit weiteren Aussagen hierzu in Kapitel 3.

5.	Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 30.03.2004:	
<p>Stellungnahme: Es wurde zunächst um Fristverlängerung mindestens bis zum 23.04.2004 gebeten.</p> <p>Auf telefonische Nachfrage am 27.04.2004 wurde mitgeteilt, dass eine Stellungnahme über das gemeinsame Schreiben aus dem Kreis Gütersloh hinaus (siehe Punkt 4) nicht mehr erfolgt. Hierzu ging anschließend folgendes Schreiben ein:</p> <p>Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hält ihre Bedenken in Bezug auf eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ im Zusammenhang mit dem Vorhaben Möbelhaus Zurbrüggen aufrecht und verweist auf die gemeinsame Stellungnahme der Kommunen Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Langenberg und Rheda-Wiedenbrück vom 06.04.2004.</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>- siehe Punkt 4 -</p> <p>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch hier bezüglich der 4. FNP-Änderung auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters zu Punkt 4 - <i>gemeinsame Stellungnahme der Kommunen ...</i>-, die nur relativ geringe und damit vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben „Auepark“ auf die Nachbargemeinden begründet und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, zurückgewiesen. Festzuhalten bleibt, dass über die Frage der Größe der Randsortimente für das Vorhaben Möbelhaus Zurbrüggen in den Verfahren zur 5. FNP-Änderung und zum B-Plan Nr. 97 zu entscheiden ist. Der Beschluss zum Vorhaben „Auepark“ kann hier auf Basis der <i>gesa</i>-Aussagen getrennt erfolgen. Bezug genommen wird auch auf den Erläuterungsbericht mit weiteren Aussagen hierzu in Kapitel 3.</p>	

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

<u>Nr.</u>	Stellungnahmen, tlw. um nicht relevante Aussagen gekürzt (Hinweis: soweit Originalschreiben aufgrund des Umfangs in der Anlage beigefügt sind, werden Kernaussagen bzw. Anregungen in Kurzform aufgelistet)	Beschlussvorschläge
6.	Einzelhandelsverband Münsterland e.V. vom 02.04.2004:	
<p>Stellungnahme: <i>Originalstellungnahme aufgrund Umfang siehe Anlage, Zusammenfassung:</i></p> <p>1. Das für die Bewertung des "Aueparks" vorgelegte Gutachten ist bereits über ein Jahr alt. Die Rahmenbedingungen des Einzelhandels haben sich seitdem weiter verschlechtert.</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zu 1: Einzelhandelsrelevante Nachfrage und Einzelhandelsumsatz haben sich im vergangenen Jahr kaum verändert, so dass eine Datenaktualisierung nach so kurzer Zeit verzichtbar ist. Viel größeren Einfluss auf die gutachterlichen Ergebnisse hätte eine signifikante, in den Gutachten nicht berücksichtigte Wettbewerbsverschärfung im Untersuchungsraum. Die vorhabenrelevanten</p>	

