



SITZUNGSVORLAGE
B 2004/610/0252/1

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung	14.05.2004	
		<hr/> Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Haupt- und Finanzausschuss	24.05.2004

Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 5. Änderung (Bereich "Nachtigällers Kamp")

- A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger**
- B) Entscheidungen zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen**
- C) Vorschläge der Verwaltung**
- D) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs**

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3(1) BauGB fand die Beteiligung der Bürger zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 24.03.2004 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratssaal-, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, statt. An der Bürgerbeteiligung haben lt. Anwesenheitsliste 7 Bürger teilgenommen.

Fragen und Antworten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich:

Niederschrift

über die Beteiligung der Bürger

für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - Darstellung einer Sonderbaufläche - Großflächiger Möbeleinzelhandel - nördlich der K30 und

für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde am Mittwoch, dem 24.03.2004 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde -

am Mittwoch, dem 24.03.2004 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.25 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:

Herr Hochstetter, Technischer Beigeordneter

Herr Rauch, Schriftführer

als Gast:

Herr Tischmann, Planungsbüro Nagelmann & Tischmann

7 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hochstetter begrüßt die zur Bürgerbeteiligung anlässlich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - Darstellung einer Sonderbaufläche - Großflächiger Möbeleinzelhandel - nördlich der K30 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde Erschienenen. Er weist darauf hin, dass beide Verfahren im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Anlass der Planungen sind die Überlegungen der Fa. Zurbrüggen Wohn-Zentrum GmbH ihr Stammhaus in Oelde zu verlagern und durch einen modernen Neubau im neu erschlossenen Gewerbegebiet der Stadt Oelde an der K 30n zu ersetzen. Ziel ist die Standortsicherung des Unternehmens in Oelde mit einem leistungsfähigen Haus mittlerer Größe zwischen den größeren Zurbrüggen-Standorten in Bielefeld und Unna. Das Vorhaben umfasst nach der bisherigen Vorabstimmung mit Stadt, Bezirksregierung, IHK und Handwerkskammer insgesamt maximal 20.000 m² Verkaufsfläche (VK). Randsortimente können hiervon als Ergebnis der Vorabstimmung insgesamt maximal 2.000 m² VK einnehmen. Das Vorhaben besteht aus einem vollsortierten Einrichtungshaus mit etwa 15.000-17.000 m² VK sowie aus einem Möbel-SB-Markt mit etwa 3.000-4.000 m² VK. Dieser Möbel-SB-Markt soll unter der SB-Marke „Osca“ der Fa. Zurbrüggen betrieben werden.

Die möglichen Auswirkungen des Projektes auf den Einzelhandel in Oelde und in den Nachbarkommunen wurden durch die gesa GmbH, Hamburg, untersucht und werden in der Markt- und Wirkungsanalyse vom November 2003 beschrieben. Aus Sicht der Gutachter ist das Projekt grundsätzlich realisierbar. Ebenfalls geprüft wurden mögliche Agglomerationswirkungen der Vorhaben „Auepark“ und „Möbelhaus Zurbrüggen“. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Auf dieser fachgutachterlichen Grundlage befürwortet die Stadt Oelde die Aufgabe des Altstandortes und die Modernisierung und Sicherung des Möbelhausangebotes in der Region. Ziel der Stadt ist neben der Standort- und Arbeitsplatzsicherung auch die Begrenzung überregionaler Kaufkraftabflüsse durch ein leistungsfähiges und attraktives regionales Angebot.

Anhand mehrerer Folien erläutert Herr Tischmann das z. Zt. bestehende Planungsrecht und beschreibt anschließend die Umsetzung der Planungsabsichten in die Inhalte der Entwürfe der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 97. Da das Plangebiet bislang als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, ist zur Umsetzung der Planungsziele und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eine Überplanung der Flächen für ein Sondergebiet für

großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Hierbei wird die Einzelhandelsnutzung durch die Festsetzung der zulässigen Sortimente bzw. Warengruppen konkretisiert und begrenzt, andere Einzelhandelsbranchen oder Warengruppen sind somit unzulässig. Parallel hierzu werden die branchentypischen, aber zentrenrelevanten Randsortimente, wie Lampen/Leuchten, Haus- und Heimtextilien, Haushalt/Glas/Porzellan, etc. begrenzt. Die grünordnerischen Ziele des bislang geltenden Bebauungsplanes sollen im Grundsatz durch die Überplanung beibehalten werden, insbesondere soll das Plangebiet zum Osten hin mit einem naturnah zu gestaltenden Grünzug abgeschirmt werden.

Anschließend stellt Herr Hochstetter den vorliegenden Planentwurf zur Diskussion. Er weist darauf hin, dass alle der im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen protokolliert werden und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In der daraufhin folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen geäußert und folgende Antworten gegeben:

- **Frage/Anregung:** Wie erfolgt die verkehrliche Anbindung des Projektes? Aufgrund der seit Bestehen der neuen Kreisstraße gemachten Erfahrungen mit dem Schleichverkehr, der die Verbindung von der Vellerner Straße über den Wirtschaftsweg zur Heinrich-Hertz-Straße weiter zur Von-Büren-Allee (K 30) benutzt, wird befürchtet, dass mit der Realisierung des Möbelhauses dieser Schleichverkehr noch weiter zunimmt. Gewünscht wird daher die Abbindung des Wirtschaftsweges von der Heinrich-Hertz-Straße (In diesem Zusammenhang wird Herrn Hochstetter eine schriftliche Eingabe der Anwohner Sudbergweg 16, 18, und 20 übergeben – siehe Anlage).
- **Antwort:** Das geplante Möbelhaus bekommt eine direkte Zufahrt zur Von-Büren-Allee, diese übernimmt dann die weitere Verteilung des Verkehrs. Der Antrag zur Abbindung des Wirtschaftsweges von der Heinrich-Hertz-Straße wird den zuständigen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.
- **Frage/Anregung:** Von der nordöstlich im Gewerbegebiet liegenden Erschließungsstraße (Albert-Einstein-Straße) führt ein angefangener Fußweg in Richtung Projektstandort. Wird dieser weitergeführt ?
- **Antwort:** Der begonnene Fußweg wird nach Konkretisierung der Planungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 mit dem Fuß- und Radweg, der parallel zur Von-Büren-Allee (K 30) verläuft, verbunden und somit fortgeführt

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen gibt Herr Hochstetter noch einen kurzen Überblick über die geplante weitere zeitliche Abfolge der Bauleitplanverfahren. Abschließend bedankt er sich bei den Anwesenden und beendet die Bürgerbeteiligung.

Hochstetter
Techn. Beigeordneter

Rauch
Schriftführer

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bürgerbeteiligung keine Anregungen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde vorgebracht wurden.

B) Entscheidung über Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen

Gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB ist der Vorentwurf der 5. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen mit Schreiben vom 26.02.2004 zur Abgabe von Anregungen gemäß § 4(2) BauGB innerhalb eines Monats vorgelegt worden. Das Verfahren erfolgte gemeinsam mit dem zugehörigen Bebauungsplan Nr. 97, insofern beziehen sich die Stellungnahmen im Regelfall auch auf beide Planverfahren.

Im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 wurden für das Vorhaben „Auepark“ (vgl. 4. FNP-Änderung und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93) und für das Vorhaben Möbelhaus Zurbrüggen (vorliegende 5. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 97) nahezu parallel Vorabstimmungen mit Bezirksregierung Münster, IHK Münster und Handwerkskammer geführt. Die ersten Ergebnisse wurden im Vorentwurf der 5. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 97 aufgenommen und in den aus Zeitgründen frühzeitig einzuleitenden Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB dargelegt. Weitere Abstimmungen wurden im Februar/März 2004 v.a. hinsichtlich der genauen Größe der Randsortimente erforderlich. Verwiesen wird hierzu auch auf die Beratungen der Fachausschüsse am 9. Februar 2004 (siehe Vorlage Nr. B 2004/610/0206). Die Begrenzung der Randsortimente wird jedoch nicht in der 5. FNP-Änderung selber dargestellt, das Abstimmungsergebnis wird jeweils (nur) im Erläuterungsbericht ergänzend aufgenommen. Die Abstimmung erfolgt konkret im Bebauungsplan Nr. 97, die Inhalte der 5. FNP-Änderung gemäß § 5 BauGB sind hiervon nicht direkt betroffen.

Im Verfahrensschritt gemäß § 4(1) BauGB sind neben wenigen „technischen“ Anregungen v.a. zum Bebauungsplan Nr. 97 insbesondere Bedenken gegen die Größe des Einzelhandelsprojektes und gegen den Umfang der Randsortimente mit möglichen Auswirkungen auf die Oelder Innenstadt und auf einige Nachbarkommunen vorgetragen worden. 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 11.05. bzw. 12.05.2004 an die Stadt Oelde. Die Abwägungsvorschläge der *gesa* GmbH beziehen sich auf Anregungen und Bedenken zur Methodik und zu den Ergebnissen des vorgelegten Gutachtens:

- *gesa*-Studie 468-03: Markt- und Wirkungsanalyse Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen-Einrichtungshaus, November 2003.

Der Gutachter hat zudem in enger Abstimmung mit der Fa. Zurbrüggen einen modifizierten Festsetzungsvorschlag zur Berücksichtigung der Randsortimente vorgelegt, nach dem maximal 1.500 m² (Dauer-)Verkaufsfläche VK für Randsortimente und maximal 500 m² für Sonderverkaufsflächen - wechselnd für Kern- und Randsortimente sowie mit zeitlicher Begrenzung für Randsortimente - zugelassen werden können. Diese Änderung bleibt hinter der bisher mit den o.g. Behörden vorbesprochenen Obergrenze von 2.000 m² VK für Randsortimente zurück. Die Regelung konnte in der Kürze der Zeit aber noch nicht weiter abgestimmt werden. Die Verwaltung bemüht sich intensiv, hier nähere Aussagen v.a. von der Bezirksregierung Münster bis zum Sitzungstermin einzuholen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass sich das Konfliktpotenzial durch diese Modifizierung bzw. durch ergänzende Regelungen, die sich durch die weitere Abstimmung zwischen Erstellung dieser Vorlage und Sitzungstermin noch ergeben können, teilweise reduziert. Die Verwaltung wird in der Sitzung über den Sachstand informieren.

Die 5. FNP-Änderung beinhaltet keine Festsetzung oder Darstellung dieser Randsortimente, die Abwägung wird jedoch für die Problematik insgesamt analog zum Bebauungsplan Nr. 97 durchgeführt, um eine vollständige Abwägung auch auf dieser vorbereitenden Bauleitplanungsebene zu gewährleisten.

Die Gutachter der *gesa* GmbH gehen in ihren Abwägungsvorschlägen von der Flächen- und Sortimentsstruktur mit o.g. Begrenzung der Randsortimente und der Sonderverkaufsflächen, die i.W. auch der im Gutachten untersuchten Konfiguration entspricht, aus.

Darüber hinaus stellen die Gutachter als Vorbemerkung fest, dass die Ausweitung der Gesamt-VK von 18.000 auf 20.000 m² in der Konsequenz mit der o.g. Einschränkung der Randsortimente also nur das Möbel-Kernsortiment berührt. Die hierzu errechneten Werte (Umsatzerwartung, Umverteilungswirkungen) in der Wirkungsanalyse müssen somit nur

leicht, d.h. deutlich unterproportional zur Flächenzunahme, nach oben modifiziert werden. Da von den Umschichtungswirkungen im Möbel-Kernsortiment jedoch im gesamten Untersuchungsraum keine innenstadtkritischen oder nahe an einer kritischen Grenze befindlichen Umverteilungswirkungen ausgehen, kann eine rechnerische Anpassung aus Gutachtersicht unterbleiben. Die in der o.g. gesa-Wirkungsanalyse abgeleiteten raumordnerischen und städtebaulichen Bewertungen behalten deshalb dem Sinn nach ihre Gültigkeit.

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

Institution	Stellungnahme vom
Bischöfliches Generalvikariat Münster	25.03.2004
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West	08.03.2004
Energieversorgung Oelde GmbH (EVO)	23.03.2004
Forstamt Warendorf – Untere Forstbehörde -	05.03.2004
Kreis Gütersloh	12.03.2004
Kreis Warendorf	02.04.2004
Landeskirchenamt, Baureferat der EkvW	30.03.2004
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Denkmalpflege	22.03.2004
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie	24.03.2004
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Warendorf	04.03.2004
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung und Fremdplanungsbearbeitung	09.03.2004
Regionalverkehr Münsterland GmbH	03.03.2004
RWE Transportnetz Strom GmbH, Projektierung/Netzdienste	03.03.2004
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzinformation/-dokumentation (Gas)	22.03.2004
Staatliches Umweltamt Münster	29.03.2004
Straßen.NRW	23.03.2004
Wasserversorgung Beckum GmbH	05.03.2004
Stadt Ahlen	02.04.2004
Gemeinde Beelen	16.03.2004
Stadt Ennigerloh	01.04.2004
Gemeinde Everswinkel	03.03.2004
Stadt Harsewinkel	03.03.2004
Gemeinde Lippetal	03.03.2004
Stadt Sendenhorst	02.03.2004
Stadt Warendorf	16.03.2004
Stadt Oelde, Fachdienst Bauverwaltung, Abt. 60/602	19.03.2004
Stadt Oelde, Fachdienst 320	02.03.2004

Folgende **Nachbarkommunen** äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
1.	Stadt Beckum - Anlage -	22.03.2004 und 03.05.2004
2.	Stadt Sassenberg	02.04.2004
3.	Gemeinde Wadersloh	06.04.2004
4.	Gemeinde Herzebrock-Clarholz	02.04.2004
5.	Stadt Rheda-Wiedenbrück - Anlage -	27.04.2004

6.	Gemeinsames Schreiben: Stadt Harsewinkel, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gemeinde Langenberg, Stadt Rheda-Wiedenbrück und Kreisverwaltung Gütersloh - Anlage -	06.04.2004
----	---	------------

Folgende **Träger öffentlicher Belange** äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
7.	Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V. - Anlage -	02.04.2004
8.	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld	17.03.2004
9.	Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen - keine Anregungen zum FNP-	01.04.2004
10.	Handwerkskammer Münster - keine Anregungen zum FNP-	01.04.2004
11.	Kreis Warendorf - keine Anregungen zum FNP-	02.04.2004
12.	DB Energiemanagement GmbH	22.03.2004
13.	NABU Kreisverband Warendorf	06.04.2004
14.	Wehrbereichsverwaltung West	11.03.2004

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben bis zum 12.05.2004 keine Stellungnahme abgegeben und auch nicht um Fristverlängerung gebeten.

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

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 Beckum vom 22.03.2004 und vom 03.05.2004:</p> <p>Erste Stellungnahme vom 22.03.2004:</p> <p>Gegen die 5. FNP-Änderung der Stadt Oelde und die Aufstellung des B-Plans Nr. 97 werden von der Stadt Beckum <u>vorsorglich</u> erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Möbeleinzelhandel mit einer VK von max. 20.000 m² erhoben. Dies gilt insbesondere auch den hinzukommenden Randsortiments- / Aktionsflächen und deren Größe, die in die Sortimentsstruktur der Innenstädte von Neubeckum und Beckum eingreifen und Kaufkraft abziehen.</p> <p>Eine Agglomerationswirkung wird mit dem Projekt "Auepark" trotz gegenteiliger Feststellungen der Stadt Oelde sehr wohl gesehen. Die publikumswirksamen Aktivitäten der Pott's Brauerei und des Vier-Jahreszeiten-Parks ziehen weitere Käuferschichten in die neuen Großprojekte der Stadt Oelde in unmittelbarer Nähe der Autobahnabfahrt Oelde.</p> <p>Wegen der Durcharbeitung des umfangreichen Materials ist der Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Beckum zeitlich nicht in der Lage, eine endgültige Stellungnahme bis zur gesetzten Frist am 02.04.2004 abzugeben. Dies wird in der nächsten Sitzung am 29.04.2004 erst möglich sein.</p> <p>Zweite Stellungnahme vom 03.05.2004: <i>Original siehe Anlage, Zusammenfassung:</i></p> <p>1. In der Beckumer Innenstadt entfallen höhere Umsatzanteile auf Anbieter aus dem Einrichtungsspektrum als in den anderen untersuchten Städten. Die von der gesa errechneten Umsatzverlagerungen sind erheblich und dürften eine erhebliche Schwächung des Einzelhandels in Beckum zur Folge haben. Sie werden durch zu erwartende Agglomerationseffekte im Oelder Standortbereich um "Auepark" und "Zurbrüggen" noch verstärkt.</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zu 1. Wenngleich der Umsatzanteil der Einrichtungsbranche in der Beckumer Innenstadt mit zusammengenommen 16 % höher ist, als in den übrigen untersuchten Innenstädten, ist zu berücksichtigen, dass die Möbelanbieter darunter vorwiegend an Solitärstandorten agieren (Fa. Bucker, Bühlen, Scharf, Extra-Scharf). Sie prägen damit weder Frequentierung noch Angebotsgenre oder Erscheinungsbild innerstädtischer Geschäftsstraßen. Dies ist bei den innerstädtischen Anbietern für einrichtungsaffine "Randsortimente"</p>