<p>2. Die gegen den "Auepark" von verschiedenen Seiten vorgebrachten Bedenken sind nicht durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche auszuräumen.</p> <p>3. Der in Oelde bestehende Handlungsbedarf hinsichtlich einer Stärkung des eigenen Angebotsspektrums gegenüber dem Umlandwettbewerb muss durch eine Stärkung der Innenstadt geleistet werden. Mit dem "Auepark" entsteht dagegen ein Nebenzentrum mit kontraproduktiver Wirkung.</p>	<p>Wettbewerbsplanungen wurden jedoch in den Wirkungsanalysen explizit berücksichtigt. Die gutachterlichen Aussagen haben daher nach wie vor Bestand.</p> <p>Zu 2: Ein großer Teil der Bedenken richtete sich gegen die vom "Auepark" ausgehenden Umsatzumschichtungen, nicht zuletzt auch gegenüber dem lokalen Wettbewerb in der Innenstadt. Die Reduzierung der Verbrauchermarkt-Verkaufsfläche auf insgesamt 5.250 qm inkl. Getränkemarkt beschränkt auch die Nonfood-Kompetenz des Verbrauchermarktes und verringert damit den Wettbewerbsdruck auf den Fachhandel in der Oelder Innenstadt. Damit nähert sich die Dimensionierung der gutachterlichen Empfehlung aus dem <i>gesa</i>-Hauptgutachten weitestgehend an. Die kritisierte spätere Erweiterung bezieht sich auf den Discounter und geht direkt auf den so lautenden Wunsch der Bezirksregierung zurück (siehe Abstimmungsergebnis im Januar/Februar 2004).</p> <p>Zu 3: Oelde liegt gegenüber dem Umlandwettbewerb hinsichtlich seiner Ausstattung mit profanen Fachmarkt-Betriebstypen - insbesondere einem vollsortierten Verbrauchermarkt mit breitem Nonfood-Basisangebot - zurück, weniger hinsichtlich eines gut entwickelten Fachgeschäftsbesatzes in der Innenstadt. Genau dieses seit Jahren bestehende Defizit ist die Hauptursache für eine zunehmende und sich in naher Zukunft voraussichtlich nochmals stark forcierende Auswärtsorientierung. Dieses Defizit behebt der "Auepark". Er weist neben wenigen Konzessionären im Vorkassenbereich bewusst keinen innenstadttypischen kleinteiligen Fachgeschäftsbesatz auf und minimiert insoweit die Redundanzen mit dem Oelder Innenstadtangebot. Der Verbrauchermarkt weist zwar erhebliche Überschneidungen mit den innerstädtischen Supermärkten auf, füllt jedoch eine wichtige Angebotslücke in Oelde und ist in der gebotenen Größe an einem innerstädtischen Standort nicht darstellbar. Insoweit wirkt der "Auepark" nicht a priori „kontraproduktiv“ auf die Oelder Innenstadt. Voraussetzung für eine verträgliche Projektgestaltung ist u.a. eine Flächenbeschränkung des Verbrauchermarktes auf ein Maß, in dem er zwar gegenüber dem Umfeldwettbewerb bestehen kann und aus Kundensicht als gleichrangig wahrgenommen wird, andererseits hinsichtlich seines Nonfood-Angebotes nicht erdrückend auf den Oelder Innenstadthandel einwirkt. Dies ist insbesondere nach der letzten Flächenreduzierung zu erwarten. Gleichzeitig ist eine entwicklungspolitische Prioritätensetzung mit dem Ziel einer bevorzugten Neuentwicklung des für die Innenstadt überaus bedeutsamen Standortes des ehemaligen Oelder</p>
---	--