<p>2. Gegenüber der gesa-Wirkungsanalyse wurden sowohl die Gesamt-Verkaufsfläche des "Zurbrüggen"-Einrichtungshauses als insbesondere auch die Flächen für die "Randsortimente" auf 20.000 bzw. 2.000 qm erhöht. Insoweit müsste das Gutachten angepasst werden.</p> <p>3. Entgegen der Darstellung im gesa-Gutachten dürfte der in Randlage gelegene Beckumer Möbelhändler "Berkemeier" kaum Kunden aus Hamm empfangen. Bei einer von der Fa. Econ durchgeführten</p>	<p>(vorwiegend GPK, Haushaltswaren, Heimtextilien) anders zu bewerten, da sie einige innerstädtische Nebenlagen durch agglomerierten Besatz durchaus mitprägen (Bsp. Weststraße, Bereich um die Wilhelmstraße). Vor diesem Hintergrund sind die prospektiven Umverteilungsquoten für das Möbel-Kernsortiment (-6,6 %) sowie die deutlich niedrigeren -2,3 % für "Randsortimente" noch als verträglich zu bewerten. Während im Angebot für "Randsortimente" ebenso wie in den anderen betroffenen Innenstadtlagen der umliegenden Mittelzentren keine signifikanten projektinduzierten Angebotsreduzierungen oder Funktionsverluste zu erwarten sind, wären einzelne mögliche Marktaustritte aus dem Möbel-Kernsortiment auch im Innenstadtbereich durchaus hinnehmbar und beeinträchtigen weder ihre Versorgungsfunktion noch Entwicklungsfähigkeit. Mögliche Zusatzumsätze im "Zurbrüggen"-Planvorhaben durch Kopplungskäufe von "Auepark"-Kunden sind im Rechenwerk bereits berücksichtigt.</p> <p>Zu 2. Die Erweiterung des "Zurbrüggen"-Projektes von 18.000 auf 20.000 qm geschah im Anschluss an einen Erörterungstermin mit der BezReg Münster im Januar 2004 und konnte von dem im November 2003 vorgelegten gesa-Gutachten insofern nicht berücksichtigt werden. Während eine Ausweitung des Kernsortimentes von ca. 16.000 auf 18.000 qm städtebaulich und raumordnerisch kaum zu signifikant anderen Aussagen führen dürfte - Wohnmöbel, Einbauküchen und Teppiche spielen auch in der Beckumer Innenstadt wie oben beschrieben letztlich keine herausragende Rolle - war die resultierende Neufassung der textlichen Festsetzungen zu den "Randsortimenten", insbesondere Haushaltswaren, Glas/Porzellan/ Keramik, durch die Aussagen in der gesa-Wirkungsanalyse nicht mehr gedeckt. Da bei einer Neuberechnung gerade in diesen besonders innenstadtsensiblen Warengruppen mit tlw. deutlichen Erhöhungen der Umverteilungsquoten in den betroffenen Innenstädten - allen voran Oelde selbst - zu rechnen gewesen wäre, werden die Sortiments- und Flächenbeschränkungen bei "Randsortimenten" im Entwurf jedoch wieder straffer gefasst und der Ausgangslage bei Gutachtenerstellung angepasst. In der Konsequenz der o. g. Überlegungen sowie der Überarbeitung der textlichen Festsetzungen zu den "Randsortimenten" in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster behalten die gutachterlichen Aussagen aus der gesa-Wirkungsanalyse dem Sinne nach ihre Gültigkeit.</p> <p>Zu 3. Eine abschließende Interpretation des Befragungsergebnisses ist nur in Kenntnis der angewendeten Fragetechnik möglich. Wurden die Befragten, wie verbreitet üblich, ohne Vorlage von Listen (d. h. ungestützt) zur Nennung der</p>
--	---

<p>Kundenbefragung in Hamm wurde er als Einkaufsziel nicht genannt. Dort werden für Möbelkäufe Werl ("Turflon", 13 %) und Unna genannt ("Zurbrüggen", 10 %).</p>	<p>bevorzugten Einkaufsorte für Einrichtungsbedarf bzw. Wohnmöbel aufgefördert, ist es durchaus nicht verwunderlich, wenn Beckum dort nicht genannt wird. Alle Beckumer Möbelhäuser sind im Vergleich zu den regionalen Großanbietern in Werl und Unna ("Turflon" und "Zurbrüggen" mit je um 40.000 qm Verkaufsfläche) eher als Spezialisten bzw. Nischenanbieter einzuordnen. Dies lässt jedoch nicht den Umkehrschluss zu, dass sie nicht erhebliche Teile ihres Umsatzes mit Kunden aus Hamm generieren können.</p> <p>Für den Beckumer Handel mit Einrichtungsbedarf wurde insgesamt ein Umsatzanteil von rund 10 % (ca. 1,9 Mio € p. a.) mit Kunden einkalkuliert, die außerhalb des Untersuchungsgebietes wohnen. Dies ist vor dem Hintergrund der üblicherweise weiträumigen Ausstrahlung des Möbelhandels und unter Berücksichtigung der Lage der Fa. Berkemeier nahe zur Stadtgrenze von Hamm-Uentrop durchaus angemessen.</p> <p>Die meisten dieser externen Kunden dürften aus dem benachbarten Hamm stammen. Auf das einrichtungsrelevante Hammer Nachfragevolumen von grob geschätzt ca. 110 Mio € p. a. bezogen, errechnet sich daraus eine geringe Kaufkraftbindung von bestenfalls ca. 1,8 %, die im Rahmen gegenseitiger Streuverflechtungen durchaus plausibel ist.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Bedenken der Stadt Beckum werden zur Kenntnis genommen. Diese Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, die vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinde begründet, zurückgewiesen. Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen.</p>
<p>2. Stadt Sassenberg vom 02.04.2004:</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Zu den mir mit Schreiben vom 26.02.2004 überlassenen Planunterlagen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gelde</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Gemeinde Sassenberg ist der Marktzone 5 des projektrelevanten Einzugsgebietes zuzuordnen. Mit dem am nordwestlichen Ortsrand gele-</p>

	<p>sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" hat der Rat der Stadt Sassenberg in seiner Sitzung am 30.03.2004 beraten und beschlossen.</p> <p>Die Ansiedlung des erweiterten Neubaus bei Verlagerung der Firma Zurbrüggen Wohn-Zentrum GmbH in Oelde wird, wie in den Unterlagen zur 5. Änderung des FNP der Stadt Oelde / Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97, 'Nachtigällers Kamp' der Stadt Oelde hinsichtlich des wesentlichen Mitbewerbers in Marktzone 5, des Möbelhauses Brameyer in der Ortslage Sassenberg, als kritisch eingestuft. Es werden negative Wettbewerbsauswirkungen auf Grund der räumlichen Nähe des erheblich vergrößerten geplanten Standortes der Fa. Zurbrüggen befürchtet.</p>	<p>genen Einrichtungshaus "Brameyer" agiert dort ein wesentlicher regionaler Wettbewerber zum geplanten Neubau des Einrichtungshauses "Zurbrüggen" in Oelde. Er bietet ebenfalls die branchenüblichen Randsortimente an. Im Ortskern agieren zudem einige Fachgeschäfte aus dem Spektrum der einrichtungsaffinen "Randsortimente" (Elektrogeräte, Heimtextilien, Haushaltswaren).</p> <p>Gemäß Marktverteilungsrechnung würde das Möbelangebot in Sassenberg ca. -10,5 % seines Umsatzes an das Planvorhaben abgeben und die Anbieter für "Randsortimente" ca. -2,3 %.</p> <p>Die Fa. Brameyer als direkt betroffener Hauptwettbewerber ist nicht im Stadtzentrum ansässig. Aus der relativ geringen für die Zentrumsanbieter zu erwartenden Belastung in den "Randsortimenten" kann weder auf die Ausbildung irreversibler Leerstände, noch auf eine Beeinträchtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion Sassenbergs geschlossen werden. Das Vorhalten eines differenzierten Angebotes für Einrichtungsbedarf zählt im Übrigen nicht zum grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Sassenberg. Die zu erwartende Belastung des ortsansässigen Möbelhauses Brameyer ist insoweit raumordnerisch und städtebaulich irrelevant.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nach dem aktuellen Sachstand moderate und damit vertretbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinde darlegt, zurückgewiesen.</p> <p>Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen.</p>
3.	Gemeinde Wadersloh vom 06.04.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Der Bedarf für das Vorhaben "Möbelhaus Zurbrüggen" wird vom Grundsatz her anerkannt.</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Gemeinde Wadersloh ist der Marktzone 2 des projektrelevanten Einzugsgebietes zuzuordnen. Neben einem kleineren, im gehobenen Genre operierenden Möbelhaus am nördlichen</p>

<p>Aus Sicht der Gemeinde Wadersloh wird jedoch bezweifelt, ob die vorgesehene Größenordnung von ca. 20.000 m² Verkaufsfläche im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung für die Stadt Oelde nicht als überhöht anzusehen ist. Es wird befürchtet, dass durch diese Konzentration von Verkaufsfläche für Möbelprodukte an der südlichen Randlage der Stadt Oelde erhebliche Kaufkraftabflüsse für den Möbelhandel mit zugehörigen Randsortimenten im Bereich der Gemeinde Wadersloh eintreten werden, die zur Existenzgefährdung dieser Einzelhandelsbetriebe führen könnte. Zudem wird befürchtet, dass durch die parallele Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (Auepark) in unmittelbarer Nachbarschaft ein Bündelungseffekt eintritt und dadurch die o.g. Befürchtungen noch weiter verstärkt werden.</p>	<p>Ortsausgang sowie zwei Möbel-Fachgeschäften (davon eines im OT Diestedde) agieren im Ortskern mehrere Fachgeschäfte, darunter auch Teilsortimenter, mit Angeboten aus dem Spektrum der sog. "Randsortimente" (vorw. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Heimtextilien). Gemäß Marktverteilungsrechnung würden die Möbelanbieter in Wadersloh ca. -9,2 % ihres Möbelumsatzes an das Planvorhaben abgeben und die Fachgeschäfte mit einrichtungsaffinen Randsortimenten bis zu ca. -2 %.</p> <p>Die direkt betroffenen Hauptwettbewerber aus der Möbelbranche sind nicht im Stadtzentrum ansässig. Aus der relativ geringen für die Zentrumsanbieter zu erwartenden Belastung in den "Randsortimenten" kann weder auf die Ausbildung irreversibler Leerstände, noch auf eine Beeinträchtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Wadersloh geschlossen werden.</p> <p>Die mögliche Belastung des ortsansässigen, in Randlage liegenden Möbelhauses ist dagegen raumordnerisch und städtebaulich irrelevant. Mögliche Zusatzumsätze des geplanten "Zurbrüggen"-Einrichtungshauses durch Kopplungskäufe von "Auepark"-Kunden sind in der gesa-Wirkungsanalyse bereits berücksichtigt.</p> <p>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nach dem aktuellen Sachstand moderate und damit vertretbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinde darlegt, zurückgewiesen. Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen.</p>
<p>4. Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 02.04.2004:</p>	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Der Planungsausschuss der Gemeinde hat sich in seiner Sitzung am 31.03.2004 intensiv mit der o. a. Bauleitplanung (großflächiger Einzelhandelsbetrieb/ Einrichtungshaus) befasst. Grundlage hierfür war u.a. das von Ihnen zur Verfügung gestellte Gutachten zur</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p>