<p>4. Es ist nicht zu erkennen, dass die im <i>gesa</i>-Gutachten aufgeführten Maßnahmen zur Stabilisierung der Oelder Innenstadt ergriffen werden.</p> <p>5. Zur Begründung des "Aueparks" muss die Wohngebietsnahversorgung erhalten. Hierfür ist das Vorhaben überdimensioniert.</p> <p>6. Der Kaufkraftabfluss aus Oelde ist in nicht unerheblichem Maße auf Luxusgüter zurückzuführen, die in den Oberzentren gekauft werden. Daran wird auch der "Auepark" nichts ändern können.</p> <p>7. Die Kaufkraftbindung durch den Oelder Wochenmarkt wird im <i>gesa</i>-Gutachten nicht berücksichtigt.</p> <p>8. Die Analysen berücksichtigen nicht, dass im "Auepark" vorwiegend sog. A-Artikel / Schnelldreher angeboten werden, während der innerstädtische Fachhandel betriebs-typenbedingt ein breites Sortiment vorhalten muss und insoweit strukturell benachteiligt ist.</p>	<p>Kaufhauses erfolgt. Der dort unter ungeeigneten Objektbedingungen agierende Supermarkt könnte durch den Verbrauchermarkt im "Auepark" zwar verdrängt werden, jedoch ist sein Verbleib in der Kaufhaus-Altimmobilie auch bei einem Verzicht auf den "Auepark" mehr als unsicher. Insoweit gehen "Auepark"-Entwicklung und Innenstadtstärkung Hand in Hand. Die Behebung des strukturellen Angebotsdefizites in Oelde kann jedoch in der Innenstadt mangels geeigneter Flächen nicht geleistet werden.</p> <p>Zu 4: Zur Stärkung und Aufwertung der Oelder Innenstadt ist für die Entwicklung des Bereichs zwischen KOM und Lange Straße Süd am 10.02.2003 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 95 „Südliche Innenstadt“ getroffen worden. Zur Sicherung der Planungsziele hat die Stadt Oelde eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans erlassen. Zur Zeit werden Gespräche mit Investoren, Nutzern und Eigentümern geführt.</p> <p>Zu 5: Hauptsächliches Ziel der "Auepark"-Entwicklung ist die Stärkung der interkommunalen Wettbewerbsfähigkeit der Gesamtstadt sowie die Beseitigung eines strukturellen Angebotsdefizits. Die Schließung einer Lücke in der Nahversorgung der Kernstadt spricht zusätzlich für den Standort.</p> <p>Zu 6: Kaufkraftabflüsse für spezialisierten und hochwertigen Bedarf in die Oberzentren der Region werden vom "Auepark" kaum zurückgeführt werden können; ausgenommen hiervon ist allenfalls der Elektro-Fachmarkt. Dies ist jedoch in der Wirkungsanalyse auch nicht angenommen oder dargestellt worden.</p> <p>Zu 7: Das von der <i>gesa</i> verwendete Nachfrageaggregat beschränkt sich auf Konsumausgaben, die im stationären Einzelhandel getätigt werden. Ausgaben für Versandhandel, ambulanten Handel sowie für Käufe bei Erzeugern sind hierin nicht enthalten. Die Nichtberücksichtigung des Wochenmarktumsatzes ist daher methodisch korrekt. Seine Magnetfunktion für die Innenstadt wird gleichwohl gewürdigt.</p> <p>Zu 8: Die Fokussierung des Sortimentes auf Schnelldreher ist eine Herausforderung für jedes Vertriebskonzept und schließt auch den Fachhandel ein. Für den Fachhandel bedeutsamer ist allerdings die Aktionspolitik der Lebensmittel-discounter, die sich im Nonfood-Bereich auf wenige, preisaggressiv beworbene und in großen Mengen abgesetzte Aktionsartikel beschränken. Die Gutachter haben diesen Trends durch die</p>
--	---

<p>9. Der gegenwärtig noch "gewährleistete" Branchenmix in der Oelder Innenstadt wird durch den "Auepark" gefährdet.</p> <p>10. Das Umland wird nur vorübergehend auf den "Auepark" orientierbar sein und nach Abklingen eines Neugiereffektes wieder in Rheda-Wiedenbrück usw. einkaufen.</p> <p>11. Die Analyse des "Aueparks" berücksichtigt nicht das nahegelegene "Zurbrüggen"-Planvorhaben und die davon ausgehende nochmalige Wettbewerbsverschärfung.</p> <p>12. Der mit dem "Auepark" und dem Zurbrüggen-Einrichtungshaus verbundene Flächenzuwachs kann von der Oelder Innenstadt nicht verkraftet werden. Die</p>	<p>Berücksichtigung angemessener Umsatzanteile für Nonfoods sowohl beim SB-Warenhaus, als auch beim Lebensmittel-Discounter Rechnung getragen.</p> <p>Zu 9: Der gegenwärtige Branchenmix in der Oelder Innenstadt ist keineswegs vollständig. Es fehlen u.a. ein Anbieter für Allgemeinbedarf (vormals das Warenhaus), fachmarktähnliche Vertriebstypen und mit gewissen Ausnahmen beim modischen Bedarf kompetente Anbieter in Einstiegspreislagen. Das Nonfood-Angebot, speziell auch Haushaltswaren und Elektroartikel, sowie das Preis-Leistungs-Verhältnis in der Oelder Innenstadt werden von den Kunden entsprechend unterdurchschnittlich bewertet (s. Hauptgutachten Seite 49f, 52f). Da sich außerhalb der Oelder Innenstadt ebenfalls kaum adäquate Anbieter finden, belasten diese Defizite gegenwärtig den Gesamtstandort Oelde. Sie können vom "Auepark" weitgehend geschlossen werden.</p> <p>Zu 10: Der "Auepark" erfasst nur Gebiete, die sich bereits in der Reichweite des Oelder Einzelhandels, operationalisiert durch den Innenstadthandel, befinden. Dort wird die Kaufkraftbindung moderat intensiviert. Hinsichtlich der Außenausstrahlung und Kundenbindung werden insoweit keine überzogenen Maßstäbe angesetzt. Die Umsatzschätzung der Betriebe im "Auepark" ist ferner auf leistungsstarke Betreiber ausgelegt. Sollten diese gegenüber dem Umfeld-Wettbewerb vertrieblich nicht bestehen können und zunächst gewonnene Kunden wieder verlieren, verfehlen sie ihre Umsatzschätzung. Nach diesem Szenario müssten Umsätze und Flächenproduktivitäten des "Aueparks" sowie seine Umschichtungswirkungen auch gegenüber dem Oelder Wettbewerb nach unten korrigiert werden. Zur Unterstellung wenig leistungsfähiger Betreiber besteht jedoch kein Anlass.</p> <p>Zu 11: Bei Erstellung der Wirkungsanalysen zum "Auepark" war die geplante Verlagerung des Zurbrüggen-Einrichtungshauses noch nicht bekannt. In der <i>gesa</i>-Wirkungsanalyse 468-03 zum Zurbrüggen-Projekt werden die prospektiven Wechselwirkungen zwischen beiden Vorhaben berücksichtigt. Hierauf wird auch in der Begründung zum vB-Plan, Kapitel 1.3.e eingegangen. Hinsichtlich der Sortimente beschränken sich Überschneidungen zwischen den Projekten auf die Bereiche Haushaltswaren/Geschenkartikel und Kleinelektrogeräte.</p> <p>Zu 12-14: Ein reiner Flächenvergleich ist als Maßstab zur Beurteilung eines Planvorhabens wenig geeignet, da die Flächen hinsichtlich Sortiment, Angebotsgenre und bezüglich der</p>
--	---