Markt- und Wirkungsanalyse. Die Auswirkungen auf den Einzelhandel der Gemeinde Herzebrock-Clarholz werden als gravierend eingeschätzt. Der Planungsausschuss hat deshalb folgenden Beschluss gefasst:

(1.) Der Planungsausschuss beschließt, sich gegen die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes /Einrichtungshaus in der derzeit vorgesehenen Form gegenüber der Stadt Oelde auszusprechen. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz fordert eine weitergehende Begrenzung der Verkaufsfläche für Randsortimente, insbesondere Lampen und Leuchten sowie Haus- und Heimtextilien.

Die Forderung nach einer Beschränkung wird mit der besonderen Zentrenrelevanz der beiden vorgenannten Produktgruppen für Herzebrock-Clarholz begründet.

Auf Grund des zu erwartenden großen Einzugsgebietes des Möbelhauses sind insbesondere in diesen Bereichen größere Kaufkraftabflüsse durch Mitnahmeeffekte neben dem Möbelkauf bzw. der Möbelsuche zu erwarten, die insbesondere im Bereich der Heimtextilien, der von relativ geringen Flächenumsätzen lebt, für den Geschäftsbesatz in der Umgebung existenziell bedrohlich werden können. Im Bereich der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind hier im Zentrumsbereich zwei Geschäfte, die ihren Umsatz wesentlich bzw. ausschließlich auf das Heimtextil-Sortiment gründen, betroffen. Im Bereich der Lampen und Leuchten sind ebenfalls zwei Betriebe, die dem zentralen Bereich zuzurechnen sind, von den Planungen des Einrichtungshauses mit der zu erwartenden hohen Kundenfrequenz betroffen.

Da sich die jeweiligen Geschäfte zum Teil sogar an Schlüsselstellen für das Zentrum befinden, würde eine Geschäftsschließung eine weitreichende negative Signalwirkung für das Zentrum und das gesamte Geschäftsklima im zentralen Bereich haben. Derart negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Bereiche (insbesondere Herzebrock) zu Gunsten der überproportionierten Randsortimente des Einrichtungshauses können von der Gemeinde Herzebrock-Clarholz nicht hingenommen werden.

(2.) Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt fest, dass weitergehende großflächige Versiegelungen durch die anstehenden Planungen der Stadt Oelde entstehen, die zu weiteren

Zu 1: Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist der Marktzone 4 des projektrelevanten Einzugsgebietes zugeordnet. In den beiden Ortslagen, entlang der Ortsdurchfahrt der B 64 sowie in Gewerbegebietslagen sind mehrere kleinere und mittlere Fachgeschäfte u.a. für Küchen, Glas/Porzellan/Keramik, Heimtextilien und Elektrogeräte angesiedelt. Lt. Marktverteilungsrechnung dürfte das relevante Angebot für Möbel-"Randsortimente", das teilweise den beiden Ortszentren zugeordnet werden kann, im Mittel <2 % seines Umsatzes an das "Zurbrüggen"-Planvorhaben abgegeben. Aus dieser relativ geringen Belastung lassen sich keine strukturellen Risiken für die Funktionsfähigkeit der beiden Ortszentren ableiten. Das Vorhalten eines differenzierten Angebotes für Einrichtungsbedarf zählt im Übrigen nicht zum grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Herzebrock-Clarholz.

Beschluss zu 1):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nach dem aktuellen Sachstand moderate und damit vertretbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinde darlegt, zurückgewiesen.

Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen.

Beschluss zu 2)

Die Bedenken sind in dieser Form nicht begründet und werden zurückgewiesen.

<p>erheblichen Belastungen der Vorflut führen. Die übliche Regenrückhaltung ist für große Regenereignisse nicht ausgelegt. Da die Ableitung des Oberflächenwassers über Mühlenbach / Axtbach in Richtung Möhler / Herzebrock erfolgt, bestehen aus Sicht der Gemeinde Herzebrock-Clarholz erhebliche Bedenken hinsichtlich der Verschärfung der Hochwassersituation im Gemeindegebiet. Nach Auffassung der Gemeinde sind deshalb weitergehende Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich und in den Planungen zu berücksichtigen."</p>	<p>Das Vorhaben wird innerhalb des bereits gemäß Bebauungsplan Nr. 77 rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietes geplant (= Planänderung zu Gunsten des Sondergebietes). Entwässerungsplanung, Rückhaltebecken etc. sind bereits für das neu erschlossene großräumige Gewerbegebiet an der K 30n erstellt worden. Mit Ausnahme einer relativ geringen Erweiterung unter der Bahnstromleitung insbesondere für optionale zusätzliche Stellplätze erfolgt hier keine wesentliche Neuversiegelung über die bisher festgesetzte Gewerbenutzung hinaus (siehe Begründung). Ein weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen der 5. FNP-Änderung nicht. Für die o.g. Gebiets-erweiterung wird im Bebauungsplan Nr. 97 für Stellplatzanlagen zudem eine Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien vorgegeben.</p>
<p>5. Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 27.04.2004:</p>	
<p>Stellungnahme: <i>Originalstimmungnahme aufgrund Umfang siehe Anlage, Zusammenfassung:</i></p> <p>1. Das im Mittelzentrum Oelde angesiedelte Planvorhaben muss seinen Umsatz im Grund-satz innerhalb des Oelder Versorgungsbereiches generieren und darf die Versorgungsfunktion benachbarter Mittelzentren nicht gefährden. Der geplante Neubau des Einrich-tungshauses "Zurbrüggen" überschreitet diesen Versorgungsbereich mit seinem projektspezifischen Einzugsgebiet, in dem lt. gesa-Gutachten etwa 345.000 Einwohner enthalten sind, erheblich. Es ist davon auszu-gehen, dass ein erheblicher Teil des prospek-tiven Projektumsatzes durch interkommunale Umverteilung und einen Verdrängungswett-bewerb zu Lasten vorhandener Einzelhan-delsstandorte erzielt würde.</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungs-vorschlag:</p> <p>Zu 1. Anbieter des Einrichtungsbedarfs generieren verbreitet spezifische Einzugsgebiete, die über die vergleichbarer Handelsreinrichtungen anderer Branchen weit hinausreichen. Eine wesentliche Ursache hierfür ist die Bereitschaft der Konsumenten, im Vorfeld einer vergleichs-weise kostspieligen Anschaffung erhöhte Informations- und Beschaffungsaktivitäten in Kauf zu nehmen. In der Folge kommt es insbesondere bei größe-ren Möbelanbietern typischerweise zu weitläufigen, sich vielfach gegenseitig überlappenden spezifischen Einzugsgebieten. Im Gegenzug ist die erzielte Kaufkraftbindung innerhalb dieser Einzugsgebiete im Vergleich zu anderen Branchen vergleichsweise gering. Der geplante "Zurbrüggen"-Neubau kann als flächengrößter Möbelanbieter in seinem spezifi-schen Einzugsgebiet zwar die Marktführerschaft erreichen, muss sich diesen regionalen Markt jedoch auch weiterhin mit einer Vielzahl von Wettbewerbern - auch außerhalb seines spezifischen Einzugsgebietes- teilen. Seine Kauf-kraftbindung an der einrichtungsrelevanten Nachfrage im Einzugsgebiet dürfte im Kernsorti-</p>

ment etwa \varnothing 7,4 % zuzüglich weiteren ca. 1,9 % für die sog. "Randsortimente" betragen.

Diese Größenordnungen liegen weit unterhalb einer dominanten oder gar marktbeherrschenden Marktposition (vgl. gesa Markt- und Wirkungsanalyse 468-03).

Zieht man in Betracht, dass der Teilmarkt "Einrichtungsbedarf" einschließlich der branchenüblichen "Randsortimente" nur etwa 11,5 % des gesamten einzelhandelsrelevanten Nachfragenvolumens ausmacht, relativiert sich die Kaufkraftbindung des Planvorhabens im Einzugsgebiet deutlich: Lediglich ca. knapp 1 % der einzelhandelsrelevanten Nachfrage im Einzugsgebiet werden auf das Planvorhaben konzentriert. In den über das Oelde Kern-Einzugsgebiet hinausreichenden Umland-Marktzonen 3 - 7 bewegt sich die Abschöpfungsquote des Projektes - gemessen an der Nachfrage für Einrichtungsbedarf inkl. der "Randsortimente" - zwischen ca. 5 % und 13 %. Gemessen an der einzelhandelsrelevanten Gesamtnachfrage entspricht dies Abschöpfungsquoten von etwa 0,6 - 1,4 %.

Das projektspezifische Einzugsgebiet überschreitet daher zwar hinsichtlich seiner Ausdehnung, nicht jedoch hinsichtlich der Intensität der damit verbundenen Kaufkraftbindung den raumordnerisch vorgegebenen Verflechtungsraum der Stadt Oelde wesentlich.

Da das Kernsortiment "Wohnmöbel" zudem übereinstimmend als "nicht zentrenrelevant" eingestuft wird, was durch die Befunde der Gesa-Analyse im Untersuchungsraum bestätigt wird, stellt die räumliche Abweichung nicht a priori eine Verletzung der Ziele der Landes- und Raumordnung dar (vgl. hierzu §§ 3.1.1.2 und 3.1.1.3 Einzelhandelserlass NRW).

Die Verdrängungswirkungen des Projektes sind ausführlich untersucht und im Hinblick auf alle im Einzugsbereich befindlichen Innenstädte gleichrangiger Zentralorte untersucht worden. In keinem Fall - auch nicht in Rheda-Wiedenbrück - sind kritische Verdrängungsquoten zu erwarten. Der Hauptwettbewerb entfaltet sich vielmehr zwischen dem geplanten Einrichtungshaus und typgleichen Wettbewerbern, die jedoch im Einzugsgebiet ausnahmslos außerhalb zentraler Innenstadtlagen und zudem vielfach in nachrangigen Grundzentren angesiedelt sind.

Es ist zwar zutreffend, dass der prospektive Projektumsatz weitgehend durch lokale bzw. interkommunale Umschichtungen generiert wird - dies ist typischerweise bei jedem Einzelhandelsprojekt der Fall und insoweit trivial -, im vorliegenden Fall ist dies jedoch weder raumordnerisch noch städtebaulich zu beanstanden. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion benachbarter Mittelzentren (explizit auch im Einzugsbereich) durch das Vorhaben ist nicht belegbar. Dies gesteht die Einwanderin für das Möbel-Kernsortiment (vgl. Pkt. 2) im Übrigen

<p>2. Im Möbel-Kernsortiment sind durch das Planvorhaben zwar keine Auswirkungen zu erwarten, die über eine wettbewerblich verschärfte Konkurrenzsituation hinausgehen. Dagegen werden durch die im Planvorhaben zugelassenen "Zusatzsortimente" - durch Kopplungskäufe von Kunden des benachbarten "Auepark" nochmals unterstrichen - die Innenstädte von Rheda und Wiedenbrück in einem Maße direkt betroffen, das erhebliche städtebauliche Konsequenzen zur Folge hätte (Umsatzverlust Innenstadt Rheda: -3,5 % für Möbel-Kernsortiment, -2,6 % bei "Zusatzsortimenten"; Innenstadt Wiedenbrück -1,2 %; Hauptstraße -11 %). In der Folge ist mit dem Einsetzen eines "Trading-Down-Prozesses in den Innenstädten Rheda und Wiedenbrück mit der Gefahr einer teilweisen Verödung zu rechnen.</p> <p>3. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat große Anstrengungen unternommen und erhebliche öffentliche Mittel aufgewandt, um Attraktivität und Funktion ihrer Innenstädte als Einzelhandelsstandorte zu stärken. Diese wie auch private Investitionen würden durch das Oelder Projekt gefährdet.</p> <p>4. Da die in Oelde geplanten Einzelhandelsprojekte in den Regierungsbezirk Detmold ausstrahlen, ist auch die dortige Bezirksregierung in das Abstimmungsverfahren einzubeziehen.</p> <p>5. Die von der gesa vorgelegte Wirkungsanalyse zum Planvorhaben "Zurbrüggen" ist unplausibel. Als Begründung werden explizit angeführt:</p> <p>a) Der von der gesa genannte Rhedaer Elektroanbieter Raasch ist nicht mehr am Markt.</p> <p>b) Der von der gesa angeführte Wettbewerber Möbel-Schmidt in Rheda verfügt nicht über 13.000 qm Verkaufsfläche, wie im gesa-Gutachten genannt, sondern nur über 9.200 qm.</p>	<p>selbst zu.</p> <p>Nach sorgfältiger Prüfung erfüllt das Vorhaben insoweit die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit im Rahmen einer atypischen Fallgestaltung gem. § 2.3.2 Einzelhandelserlass NRW.</p> <p>Zu 2,3) Die von der Einwenderin zitierten Umverteilungsquoten in der Rhedaer und Wiedenbrücker Innenstadt liegen weit entfernt von einer Größenordnung, in der nachhaltig angebotsschädigende Wirkungen oder Funktionsverluste zu erwarten sind. Insoweit besteht auch kein Anlass anzunehmen, dass dadurch öffentliche oder in signifikantem Umfang, d. h. über evtl. Einzelfälle hinausgehende, private Investitionen gefährdet oder zunichte gemacht würden. Die in diesem Zusammenhang zitierte Umverteilungsquote von -11 % für den Bereich Hauptstraße ist im Übrigen irreführend, da es sich hierbei um einen gewerblich bzw. durch gestreute Fachmärkte geprägten Lagebereich handelt. Dort agiert mit der Fa. Schmidt einer der regionalen Hauptwettbewerber des Vorhabens, was die prospektive, vergleichsweise hohe Umverteilungsquote erklärt. Diese Wettbewerbsbeziehung ist jedoch städtebaulich irrelevant.</p> <p>Vielmehr besteht durchaus Anlass, die o. g. Fachmarktlage in ihrer mittlerweile erreichten Ausprägung ihrerseits als städtebauliche Fehlentwicklung in Rheda-Wiedenbrück einzustufen, von der spürbare Belastungen auf die beiden Innenstädte ausgehen dürften. Bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung der Durchführung oder Wirksamkeit öffentlicher oder privater Investitionen in der Rhedaer bzw. Wiedenbrücker Innenstadt kommt diesem Fachmarktgebiet sicherlich eine ungleich höhere Relevanz zu, als dem Planvorhaben "Zurbrüggen" in Oelde.</p> <p>Zu 4.: Die Einbeziehung erfolgt über die Bezirksregierung Münster.</p> <p>Zu 5, 7.b: Die Handelslandschaft unterliegt einem permanenten Wandel. Insoweit ist immer damit zu rechnen, dass sich im Zeitraum zwischen Bestandserhebung (in Rheda-Wiedenbrück 2002), Gutachtenfertigstellung und Abschluss des Planverfahrens Veränderungen ergeben. Die zwischenzeitliche Schließung des Elektroanbieters "Raasch" in Rheda-Wiedenbrück ist in soweit nicht unbedeutend, als es sich mit etwa 800 qm Verkaufsfläche um den flächengrößten lokalen Anbieter für Elektroartikel handelte. Als vormaliger Vollsortimenter war sein Angebot allerdings nur teilweise (zu ca. 50 %) projektrelevant, soweit</p>
--	---

c) Das gesa-Gutachten unterstellt für das geplante "Zurbrüggen"-Einrichtungshaus eine Gesamt-Verkaufsfläche von 18.000 qm; im vorgelegten B-Plan-Entwurf sind aber 20.000 qm zugelassen.

Die aus den o. g. Fehlern resultierenden Abweichungen bezüglich Projektumsatz, Marktverteilungsrechnung, Kaufkraftbindung und Umsatzumschichtung durchziehen das gesamte Gutachten mit der Konsequenz, dass die daraus gezogenen planerischen Schlüsse fehlerhaft sind.

es Leuchten und Haushaltselektrogeräte umfasste. Unterhaltungselektronik und Installationsbedarf wurden dort ebenfalls angeboten, sind jedoch nicht projektrelevant.

Eine Neufassung der Marktverteilungsrechnung ist aus Gutachtersicht verzichtbar, weil kein Anlass für die Annahme besteht, dass sich die gutachterlichen Kernaussagen zu den projektbezogenen Auswirkungen in Rheda-Wiedenbrück dadurch wesentlich verändern würden.

Der größte Teil der bei Raasch getätigten projektrelevanten Umsätze für Leuchten und Haushalts-elektroartikeln dürfte auf lokale Anbieter (für Leuchten: Z. B. das benachbarte Einrichtungs-haus Schmidt) bzw. Anbieter in der Region verlagert worden sein. Damit würden sich Umsatzschätzungen und Kaufkraftbindungen in der Ausgangslage geringfügig verändern. Die städtebaulich relevanten Kernaussagen zu den Projektwirkungen auf die Rhedaer und Wiedenbrücker Innenstadt dürften sich jedoch nicht ändern, da Leuchten/Haushaltselektrogeräte in der Rhedaer Innenstadt praktisch keine und in der Wiedenbrücker Innenstadt nur eine untergeordnete Rolle (im Wesentlichen als Teilsortimente in zwei größeren Fachgeschäften) spielen. Die errechneten niedrigen Umverteilungsquoten für einrichtungsrelevante "Randsortimente" in der Rhedaer Innenstadt (-2,6 %, jedoch praktisch ohne Beteiligung von Leuchten/Elektroartikeln) sowie in der Wiedenbrücker Innenstadt (-1,2 %) sind soweit von kritischen Größenordnungen entfernt, dass diesbezüglich auf eine Anpassung der Wirkungsanalyse verzichtet werden kann.