<p>dezentrale Anordnung widerspricht den Zielen des Einzelhandelserlasses NRW.</p> <p>13. Die aus dem Umland nach Oelde gelenkte Kaufkraft kann die aus der Oelder Innenstadt abgezogene Kaufkraft nicht kompensieren.</p> <p>14. Der "Auepark" kann nicht als in "Randlage zu einem Siedlungsschwerpunkt" befindlich gem. Ziff. 3.1.2.1 des Einzelhandelserlasses NRW begriffen werden.</p>	<p>damit verbundenen Umsatzerwartung qualifiziert werden müssen. Dies ist durch die eingeholten Fachgutachten ausführlich geschehen. Die projektinduzierten Auswirkungen werden durch die rechnerische Simulation des Markteintritts für das gesamte Einzugsgebiet abgeleitet und bewertet.</p> <p>Unter Maßgabe der Umsetzung der Flächen- und Sortimentsstrukturen, wie sie gegenwärtig im vB-Plan Nr. 93 sowie bezüglich des Zurbrüggen-Einrichtungshauses im untersuchten Zurbrüggen-Konzept vorgegeben wurden sowie unter Maßgabe der konsequenten Weiterverfolgung der im Zusammenhang mit dem "Auepark" eingeschlagenen Einzelhandelsentwicklungspolitik bestehen realistische Chancen, die projektinduzierten Verdrängungswirkungen aufzufangen und vom Zentralitätseffekt für den Gesamtstandort profitieren zu können.</p> <p>Die siedlungsstrukturelle Einbindung des "Auepark"-Standortes in Verbindung mit Sortimentsgestaltung und Dimensionierung sind vor dem Einzelhandelserlass NRW daher durchaus vertretbar; hinsichtlich des Zurbrüggen-Einrichtungshauses sind ferner die Voraussetzungen für eine atypische Fallgestaltung erfüllt. Ausdrücklich wird zudem auf die zwischenzeitlich vorliegende positive Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004). Der Standort wird aus landesplanerischer Sicht dem Siedlungsschwerpunkt Oelde <i>räumlich und funktional zugeordnet</i>.</p> <p>Zu den die Stadt Oelde betreffenden innerstädtischen Standortfragen wird ergänzend auf die bereits im Vorfeld erfolgte intensive Erörterung der Standortfrage verwiesen. Auf den Erläuterungsbericht mit Übersichtskarte „Standortdiskussion ...“ wird ausdrücklich Bezug genommen.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, sowie aufgrund der weiteren Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK u.a. über Größe, Sortimentsbegrenzungen im vB-Plan Nr. 93 etc. zurückgewiesen.</p> <p>Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die bisherigen ausführlichen Beratungsergebnisse, in denen ein Großteil der Fragen bereits eine Rolle gespielt hat (vgl. Vorlagen Nr. B 2003/610/0105/2 bzw. -/3, u.a. mit Beschlussfassung zum Schreiben des Aktionskomitees Oelder Kaufleute vom 05.10.2003 mit tlw. ähnlicher Kritik).</p>
--	---