Die von der gesa angeführte Verkaufsfläche der Fa. Schmidt von ca. 13.000 qm resultiert aus einer Begehung im Jahre 2002 und schließt die Komponenten Neubau Einrichtungshaus inkl. Küchenstudio auf zwei Geschossen, Altbau (Abholmöbel) auf zwei Geschossen sowie mobile (evtl. saisonale) Verkaufseinheit für Abholmöbel ein. Die Differenz zu der von der Stadt Rheda-Wiedenbrück genannten Gesamt-Verkaufsfläche von rund 9.200 qm kann teilweise je auf der Zuordnung der mobilen Verkaufseinheit, einer Veränderung von Lagerflächen im Altobjekt sowie abweichenden Flächeneinschätzungen bei der Begehung beruhen.

Eine Anpassung der von der gesa unterstellten Verkaufsfläche auf die aus den Bauakten der Stadt entnommene Größenordnung von etwa 9.200 qm (inkl. mobile Verkaufseinheit mithin rundgerechnet ca. 10.000 qm) ergibt bei etwa proportionaler Auslastung eine Absenkung des städtischen Umsatzpotenzials für Einrichtungsbedarf von 38,5 Mio € p. a. auf etwa 36,5 Mio € p.a.

Selbst wenn das für Rheda-Wiedenbrück errechnete projektinduzierte Umverteilungsvolumen von etwa 2,260 Mio. € p. a. (insgesamt ca. 5,9 % des Ausgangsumsatzes, vgl. gesa-Wirkungsanalyse

Seite 61) nicht Neuberechnet, sondern konstant gehalten und auf das verringerte Umsatzpotenzial von 36,5 Mio € p. a. bezogen würde, ergäbe sich lediglich eine geringfügige Erhöhung der Umverteilungsquote auf insgesamt ca. 6,1 %. Da der Innenstadthandel von dieser Neuberechnung nicht betroffen würde, bleibt das gutachterliche Ergebnis im Kern unberührt.

Die Erweiterung des "Zurbrüggen"-Projektes von 18.000 auf 20.000 qm geschah im Anschluss an einen Erörterungstermin mit der BezReg Münster im Januar 2004 und konnte von dem im November 2003 vorgelegten gesa-Gutachten insofern nicht berücksichtigt werden.

Während eine Ausweitung des Kernsortimentes von ca. 16.000 auf 18.000 qm städtebaulich und raumordnerisch kaum zu signifikant anderen Aussagen führen dürfte - Wohnmöbel, Einbauküchen und Teppiche spielen in den Innenstädten der untersuchten Mittelzentren praktisch keine Rolle - war die resultierende Neufassung der textlichen Festsetzungen zu den "Randsortimenten", insbesondere Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, durch die Aussagen in der gesa-Wirkungsanalyse nicht mehr gedeckt. Da bei einer Neuberechnung gerade in diesen besonders innenstadtsensiblen Warengruppen mit teilweise deutlichen Erhöhungen der Umverteilungsquoten in den betroffenen Innenstädten - allen voran Oelde selbst - zu rechnen gewesen wäre, werden die Sortiments- und Flächenbeschränkungen bei den "Randsortimenten" jedoch wieder straffer gefasst und der Ausgangslage bei Gutachtenerstellung angepasst.

In der Konsequenz der o. g. Überlegungen sowie der Überarbeitung der textlichen Festsetzungen zu den "Randsortimenten" in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster behalten die gutachterlichen Aussagen aus der gesa-Wirkungsanalyse dem Sinne nach ihre Gültigkeit.

Das Planvorhaben "Auepark" ist in den Marktverteilungsrechnungen nicht enthalten, weil darin grundsätzlich nur Großprojekte eingestellt werden, die entweder bereits genehmigt oder zumindest landesplanerisch abgestimmt sind. Für den "Auepark" traf dies bei Gutachtenerstellung noch nicht zu. Er wäre vorsichtshalber gleichwohl einbezogen worden, wenn durch signifikante Überschneidungen der angebotenen Sortimente im "Auepark" und bei "Zurbrüggen" von additiven Umverteilungswirkungen beider Projekte auszugehen gewesen wäre. Da dies - mit Ausnahme einer eher geringfügigen Sortimentsüberschneidung im Bereich Haushaltselektrogeräte sowie geringwertiger Haushaltswaren - nicht zu erwarten ist, konnte von einer Einbeziehung abgesehen werden. Mögliche synergetische Wirkungen zwischen beiden Vorhaben einschließlich stimulierender Effekte auf den "Zurbrüggen"-Umsatz sind gleichwohl ausführlich

<p>6. Die überlassenen Unterlagen treffen keine Aussage zur künftigen Nutzung des aufzugebenden Altstandortes "Zurbrüggen". Die Einwander empfehlen eine Einbeziehung möglicher Einzelhandelsfolgenutzungen in die Wirkungsanalyse oder eine planungsrechtlich abgesicherte Aufgabe des Standortes für Einzelhandelsnutzungen.</p> <p>7a. Die "projektspezifische" Auslastung der in Rheda-Wiedenbrück vorhandenen Verkaufsfläche mit 1.444 €/qm liegt vergleichsweise hoch und bewegt sich deutlich über der des Planvorhabens "Zurbrüggen" mit 1.058 €/qm, obwohl es sich dabei um eine (Zitat aus dem gesa-Gutachten) "zeitgemäße, kundengerechte Objektgestaltung an einem verkehrsgünstigen Standort" handeln würde und das Planvorhaben (Zitat aus dem gesa-Gutachten) "die Marktführerschaft im Einzugsgebiet" übernehmen werde. Durch dieses unplausible Vorgehen würden die Umsatzgewichtungen zu Gunsten Rheda-Wiedenbrücks verlagert, ihre Folgewirkungen dagegen zu Gunsten des Planvorhabens.</p> <p>7.b Die Marktverteilungsrechnung enthält nicht das bereits in der Planoffenlage befindliche Vorhaben "Auepark"; zudem bleibt offen, wie sie erstellt wurde. Auf Grund der fragwürdigen Datenlage und unplausibler Schlussfolgerungen bedarf das vorgelegte gesa-Gutachten dringend der Überarbeitung. Dem vorgelegten Entwurf des BP 97 gelingt es ferner nicht, mit den darin getroffenen Einschränkungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die Stadt Rheda-Wiedenbrück und darüber hinaus zu gewährleisten.</p>	<p>untersucht sowie in der Schätzung des Projektumsatzes enthalten.</p> <p>Zu 6.: 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.</p> <p>Zu 7.a: Die projektspezifische Auslastung des "Zurbrüggen"-Einrichtungshauses von insgesamt 1.056 €/qm Verkaufsfläche bewegt sich im Rahmen vergleichbarer Neueröffnungen und signalisiert eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit. Sie ist keine gesetzte Größe, sondern leitet sich aus der nach Marktzone differenzierten Schätzung der erzielbaren Abschöpfungsquoten ab (vgl. gesa-Wirkungsanalyse Seite 56ff; Marktverteilungsrechnungen Seite 53 und 61).</p> <p>s.o., gemeinsam mit Pkt. 5 behandelt</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Bedenken der Stadt Rheda-Wiedenbrück werden zur Kenntnis genommen. Diese Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, die vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinde begründet, zurückgewiesen. Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen. Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit</p>
---	---

	<p>dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält sich die Stadt Oelde vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p>
<p>6. Stadt Harsewinkel, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gemeinde Langenberg, Stadt Rheda-Wiedenbrück, Kreis Gütersloh vom 06.04.2004:</p>	
<p>Stellungnahme: <i>Schreiben siehe Anlage, Zusammenfassung:</i></p> <p>Die negativen städtebaulichen Auswirkungen des FMZ "Auepark" in Verbindung mit dem Einrichtungshaus Zurbrüggen übersteigen das verträgliche 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 Sortimente zulässigen Verkaufsfläche auf höchstens 1.000 qm für das Projekt Zurbrüggen und insgesamt 2.000 qm für den "Auepark". 	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <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> <ol style="list-style-type: none"> a) Umsatzverlagerungen durch Bürger aus den o.g. Gemeinden, die nach einem Besuch des Einrichtungshauses einen spontanen Kopplungskauf im "Auepark" tätigen. Eine Verknüpfung zwischen Einrichtungskauf und täglicher 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.