7.	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld vom 17.03.2004:	
<p>Stellungnahme:</p> <p>..... Die Gesamtverkaufsfläche ist um 1.000 m² reduziert worden. Diese Reduktion erfolgt zu Lasten des SB-Warenhauses. Gleichzeitig soll dem Elektrofachmarkt eine um 200 m² vergrößerte Verkaufsfläche ermöglicht werden, während der Diskont-Lebensmittelmart zunächst nur 1.000 m² Verkaufsfläche errichten darf.</p> <p>Diese veränderten Eckwerte werden als Kompromiss zwischen Bezirksregierung Münster, der Handwerkskammer und IHK Münster sowie den Investoren bezeichnet. Unseren Anregungen konnte so teilweise entsprochen werden.</p> <p>(1) Problematisch ist nach unserer Einschätzung allerdings die Erweiterung der Verkaufsflächen für den Elektrofachmarkt. Gerade das Sortiment Elektronik löst regelmäßig eine hohe Attraktivität aus, die zu hohen Einzugsbereichen führt. Da die Abschöpfungsquoten in einem Teilbereichen bis zu 24,3% bereits ohne die Kompromissformel als unverträglich bezeichnet werden müssen, halten wir unsere Anregung zu diesen Punkt vom 11. September 2003 aufrecht.</p> <p>(2) Auch die kritische Anmerkung zum Zuschnitt der Einzugsgebiete kann aus unserer Sicht nicht plausibel widerlegt werden, so dass wir auch an diesem Punkt festhalten. In Verbindung mit der Verlagerung des Möbelhauses Zurbrüggen in die direkte Nähe des Aueparks wird das geplante Einkaufszentrum eine hohe Attraktivität für das Umland auslösen. Auch wenn eine formale Agglomerationswirkung nicht ausgelöst wird, ist dennoch mit gegenseitigen Synergien zu rechnen. Diese werden sicherlich für beide Projekte von Vorteil sein, gleichzeitig jedoch die Kaufkraftabflüsse, insbesondere aus der eigenen</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>(zu 1) Die Abschöpfungsquote gibt das Maß der Kaufkraftbindung an und darf nicht mit einer Umverteilungsquote verwechselt werden. Rückschlüsse aus der Belastung von Wettbewerbern können aus ihr nur näherungsweise getätigt werden. Sie ist für die Projektbewertung deshalb insbesondere dann wenig geeignet, wenn die Verdrängungsquoten explizit berechnet wurden. Dies ist im Falle des "Aueparks" geschehen. Im konkreten Falle bedeutet eine Abschöpfungsquote von 24,3 % in Marktzone 1 (Kernstadt Oelde), dass eben dieser Anteil am dort vorhandenen Nachfragevolumen im Projekt ausgegeben würde.</p> <p>Die durch den projektierten Elektro-Fachmarkt induzierten Umverteilungsquoten bewegen sich zwischen 13,8 % in der Oelder Innenstadt und bis zu 28 % bei den Hauptwettbewerbern im übrigen Stadtgebiet. Mit Marktaustritten ist daher fest zu rechnen, es sei denn, einer der vorhandenen Anbieter verlagert selbst in den "Auepark" oder der projektierte Elektro-Fachmarkt kann sich am Markt nicht durchsetzen. Die hohen, für die Umsetzung der Umsatzchance erforderlichen Umverteilungsquoten signalisieren für den projektierten Fachmarkt selbst erhebliche Marktrisiken.</p> <p>Städtebaulich ist dies jedoch noch hinnehmbar, weil das Elektro-Angebot in der Oelder Innenstadt nur nachgeordnete Bedeutung und kaum prägende Wirkung hat.</p> <p>Hierzu wird auch auf den Erläuterungsbericht, Kapitel 3.b mit Aussagen genau zu diesem Thema Elektrohandel in Oelde und dessen gerade hier nicht innenstadtprägende Bedeutung verwiesen. I.Ü. geht auch diese Größenordnung auf die Abstimmung mit der Bezirksregierung zurück.</p> <p>(zu 2) Die Reichweite des Zurbrüggen-Einrichtungshauses geht weit über die der Oelder Innenstadt und des "Aueparks" hinaus. Der "Auepark" kann von dem Zurbrüggen-Einrichtungshaus demzufolge vorwiegend in Form von Gelegenheitskunden profitieren, die sonst nicht nach Oelde gekommen wären bzw. außerhalb des Oelder Einzugsgebietes wohnen. Dieser Mechanismus entzieht der Oelder Innenstadt kaum Umsätze, denn diese Käufergruppe war bisher nicht auf Oelde als Einkaufsort orientiert. Die Innenstadt könnte im Gegenteil begrenzt von diesem zusätzlichen Besucheraufkommen partizipieren.</p>	