<p>4. Konsequente Überplanung des Altstandortes Zurbrüggen mit dem Ziel des Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente.</p>	<p>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.</p> <p>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 \varnothing 6,6 %. Die projektinduzierte Umsatzumschichtung in diesen Gemeinden beläuft sich auf etwa \varnothing -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%.</p> <p>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 besondere Reduzierung der Verkaufsflächen.</p> <p>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.</p>
--	--

	<p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme der Nachbarkommunen wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nur relativ geringe und damit vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinden begründet, zurückgewiesen.</p> <p>Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen.</p> <p>Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält sich die Stadt Oelde ausdrücklich vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p>
--	--

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

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
7.	<p>Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V. vom 02.04.2004:</p> <p>Stellungnahme: <i>Originalstellungnahme aufgrund Umfang siehe Anlage, Zusammenfassung:</i></p> <p>1. Das Planvorhaben ist am nicht integrierten, außerhalb des Siedlungsschwerpunktes befindlichen Standort Von-Bühren-Allee mit erheblichen negativen städtebaulichen Entwicklungen für die innerstädtische Einzelhandelssituation in Oelde verbunden.</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zu 1.: Die gutachterliche Überprüfung der prospektiven Umverteilungswirkungen des Vorhabens in der Oelder Innenstadt ergaben einschließlich Aktionsortimenten und Verbundkäufen durch "Auepark"-Kunden eine noch vertretbare, zu erwartende Umsatzverlagerung von ca. -5,2 % in den sog. "Randsortimenten". Im</p>

<p>2. Das Vorhaben bezieht auf Grund seiner Dimensionierung von 20.000 qm VK in nicht unerheblichem Maße Kaufkraft aus den benachbarten Kommunen Langenberg, Rheda-Wiedenbrück, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz in das projektspezifische Einzugsgebiet ein. Daher wird eine Reduzierung auf 15.000 qm Gesamt-Verkaufsfläche empfohlen.</p> <p>3. Die auf insgesamt 2.000 qm zugelassenen "Randsortimente" tangieren in nicht unerheblichem Maße das entsprechende Fachhandelsangebot in den benachbarten Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Langenberg, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz. Daher wird eine Begrenzung der Gesamt-VK für "Randsortimente" auf 1.000 qm und eine Beschränkung je "zentrenrelevantem" Teilsortiment auf 250 qm gefordert.</p> <p>4. Die überlassenen Unterlagen treffen keine Aussage zur künftigen Nutzung des aufzugebenden Altstandortes "Zurbrüggen" mit immerhin ca. 6.000 qm Verkaufsfläche. Die</p>	<p>Möbel-Kernsortiment werden in der Modellrechnung etwa knapp 10 % des innerstädtischen Umsatzes entzogen; allerdings betrifft dies nur ein sehr geringes Angebot ohne prägende Funktion für die Oelder Innenstadt. Möbel werden in der Oelder Innenstadt nur als Teilsortiment angeboten, so dass die betroffenen Geschäfte von dieser Umsatzumschichtung nicht in vollem Umfang betroffen sind.</p> <p>Insgesamt bewegen sich die zu erwartenden projektinduzierten Umschichtungen in der Oelder Innenstadt in einem Rahmen, der zwar einzelne Marktaustritte nicht ausschließt, insgesamt jedoch die Funktionsfähigkeit der Oelder Innenstadt nicht beeinträchtigen dürfte.</p> <p>Gleichwohl werden die zulässigen Verkaufsf lächen für üblicherweise als "zentrenrelevant" eingestufte "Randsortimente" des geplanten Einrichtungshauses gegenüber der Entwurfsfassung weiter eingeschränkt.</p> <p>Zu 2.: Die für eine Gesamt-Verkaufsfläche von 18.000 qm errechnete Kaufkraftbindung in den genannten, sämtlich der Marktzone 4 zugeordneten Gemeinden beläuft sich auf etwa 5,5 % für Wohnmöbel und ca. 1,1 % für Zusatzsortimente. Durch die Flächenausweitung auf 20.000 qm (die nach der im Sachverhalt genannten Überarbeitung der textlichen Festsetzungen für die "Randsortimente" ausschließlich das Möbel-Kernsortiment betrifft), dürfte sich die Bindungsquote für Wohnmöbel in der Zone 4 um max. ca. einen %-Punkt erhöhen. Dies bewegt sich nach gutachterlicher Auffassung jedoch noch im Rahmen moderater gegenseitiger Verflechtungen. Gerade in der Möbelbranche sind weiträumige, sich vielfach überlappende Einzugsbereiche immanent und unvermeidbar. Eine städtebaulich und raumordnerisch begründete Veranlassung für eine Reduzierung der Gesamt-Verkaufsfläche auf 15.000 qm ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar.</p> <p>Zu 3.: Die von den untersuchten "Randsortimenten" des Planvorhabens ausgehenden Umverteilungswirkungen in den genannten Gemeinden bewegen sich lt. Modellrechnung durchweg in Größenordnungen von <3,5 %, wobei der Spitzenwert in der Rhedaer Fachmarkt- und Gewerbelage um die Hauptstraße zu erwarten ist. Innenstadtanlagen sind in geringerem Maße betroffen. Daraus sind durchweg keine städtebaulich kritischen Folgewirkungen abzuleiten. Mit Ausnahme des Mittelzentrums Rheda-Wiedenbrück zählt das Vorhalten eines angemessenen Angebotes für Einrichtungsbedarf ferner nicht zu den Versorgungsaufgaben der meisten genannten Gemeinden.</p> <p>Zu 4.: Der Zurbrüggen-Altstandort in der Mischlage Zum Sundern verliert seit Jahren kontinuierlich an Außenwirkung. Die Möglichkeiten einer überörtlichen Kundenansprache am Altstandort</p>
---	---

<p>Einwender empfehlen eine Aufgabe des Standortes für jegliche zentren- und nahversorgungsrelevante Nutzung.</p>	<p>werden mit der Entwicklung des "Aueparks" und der Verlagerung des Einrichtungshauses nochmals eingeschränkt.</p> <p>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 auch auf die Gemeinden im Kreis Gütersloh ist dort daher unwahrscheinlich und im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Auepark“ nicht weiter relevant.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nur relativ geringe und damit vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinden begründet, zurückgewiesen.</p> <p>Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen.</p> <p>Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält sich die Stadt Oelde ausdrücklich vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p>
<p>8. Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld e.V. vom 17.03.2004:</p>	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Die vorgesehene Verlagerung des Möbelhauses Zurbrüggen mit einer Verkaufsfläche von maximal 20.000 m², bei einer Beschränkung der Randsortimente auf höchstens 2.000 m², in ca. 600 Meter Entfernung zum geplanten Auepark, ist in erster Linie eine Verlagerung vom Altstandort. Ein Projekt dieser Größe überschreitet raumordnerisch den Verflechtungsraum bis in den ostwestfälischen Bereich hinein. Dabei werden es hauptsächlich die zentrenrelevanten Randsortimente sein, die im</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Wirkungsanalyse zeigt, dass die wesentlichen Umverteilungswirkungen im Möbel-Kernsortiment zu erwarten sind und dort auch weiträumig wirksam werden. Davon sind mit vereinzelt Ausnahmen, bei denen es sich jedoch durchweg um Einzelbetriebe in innerstädtischen Randlagen handelt, nur konkurrierende Möbel- und Einrichtungshäuser in Stadtteil-Solitärlagen, nicht integrierten Gewerbegebiets- oder Fachmarktlagen betroffen.</p> <p>Die Umverteilungswirkungen in den sog. "Rand-</p>

<p>Innenstadtbereich Oeldes und denen der Nachbarstädte zu Kaufkraftverschiebungen führen. Auch wenn die Umschichtung dieser Sortimente unterhalb der Erheblichkeitschwelle liegt, ist es im Interesse des Handels sinnvoll, für die Randsortimente eine noch stärkere Beschränkung vorzunehmen. Eine Eingrenzung auf ca. 1.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente erscheint uns als angemessen.</p> <p>Darüber hinaus geht aus den Planunterlagen nicht hervor, inwiefern der Altstandort Zurbrüggen weiter genutzt wird. Wir möchten daher anregen, diesen Standort für den Einzelhandel, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, auszuschließen.</p>	<p>sortimenten" sind demgegenüber hinsichtlich Intensität und Fernausstrahlung eher nachrangig und erreichen Quoten von ca. -1 bis -5 % in den Innenstädten der Mittelzentren im Umland und ca. -5 % in der Oelde Innenstadt.</p> <p>Daraus sind durchweg keine städtebaulich kritischen Folgewirkungen abzuleiten. Insoweit ist eine Reduzierung der "zentrenrelevanten Randsortimente" auf insgesamt 1.000 m² aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.</p> <p>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.</p> <p>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 auch im Kreis Gütersloh ist dort daher unwahrscheinlich und im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Auepark“ nicht weiter relevant.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nur relativ geringe und damit vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinden begründet, zurückgewiesen.</p> <p>Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen.</p> <p>Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält sich die Stadt Oelde ausdrücklich vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p>
<p>9. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen vom 01.04.2004:</p>	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Zur 5. FNP-Änderung werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p><i>Hinweis: Zum Bebauungsplan Nr. 97 werden</i></p>	<p>Beschluss:</p> <p>Eine Beschlussfassung ist auf Ebene der 5. FNP-Änderung nicht erforderlich.</p> <p>Auf die Erörterung und Abstimmung der Begrenzung der Randsortimente im Bebauungsplan</p>