<p>Innenstadt Oeldes verstärken. Wir halten daher unsere Zweifel am vorhergesagten hohen Kopplungspotential weiterhin für gültig.</p> <p>Insgesamt sehen wir das Projekt Auepark in Verbindung mit dem Möbelhaus Zurbrüggen nach wie vor kritisch und befürchten für Oelde und Nachbarstädte negative städtebauliche Auswirkungen.</p>	<p>Da Kunden des "Aueparks" dort vorwiegend ihren periodischen Bedarf decken und ihn demzufolge regelmäßig, d.h. im Mittel etwa wöchentlich, aufsuchen, kann Zurbrüggen umgekehrt z. B. durch Sonderangebote an die hohe Besucherfrequenz im "Auepark" anschließen. Dadurch wird der Oelder Innenstadthandel potenziell zusätzlich belastet. Diese Synergien aus der relativen Nachbarschaft zum "Auepark" sind in der <i>gesa</i>-Wirkungsanalyse 468-03 sowohl in der Umsatzzuschätzung als auch bei der Berechnung der projektinduzierten Umverteilungsquoten berücksichtigt (s. ausführlich Kap. 3.8).</p> <p>Daher ist es erforderlich, die im Einrichtungshaus vorgesehenen Flächen für Zusatzsortimente, die auch in der Oelder Innenstadt in nennenswertem Umfang angeboten werden (Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren), soweit zu beschränken, dass sie im Einrichtungshaus nicht die VK eines ortsüblichen Fachgeschäftes überschreiten und dem Innenstadthandel die Chance zur Wahrung der örtlichen Marktführerschaft gewahrt bleibt.</p> <p><i>Ergänzung der Verwaltung:</i> <i>Der Hinweis auf die bisher nicht plausible Antwort zur damaligen kritischen Anmerkung zum Zuschnitt der Einzugsgebiete ist aus Sicht des Gutachters so nicht nachvollziehbar. Die IHK wurde um nähere Erläuterung gebeten. Sollte keine fundierte Kritik bis zur Sitzung des Fachausschusses bzw. Rates eingehen, sollte ohne Abstriche an der bisherigen Beschlusslage festgehalten werden.</i></p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, sowie aufgrund der weiteren Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK u.a. über Größe, Sortimentsbegrenzungen etc. zurückgewiesen.</p> <p>Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die bisherigen ausführlichen Beratungsergebnisse, in denen diese Fragen bereits eine Rolle gespielt haben (vgl. Vorlagen Nr. B 2003/610/0105/2 bzw. -/3).</p> <p>Festzuhalten bleibt, dass über die Frage der Größe der Randsortimente für das Vorhaben Möbelhaus Zurbrüggen in den Verfahren zur 5. FNP-Änderung und zum B-Plan Nr. 97 zu entscheiden ist. Der Beschluss zum Vorhaben „Auepark“ kann hier auf Basis der <i>gesa</i>-Aussagen getrennt erfolgen. Bezug genommen wird auch auf den Erläuterungsbericht mit weiteren Aussa-</p>
--	---

		gen hierzu in Kapitel 3.
8. Kreis Warendorf vom 05.04.2004:		
Stellungnahme: Der Erläuterungsbericht vom Februar 2004 enthält in Kapitel 7.c) Aussagen zum Thema Altlasten. Der Inhalt wurde nicht mit mir abgestimmt. Eine detaillierte Regelung von Altlastenbelangen ist im Rahmen des FNP nicht möglich. Im parallel laufenden Verfahren zum vB-Plan Nr. 93 habe ich eine abschließende Stellungnahme von den derzeit noch laufenden Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung abhängig gemacht. Ich halte es deshalb für ausreichend, wenn im Erläuterungsbericht darauf hingewiesen wird, dass Einzelheiten zur Behandlung des innerhalb des Plangebietes gelegenen Altstandortes im Verfahren zum Bebauungsplan geregelt werden.	Beschluss: Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Hinweise werden im Erläuterungsbericht ergänzt. Ergänzung der Verwaltung: Mit Schreiben vom 08.04.2004 hat der Kreis mitgeteilt, dass das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des Büros Dr. F. Krause vom 25.03.2004 vorliegt. Dieses wird als Anlage zur Begründung zum vB-Plan Nr. 93 aufgenommen. Im Ergebnis verursacht der vB-Plan Nr. 93 keine verbleibenden Nutzungskonflikte mit der Verunreinigung. Das Verfahren kann abgeschlossen werden, die notwendigen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Verfahren (Abbruchgenehmigung) angemessen und verbindlich geregelt. Die im Bebauungsplan bereits vorgenommene Kennzeichnung des Flurstückes 59 soll beibehalten werden, dieses gilt sinngemäß auch für den FNP.	
9. Landesbüro der Naturschutzverbände, hier Nabu Kreisverband vom 02.04.2004:		
Stellungnahme: <i>- die Aussagen beziehen sich auf den vB-Plan Nr. 93 und werden dort behandelt -</i>	Beschluss: Die Bedenken beziehen sich auf den vB-Plan Nr. 93 und werden dort beraten. Zur 4. FNP-Änderung wird festgehalten, dass abwägungsrelevante Aussagen nicht vorgetragen werden. .	
10. Straßen.NRW vom 31.03.2004:		
Stellungnahme: <i>Die Aussagen beziehen sich auf den vB-Plan Nr. 93 und werden dort behandelt. Zur Aufstellung des vB-Plans werden keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Insbesondere wird auf die notwendige Abstimmung der Erschließungsplanung hingewiesen.</i>	Beschluss: Zur 4. FNP-Änderung wird festgehalten, dass die Erschließung gesichert werden kann und dass hier abwägungsrelevante Aussagen nicht vorgetragen werden.	

11.	Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) vom 17.03.2004:	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Die Energieversorgung Oelde nimmt zu dem o.a. Planungsvorhaben wie folgt Stellung: Bei Beachtung unserer Stellungnahme vom 10.09.2003 werden im Übrigen keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Diese Stellungnahme gilt für unseren Strom- und Gasbetrieb.</p> <p><i>Damalige Aussage:</i></p> <p>1. Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas ist gesichert. Für die Dimensionierung der Anschlussleitungen werden Aussagen benötigt.</p> <p>2. In der im vB-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich Versorgungsleitungen der EVO, die rechtzeitig verlegt werden müssen.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Versorgung kann gesichert werden. Auf Ebene der 4. FNP-Änderung werden weitere abwägungsrelevante Aussagen nicht vorgetragen. Eine weitere Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
12.	Wasserversorgung Beckum GmbH vom 02.03.2004:	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Wir verweisen auf unsere bisherige Stellungnahme zu dem Vorhaben. Ergänzen möchten wir noch, dass im Zuge des Kreisverkehrs die Trinkwasserleitung umgelegt werden muss und den neuen Gehwegen angepasst werden soll.</p> <p><i>Damalige Aussage:</i></p> <p>1. Der „Auepark“ kann von der Trinkwasserleitung DN 150 längs der Straße In der Geist erschlossen werden. Diese Leitung wird z.Z. über die K 30n zur Ennigerloher Straße hin verlängert.</p> <p>2. Löschwasser kann mit ca. 96 m³/h entnommen werden. Hierzu sind allerdings die vertraglichen Regelungen des Wasserlieferungsvertrages maßgebend.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Versorgung kann gesichert werden. Auf Ebene der 4. FNP-Änderung werden weitere abwägungsrelevante Aussagen nicht vorgetragen. Eine weitere Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
13.	Wehrbereichsverwaltung West vom 05.03.2004:	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Ihrem Schreiben vom 23.02.2004 benachrichtigen Sie mich über die öffentliche Auslegung der o.a. Planung. Zu der Planung habe ich bereits am 20.08.2003 Stellung genommen. Ich habe die nunmehr zugeleiteten Unterlagen mit den Unterlagen, die im Vorfeld</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Höhen von annähernd 20 m oder mehr sind weiterhin nicht vorgesehen. Im vB-Plan erfolgen Festsetzungen der maximalen Höhe konkret über NN. Auf Ebene der 4. FNP-Änderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	