	<i>Hinweise für die erforderliche Anpassung der textlichen Festsetzungen zu Randsortimenten gegeben, auf die dortigen Beratungsunterlagen wird verwiesen.</i>	Nr. 97 wird verwiesen.
10.	Handwerkskammer Münster vom 01.04.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Zur 5. FNP-Änderung werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p><i>Hinweis: Zum Bebauungsplan Nr. 97 werden Hinweise für die erforderliche Anpassung der textlichen Festsetzungen zu Randsortimenten gegeben, auf die dortigen Beratungsunterlagen wird verwiesen.</i></p>	<p>Beschluss:</p> <p>Eine Beschlussfassung ist auf Ebene der 5. FNP-Änderung nicht erforderlich. Auf die Erörterung und Abstimmung der Begrenzung der Randsortimente im Bebauungsplan Nr. 97 wird verwiesen.</p>
11.	Kreis Warendorf vom 02.04.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Zur 5. FNP-Änderung werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Eine Beschlussfassung ist auf Ebene der 5. FNP-Änderung nicht erforderlich.</p>
12.	DB Energiemanagement GmbH vom 22.03.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Gegen die beiden Anträge der Stadt Oelde bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzliche Bedenken.</p> <p>Nach den vorgelegten Unterlagen wird das Plangebiet durch die 110 kV- Bahnstromleitung 0478 Ehringhausen-Oelde gekreuzt. Der Schutzstreifen der Leitung beträgt in diesem Bereich eine Breite von 30,00 m beidseitig der Leitung, also insgesamt 60,00 m. Die max. Bauhöhe der Fahrbahnoberfläche im Schutzstreifen zwischen den Masten 7796 und 7797 beträgt 107,50 ü. NN.</p> <p>Im Rahmen der Festsetzung bitten wir weiterhin zu beachten, dass Bahnstromleitungen grundsätzlich planfestgestellt werden und dann in ihrem Bestand öffentlich-rechtlich gesichert sind. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen des Schutzstreifens einer Bahnstromleitung im Zuge privatrechtlicher Vereinbarungen entsprechenden Nutzungsbeschränkungen unterworfen werden. Die DB Energie stimmt deshalb dem o.a. Plan nur zu,</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Anregungen beziehen sich i.W. auf konkrete Regelungen zum Bebauungsplan Nr. 97 bzw. in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Auf Ebene der 5. FNP-Änderung ist festzustellen, dass die Planänderung hiervon nicht negativ betroffen ist und fortgesetzt werden kann.</p>

	<p>wenn in den textlichen Festsetzungen insbesondere darauf hingewiesen wird, dass bauliche Anlagen (auch Sportstätten, Strassen, Wege und Plätze) innerhalb der Schutzstreifen nach vorheriger Zustimmung der DB Energie errichtet werden dürfen.</p> <p>Des Weiteren dürfen nur Neuanpflanzungen nur mit niedrig wachsenden Büschen und einer Endwuchshöhe bis 3,00 m vorgenommen werden. In Verbindung hiermit sind das Endwachstum der Büsche und Sträucher, der größte Durchhang sowie das Ausschwingen der Leiterseile zu beachten. Der Grundeigentümer hat bei Unterschreitung der geforderten Sicherheitsabstände den Rückschnitt zu seinen Lasten durchzuführen.</p> <p>Die Auflagen für die Bepflanzungen gelten auch für die Flächen der Ausgleichsmaßnahmen im Schutzstreifen.</p> <p>Um die beiden Masten Nr. 7786 und 7787 ist eine Freihaltefläche mit einem Radius von 10,00 m um den Mastmittelpunkt einzuhalten. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für eventuell erforderliche Abschirmungen.</p>	
13.	NABU Kreisverband Warendorf vom 06.04.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Zur 5. FNP-Änderung werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p><i>Hinweis: Zum Bebauungsplan Nr. 97 werden Hinweise zur Grünordnung bzw. zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gegeben, auf die dortigen Beratungsunterlagen wird verwiesen.</i></p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Anregungen beziehen sich i.W. auf konkrete Regelungen zum Bebauungsplan Nr. 97. Auf Ebene der 5. FNP-Änderung ist festzustellen, dass gegen die Planänderung keine grundlegenden oder allgemeinen Vorbehalte bestehen und diese daher fortgesetzt werden kann.</p>
16.	Wehrbereichsverwaltung West vom 11.03.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Im Vorgriff auf ein späteres Bebauungsplanverfahren teile ich Ihnen folgendes mit: Es kann meinerseits nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, "untergeordnete Gebäudeteile" oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen. Sollte dies der Fall</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Anregungen beziehen sich i.W. auf konkrete Regelungen zum Bebauungsplan Nr. 97. Auf Ebene der 5. FNP-Änderung ist festzustellen, dass gegen die Planänderung keine grundlegenden oder allgemeinen Vorbehalte bestehen und diese daher fortgesetzt werden kann.</p>

<p>sein, so bitte ich in jedem Einzelfall, in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile, "untergeordnete Gebäudeteile" oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, eine erneute Abstimmung mit mir u.a. als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen.</p>	
---	--

C) Vorschläge der Verwaltung:

1.	Stadt Oelde, Fachdienst 661 vom 19.03.2004	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Zum Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans:</p> <p>1.) Seite 11, Nr. 8a, 2. Absatz, 2. Satz muss heißen: Weitere Löschwassermengen können nicht über Regenrückhaltebecken (Trockenbecken) und über öffentliche Vorfluter gedeckt werden. Zusätzlich benötigte Löschwassermengen sind auf dem Grundstück zu bevorraten.</p> <p>2.) Seite 11, Nr. 8a, 3. Absatz, 3. Satz die Auswirkungen der Flächendifferenzen sind durch die Verwendung von versickerungsfähigem Oberflächenmaterialien, z.B. bei den Einstellplätzen, zu kompensieren.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die genannten Textpassagen werden entsprechend angepasst bzw. ergänzt. Auf Ebene der 5. FNP-Änderung ist festzustellen, dass gegen die Planänderung keine grundlegenden oder allgemeinen Vorbehalte bestehen und diese daher fortgesetzt werden kann.</p> <p>Die Gebietserweiterung unter der Bahnstromleitung insbesondere für optionale zusätzliche Stellplätze führt zu (in der Summe aber relativ geringen) zusätzlichen Versiegelungen, die in der Entwässerungsplanung für das Gewerbegebiet noch nicht insgesamt berücksichtigt waren. Hierfür wird im Bebauungsplan Nr. 97 eine Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien vorgegeben (siehe dort).</p>

D) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

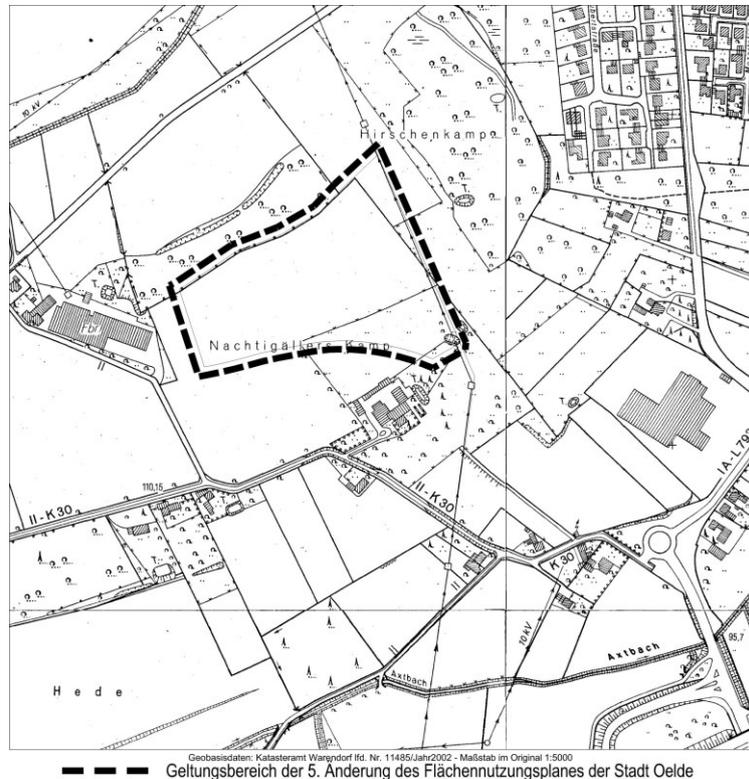
Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die dort gemachten Anregungen und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB beraten und beschlossen wurde und der Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde - einschließlich Erläuterungsbericht - gemäß § 3 Abs. 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.

Der Planbereich für das geplante *Sondergebiet - Zweckbestimmung Großflächiger Möbeleinzelhandel* liegt nördlich der K30 (Von-Büren-Allee) zwischen der Pott's Brauerei und der Fa. Van Kempen.

Der Änderungsbereich ist auch dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.



Anlage(n)

1. Ausgewählte Originalstellungennahmen der Träger öffentliche Belange bzw. der Nachbarkommunen zum Thema „Einzelhandel“
2. 5. Flächennutzungsplan-Änderung, Plankarte (verkleinert)
3. Erläuterungsbericht zur 5. Flächennutzungsplan-Änderung (ohne Gutachten)