Gegenstand der Prüfung und meiner Stellungnahme waren, - soweit mir möglich – verglichen. Änderungen sind mir nicht aufgefallen. Meine Stellungnahme vom 20.08.2003 in dieser Angelegenheit gilt daher vollinhaltlich weiter. Sollten – entgegen meiner Einschätzung – dennoch zwischen den beiden Abstimmungsverfahren Änderungen eingetreten sein, so bitte ich mir diese mitzuteilen. Für diesen Fall bitte ich dieses Schreiben als Zwischennachricht zu werten.

Damalige Aussage:

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

B) Vorschläge der Verwaltung:

- keine -

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem UVP-Gesetz wurde zum vB-Plan Nr. 93 durchgeführt. Der **Umweltbericht** wird auch als Anlage zum Erläuterungsbericht der 4. FNP-Änderung beigefügt (siehe dort, Kapitel 5).

Wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige großflächige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Dennoch wird festgestellt, dass aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen, der bisherigen Entwicklung mit dem Bebauungsplan Nr. 40, der Erschließungslösung mit wirksamen Schallschutzmaßnahmen etc. die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt auf das unvermeidbare bzw. auf das vertretbare Maß begrenzt werden können und dass **insgesamt keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVP-Gesetzes** durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Die Auswertung der vorliegenden Gutachten zum vB-Plan Nr. 93 und die durchgeführte Prüfung ergeben keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Im Gegenteil wurde v.a. bezüglich Verkehrsfrage und Immissionsschutz (Lärm, Kfz-Abgase) deutlich, dass Standorte in der Innenstadt häufig weitaus problematischer sein dürften, sobald die Erschließung nicht reibungslos gesichert werden kann.

Beschluss:

Der Umweltbericht mit der Schlussfolgerung, dass *insgesamt keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVP-Gesetzes durch das Vorhaben ausgelöst werden* und die diesbezüglichen Ergebnisse des Planverfahrens - insbesondere auch die umweltrelevanten Stellungnahmen bzw. die Zustimmung der Fachbehörden zu den Gutachten und Planinhalten werden ausdrücklich zur Kenntnis genommen. Die Abwägung des Rates über die 4. FNP-Änderung und über die vorgetragenen Anregungen erfolgt auch vor diesem Hintergrund.

B) Feststellungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfs offenlage gemäß § 3(2) BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.04.2003 (GV.NRW. S. 254), die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen.

Gleichzeitig empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuss dem Rat der Stadt Oelde, den Erläuterungsbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde zu billigen.

Anlage(n)

1. Kopien der Stellungnahmen der betroffenen Bürger und der Träger öffentliche Belange bzw. der Nachbarkommunen zum Thema „Einzelhandel“
2. Bezirksregierung Münster, landesplanerische Zustimmung mit Schreiben vom 12.03.2004
3. FNP-Änderung Nr. 4, verkleinerte Plankarte mit Erläuterungsbericht (ohne wiederholte Vorlage der Gutachten - siehe auch vB-Plan Nr. 93 -, diese werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt)