



SITZUNGSVORLAGE
T 2004/610/0268

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung	21.05.2004	
		<hr/> Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Haupt- und Finanzausschuss	24.05.2004
Rat	07.06.2004

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 "Auepark" der Stadt Oelde,

1. Ergänzung zu den Stellungnahmen der Bürger, hier nachträglich vorgelegtes Schreiben des RA Prof. Dr. Stürer vom 7. Mai 2004 in Vertretung des Aktionskomitees Oelder Kaufleute sowie von 3 Nachbarn im Bereich Brahmsstraße

2. Ergänzung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, hier zur Kritik der IHK Bielefeld am Zuschnitt des gesa-Einzugsgebietes

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 07.05.2004 hat Herr Rechtsanwalt Prof. Dr. Stürer in Vertretung des Aktionskomitees Oelder Kaufleute sowie von 3 Nachbarn im Bereich Brahmsstraße die bereits am 02.04.2004 am Ende der Offenlegungsfrist gemäß § 3(2) BauGB vorgetragene Kritik ergänzt. Vorgelegt wurde eine Plausibilitätsprüfung der gesa-Gutachten zum „Auepark“ des Büros Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH in Hamburg. Ergänzend kritisiert Herr Rechtsanwalt Prof. Dr. Stürer das Schallgutachten des Büros Akus, Bielefeld. Anschreiben und Plausibilitätsprüfung sind in Anlage 1 beigefügt.

Das Schreiben ist deutlich nach Ende der Offenlegungsfrist eingegangen. Zu prüfen sind im Regelfall die „fristgemäß vorgebrachten Anregungen“ nach § 3(2) BauGB, soweit keine grundlegenden (neuen oder bisher unbekannt) Aspekte vorgetragen werden, die für die Entscheidung des Rates erheblich sein können. Dieses ist hier nach Auffassung der Verwaltung im Ergebnis nicht der Fall. Dennoch wird vorgeschlagen, aufgrund der Bedeutung des Projektes und der öffentlichen Diskussion sowie im Interesse der Klarheit gegenüber den Betroffenen diese weiteren Anregungen ebenfalls vollinhaltlich abwägend zu prüfen.

Zu diesen Bedenken, die sich v.a. auf die gutachterlichen Aussagen der gesa GmbH beziehen, hat die Verwaltung daher zunächst eine Stellungnahme der gesa GmbH eingeholt. Die nachfolgenden Beschlussvorschläge basieren somit auf der Stellungnahme der gesa GmbH hierzu vom 13.05.2004 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,

Ebenso wurde das Büro Akus GmbH um Stellungnahme gebeten (Anlage 2).

Der Vorhabenträger hat seinerseits durch Herrn Rechtsanwalt Tycewski, Kanzlei Wolter Hoppenberg Hamm, eine rechtliche Würdigung abgegeben. Die Verwaltung hat die rechtlichen Gesichtspunkte der von Herrn Prof. Dr. Stüer vertretenen Einwander ihrerseits geprüft und teilt aus den nachfolgend näher ausgeführten Gründen die Bedenken an der Rechtmäßigkeit des Verfahrens nicht.

Mit Schreiben vom 17.03.2004 hatte die IHK Bielefeld u.a. die Aussage getroffen, dass die im Verfahren nach § 4(1) BauGB geäußerte kritische Anmerkung zum Zuschnitt der Einzugsgebiete noch nicht ausreichend plausibel widerlegt worden sei. Der Gutachter, die gesa GmbH, hatte hier um Konkretisierung der Kritik gebeten. In der Beratungsvorlage Nr. M 2004/610/0244 (zur 4. FNP-Änderung) und Nr. B 2004/610/0249 (zum vB-Plan Nr. 93) wurde jeweils zur Abwägung der Fachbehörden unter Punkt Nr. 7 hierauf hingewiesen, die Kritik konnte im bisherigen Beschlussvorschlag noch nicht ausreichend behandelt werden. Die IHK hat diese Kritik daher mit Schreiben vom 12.05.2004 ausgeführt, hierzu erfolgt auf Grundlage der Stellungnahme der gesa GmbH ebenfalls ein ergänzender Abwägungsvorschlag unter Punkt A.2 in der Tischvorlage.

1. Ergänzung zu den Stellungnahmen der Bürger, hier nachträglich vorgelegtes Schreiben des RA Prof. Dr. Stüer vom 7. Mai 2004 in Vertretung des Aktionskomitees Oelder Kaufleute sowie von 3 Nachbarn im Bereich Brahmstraße

Aktionskomitee Oelder Kaufleute (AOK) sowie Herr Vennewald, Herr M. Reismann und Frau G. Kottmann – vertreten durch Herrn RA Prof. Dr. Stüer -, hier: Schreiben vom 07.05.2004	
Stellungnahme vom 07.05.2004: <i>Original mit Plausibilitätsprüfung des Büros Dr. Lademann & Partner siehe Anlage. Kritik und Plausibilitätsprüfung werden in den zentralen abwägungsrelevanten Aussagen vom gesa-Gutachter wie folgt zusammen-</i>	Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:

gefasst.

Beigefügt ist zunächst das Schreiben des RA Stürer vom 02.04.2004 mit den eigenen Gegenrechnungen des Aktionskomitees. Dieses ist identisch mit den bereits in der Beratungsvorlage Nr. M 2004/610/0244 (zur 4. FNP-Änderung) bzw. Nr. B 2004/610/0249 (zum vB-Plan Nr. 93) ausführlich geprüften Einwendungen, auf diese Prüfung wird verwiesen.

Die neu vorgelegte „Plausibilitätsprüfung von Markt- und Wirkungsanalysen der gesa GmbH“ durch die Fachgutachter Dr. Lademann & Partner datiert vom 3.5.2004. Hierauf wird nachfolgend eingegangen:

Das Aktionskomitee lehnt die Planung ab.

Eine Plausibilitätsprüfung der von der gesa vorgelegten Markt- und Wirkungsanalysen zum Projekt "Auepark" durch die Fa. Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH führt i.W. zu folgenden Kritikpunkten am Datengerüst, dass der Planung zu Grunde liegt:

1. Zur Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes für die Stadt Oelde (an das sich das projektspezifische Einzugsgebiet des Planvorhabens "Auepark" anlehnt):

Die gesa GmbH operationalisiert die Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes für die Stadt Oelde durch die Ermittlung des Einzugsgebietes der Oelder Innenstadt, was im Prinzip unkritisch sei. Die Zuordnung von Teilräumen des Umlands zu diesem Einzugsgebiet basiert vorwiegend auf der Herkunft der Oelder Innenstadtkunden, die im Rahmen einer repräsentativen Befragung mit der Stichprobengröße $n = 490$ erhoben wurde. Im Ergebnis wurden alle die Teilräume dem Oelder Einzugsgebiet zugeordnet, aus denen mindestens 1 ‰ der Einwohner in der Oelder Innenstadt angetroffen werden konnten.

Dr. Lademann & Partner kritisieren, dass dieser "Dichteindex" von der Stichprobengröße abhängt und daher als Maßstab der Zuordnung von Teilräumen zum Oelder Einzugsgebiet ungeeignet sei.

Beispiel: Aus der Kernstadt Beckum (ohne Neubeckum, Vellern) wurden während der gesa-Befragung insgesamt 12 Einwohner in der Oelder Innenstadt angetroffen. Dies entspricht 0,5 ‰ der Einwohnerzahl in der Kernstadt Beckum. Mit diesem geringen Dichteindex wurde die Kernstadt Beckum nicht mehr dem Oelder Einzugsgebiet zugeordnet.

Zu 1:

Eine Abgrenzung des Oelder Einzugsgebietes in der von Dr. Lademann & Partner beschriebenen und kritisierten Form wäre tatsächlich unsinnig. Sie ist in dieser Weise jedoch auch nicht erfolgt. Auf Seite 33 der gesa-Wirkungsanalyse 329-02 ist die Vorgehensweise präzise beschrieben, was von Dr. Lademann & Partner jedoch offenbar übersehen wurde.

Darin wird auch explizit die Abhängigkeit des Dichteindex von der Stichprobengröße thematisiert. Danach wird nicht der absolute Wert des Dichteindex, sondern das Gefälle zwischen Oelde und Umland - mithin eine relative und von der Stichprobengröße unabhängige Größe - als Kriterium für die Zuordnung eines Ortes zum Einzugsgebiet herangezogen.

Im vorliegenden Fall beträgt der Schwellenwert 1 ‰; dies entspricht etwa 1/15 des Dichteindex in der Kernstadt Oelde. Diese Relation ist entscheidend, nicht die absolute Zahl des Dichteindex. Wollte man die Stichprobengröße also von $n = 490$ auf $n = 980$ verdoppeln, wie von Dr. Lademann & Partner als Beispiel angeführt, stiege auch der Schwellenwert auf etwa 2 ‰ und Beckum würde mit einem Dichteindex von 1 ‰ nach wie vor nicht dem Oelder Einzugsgebiet zugeordnet.

Kunden aus Beckum gelten demzufolge als externe Streukunden.
Hätte man die Stichprobengröße jedoch von $n = 490$ auf $n = 980$ verdoppelt, würde vermutlich auch die doppelte Anzahl von Beckumer Bürgern in Oelde angetroffen, nämlich ca. 24. Dies entspräche aber bereits 1 ‰ der Einwohnerzahl in der Kernstadt Beckum. Ergo hätte man Beckum dem Oelder Einzugsgebiet zuordnen müssen. Die Ergebnisse des von der gesa angewandten Verfahrens hängen also ganz offensichtlich von der gewählten Stichprobengröße ab. Es ist zur Abgrenzung eines einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes deshalb untauglich.

2. Infolgedessen basiert die gesa-Wirkungsanalyse von vornherein auf falschen Werten zu den Marktrahmendaten. Das von Dr. Lademann & Partner eingeschätzte Oelder Einzugsgebiet, berechnet auf Basis der Zeit-Distanz-Methode unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und der Siedlungsstruktur, umfasst etwa 36.500 Einwohner und reicht insoweit kaum über die Oelder Stadtgrenzen hinaus (zum Vergleich: Das von der gesa abgegrenzte Einzugsgebiet enthält etwa 73.400 Einwohner). Das darin enthaltene einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen beläuft sich auf etwa 184 Mio € p. a. (gesa: 376,3 Mio € p. a.).

Weil das Einzugsgebiet, aus dem der Oelder Einzelhandel seine Umsätze bezieht, also nur etwa halb so groß ist, wie von der gesa angenommen, muss bei gegebenem Umsatzvolumen die Kaufkraftabschöpfung innerhalb dieses Einzugsgebietes also auch deutlich höher sein, als von der gesa berechnet. Dr. Lademann & Partner geben diesbezüglich 78 % an (gesa: 66 %). Das aus Oelde abfließende und durch das Planvorhaben "rückholbare" Kaufkraftvolumen ist durch die gesa demzufolge zu hoch eingeschätzt und die durch das Planvorhaben ausgelösten lokalen Umschichtungswirkungen insofern unterschätzt worden.

Zu 2.

Das einzelhandelsrelevante Oelder Einzugsgebiet wurde insoweit also, wie in der vorstehenden Abwägung zu 1. dargelegt, sachlich richtig ermittelt. Die gesa-Marktverteilungsrechnung einschließlich Umsatzschätzung des "Aueparks", Berechnung der Kaufkraft-Bindungsquoten sowie der lokalen Umverteilungswirkungen basieren auf einer soliden Rechengrundlage.

Die Herleitung des von Dr. Lademann & Partner genannten Wertes von 78 % für die lokale Kaufkraftbindung in Oelde (gesa: 66 %) wird nicht erläutert, so dass diese Zahl als bloße Behauptung gelten muss. Die Aussage, dass dieser Wert im Abgleich mit der von der gesa errechneten Einzelhandelszentralität Oeldes (Zentralitätsindex = 83 mit Stand 2002; dto. lt. GfK, wie vom Aktionskomitee fälschlicherweise als "Kaufkraftbindung" interpretiert mit Stand 2003: 84,5) "plausibel" sei, lässt sich einfach widerlegen: Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in der Stadt Oelde beträgt lt. gesa-Berechnung mit Stand 2002 etwa 159,4 Mio € p. a. Würden davon, wie von Dr. Lademann & Partner angenommen, 78 % im örtlichen Einzelhandel umgesetzt, errechnet sich ein Umsatzvolumen von rund 124,3 Mio € p. a., das der Oelder Einzelhandel allein mit lokalen Kunden tätigt. Bei einem geschätzten Gesamtumsatz von rund 132 Mio € p. a. verbleibt ein äußerst geringer Umsatzbeitrag von ca. 7,7 Mio € p. a. bzw. 5,8 % des Oelder Gesamtumsatzes, der mit auswärtigen Kunden erwirtschaftet würde. In Kenntnis dessen, dass wesentliche Oelder Anbieter (u. a. die innerstädtischen Bekleidungshäuser, Einrichtungshaus "Zurbrüggen", Elektro "Figgemeyer") mehr als die Hälfte, teilweise über 80 %, ihres Umsatzes mit auswärtigen Kunden tätigen und der auswärtige Kundenanteil in der Oelder Innenstadt 18,6 % (mit überdurchschnittlichem Einkaufsbetrag!) beträgt, ist die von Dr. Lademann & Partner angenommene Kaufkraftbindung ganz offenbar bei weitem zu hoch gegriffen und zudem kaum

3. Selbst bei Verwendung der von der gesa ermittelten Umverteilungsquoten gegenüber dem Oelder Einzelhandel kann der Interpretation der gesa nicht gefolgt werden. Die gesa stuft in einzelnen Warengruppen Umverteilungsquoten > 10 % noch als hinnehmbar ein, wogegen nach allgemeiner Rechtsauffassung bereits ab 10 % "mehr als unwesentliche" Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung zu erwarten sind. Dies würde auch durch eine Langzeitstudie der GMA bestätigt, nach der bei Umverteilungsquoten zwischen 10 und 20 % "erhebliche städtebauliche Folgen wahrscheinlich" sind.

Im konkreten Fall Oelde ist z.B. als Projektfolge mit einem Ausdünnen der fußläufigen Nahversorgung zu rechnen.

fundiert.

Zu 3:

Die in der Rechtsprechung herangezogene sog. "10 %-Regel" kann nicht dahingehend interpretiert werden, dass Einzelhandelsprojekte, die mit Umsatzumschichtungen > 10 % in zentralen Lagen bzw. gegenüber der Lebensmittelnahversorgung verbunden sind, per se auf Grund zu erwartender "mehr als unwesentlicher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung" unzulässig sind.

Vielmehr gebieten prospektive Umschichtungsquoten in dieser Größenordnung auf Grund des darin enthaltenen Risikos o. g. Beeinträchtigungen zunächst eine besondere fachgutachterliche und planerische Auseinandersetzung mit den möglichen städtebaulichen Folgewirkungen. Die von Dr. Lademann & Partner angeführte Rechtsprechung (BVerwG 4 C 9.01, 1. Aug. 2002) rügt in diesem Zusammenhang (in weitgehender Übereinstimmung mit einer vorangegangenen Berufungsinstanz) daher in erster Linie auch die unzureichende planerische Auseinandersetzung mit den (wahrscheinlich eintretenden) projektinduzierten städtebaulichen Folgewirkungen.

Im vorliegenden Fall des "Auepark" sind die möglichen projektinduzierten Umschichtungswirkungen, differenziert nach Branchen und Lagebereichen, nicht nur berechnet, sondern soweit sie o. g. kritische Größenordnungen erreichen, auch differenziert bewertet worden.

Die hohen und je nach Projektausprägung die 20 %-Marke überschreitenden prospektiven Umschichtungswirkungen eines Elektro-Fachmarktes können im konkreten Fall z. B. deshalb hingenommen werden, weil die vorhandene Oelder Angebotsstruktur in diesem Segment weitgehend in dezentralen Streulagen außerhalb der Innenstadt angesiedelt ist und die wenigen vorhandenen Innenstadtanbieter (z.B. Fotofachgeschäfte) von einem typischen kleineren Elektro-Fachmarkt entweder nur am Rande betroffen sind (er entfaltet in dieser Teilbranche regelmäßig keine besondere Angebots- und Vertriebskompetenz) oder in Randlagen ohne besondere innenstadtprägende Wirkung agieren.

Bezüglich der Umverteilungsquoten im Angebotssegment des "Periodischen Bedarfs" verweist die gesa-Wirkungsanalyse klar auf die wahrscheinlichen Projektfolgen (teilweiser oder weitgehender Verlust des Lebensmittelangebotes in der Oelder Innenstadt und damit Verlust wichtiger Frequenzbringer) und die planerisch notwendigen Schritte, um diese aufzufangen (s. ausführlich gesa-Wirkungsanalyse 329-03 Seite 99f). Diesen hat sich die Stadt angeschlossen. Verwiesen wird hierzu z.B. auf die Vorgehens-

weise im Bereich des KOM-Standortes mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 einschl. Veränderungssperre.

Im Ergebnis ist unter Abwägung der mit dem "Auepark" verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen (u. a. Schließung einer signifikanten Angebotslücke im Oelder Stadtgebiet, Begegnung zunehmender Auswärtsorientierung Oelder Haushalte und Restaurierung der Ausstrahlung in das angestammte nähere Umland-Einzugsgebiet, Schaffung einer bisher völlig fehlenden Nahversorgung in der südlichen Kernstadt) mit den gegenüberstehenden Risiken eine Weiterverfolgung des Vorhabens grundsätzlich möglich und auch gutachterlich gerechtfertigt.

Ergänzung der Verwaltung aus planungsrechtlicher Sicht:

Die Aussagen, insbesondere die Sachlage zu Punkt 3, sind von der Verwaltung ergänzend rechtlich geprüft worden. Zusammenfassend werden sinngemäß folgende rechtlichen Bewertungen abgegeben:

- Das gesa-Gutachten kann den Bauleitplanverfahren ohne Weiteres zugrunde gelegt werden. Nach gefestigter Rechtsprechung kann die Gemeinde Prognosen dieser Art als Entscheidungsbasis für das Bauleitplanverfahren heranziehen, soweit diese methodisch einwandfrei zustande gekommen und in der Sache vernünftig sind. Maßgeblich ist insoweit, ob der Sachverhalt zutreffend und vollständig ermittelt ist, entscheidungserhebliche Gesichtspunkte erkannt und der mögliche Verlauf der Entwicklung nicht offensichtlich fehlerhaft eingeschätzt wurde (BVerwG, Urteil vom 15.04.1988, NJW 1988, 3221 [...])
- Diese Anforderung erfüllt das von der Stadt Oelde eingeholte gesa-Gutachten. Durch die Vorlage der Plausibilitätsprüfung wird seine Eignung als Entscheidungsgrundlage für die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens nicht beeinträchtigt. Die Plausibilitätsprüfung zeigt insbesondere keine unüberbrückbaren Widersprüche zu den in dem Gutachten der gesa gemachten Aussagen auf, sondern bestätigt wichtige Grundzüge der Vorgehensweise.
- Die auch in der Plausibilitätskontrolle erwähnte 10%-Grenze ist auf den gesamten innerstädtischen Einzelhandel und nicht etwa auf einzelne Branchen oder Sortimente bezogen. Das entspricht ständiger Rechtsprechung und wird auch durch die in der Plausibilitätskontrolle erwähnte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.08.2001 zum Designer-

<p>Kritik zum Schallgutachten des Büro Akus GmbH:</p> <p>Das im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholte Schallgutachten bezieht sich ausschließlich auf den Lärm, der auf dem Vorhabengrundstück entsteht, spart jedoch eine Untersuchung des in der weiteren Umgebung entstehenden Fahrzeugverkehrs und der sich daraus ergebenden Umwelteinwirkungen aus. Das entspricht nicht den Vorgaben, die bei derartigen Projekten einzuhalten sind. Es liegt auf der Hand, dass mit Verwirklichung des Vorhabens das Verkehrsaufkommen v.a. auf der L 793, die heute schon ganz erheblich belastet ist, noch erheblich steigen wird. Diese Belange dürfen nicht einfach beiseite geschoben werden.</p>	<p>Outlet-Centrum in Zweibrücken nicht in Frage gestellt. Der Kaufkraftabzug aus der Innenstadt von Oelde bleibt insgesamt deutlich nachvollziehbar unter dieser relevanten Grenze. Hierauf geht auch bereits die Begründung zum vB-Plan Nr. 93 in Kapitel 1.3.b ein.</p> <p>Beschluss zu den Punkten 1-2:</p> <p>Das erneute Schreiben der Einwender und die Plausibilitätskontrolle werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme der gesa, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, zurückgewiesen.</p> <p>Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die ausführlichen Beratungsergebnisse zu den bisherigen Schreiben des Aktionskomitees Oelder Kaufleute, in denen diese Fragen bereits eine Rolle gespielt haben (siehe zuletzt Vorlagen Nr. M 2004/610/0244 zur 4. FNP-Änderung und Nr. B 2004/610/0249 zum vB-Plan Nr. 93 sowie u.a. die bisherigen Vorlagen Nr. B 2003/610/0104/2 bzw. -/3). Eine neue Einschätzung ergibt sich durch die Plausibilitätskontrolle nicht. Ergänzend wird nochmals auf die landesplanerische Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004).</p> <p>Zum Thema Schallgutachten, das zum vB-Plan Nr. 93 als Abwägungsgrundlage erstellt worden ist:</p> <p>Das verantwortliche Büro Akus GmbH hat diese Kritik ausdrücklich als sachlich falsch zurückgewiesen. Die Thematik wird in Kapitel 7 des Gutachtens in der von der TA Lärm in Punkt 7.4 vorgegebenen Weise untersucht (siehe Schreiben vom 14.05.2004). Unverständlich ist, warum die Einwender dieses nicht berücksichtigen.</p> <p>Beschluss zum Thema Schallgutachten:</p> <p>Die Kritik wird als in dieser Form absolut unberechtigt zurückgewiesen. Der Gutachter hat diese Punkte sachgerecht beachtet. Verwiesen wird ebenso auf die Begründung zum vB-Plan Nr. 93, hier Kapitel 3.4 und 3.5, sowie auf den Umweltbericht. Dort werden u.a. Verkehrs-, Schall- und Kfz-Emissionsgutachten erörtert. Die dort genannten Belastungszahlen verdeutlichen die Situation. Die nachbarlichen Belange sind ausweislich der Unterlagen zum vB-Plan einschließlich Anlagen und Umweltbericht intensiv geprüft worden. Ggf. durchgreifende negative Auswirkungen, die in der</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Abwägung nicht ausreichend betrachtet worden sein könnten, sind auf Grundlage der ausführlichen gutachterlichen Prüfungen danach nicht erkennbar und werden auch in keinsten Weise von den Einwendern inhaltlich substantiell ange-deutet. Die lediglich pauschale Kritik übersieht bereits die Aussage im Gutachten.</p> <p>Bezug genommen wird bezüglich der konkreten Situation der Einwender an der Brahmstrasse auf die Aussagen in der Vorlage Nr. B 2004/610/0249 zum vB-Plan Nr. 93. Auf die bereits erfolgten intensiven Beratungen über nachbarliche Anregungen im bisherigen Planverfahren nimmt der Rat ausdrücklich Bezug.</p> <p>Im Ergebnis bedeutet dieses auch für die 4. FNP-Änderung, dass hiermit ggf. durchgreifende inhaltliche Bedenken gegen die Planungsziele nicht vorliegen. Die abschließende Beschlussfassung ist somit möglich.</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Ergänzung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, hier zur Kritik der IHK Bielefeld am Zuschnitt des gesa-Einzugsgebietes

zu 7.	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, ergänzendes Schreiben vom 12.05.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 11.03.03 haben wir u.a. den Gebietszuschnitt, der der Wirkungsanalyse zugrunde gelegt wurde, kritisiert. Auf Basis der Gutachtens vom Dezember 2002 (GESA GmbH, 329-02) in Verbindung mit dem Gutachten vom April 2003 (GESA GmbH 329-03E) wird deutlich, dass die Verflechtungsbereiche des Zentrale-Orte-Konzepts abschließend nicht geeignet sind, die tatsächliche Kaufkraftstromanalyse realitätsnah abzubilden. So wird im Gutachten vom Dezember 2002 auf Seite 64 wörtlich erwähnt. "Insgesamt verhindern das recht dichte Zentrumsgeflecht. die sich wechselseitig überlagernden Einzugsgebiete sowie die recht guten Eigenausstattungen der Grundzentren, hohe Kaufkraftbindungen im ländlichen Raum (...)."</p> <p>Diese Feststellung, der wir uns uneingeschränkt anschließen, lässt die Vermutung zu, dass der Zuschnitt der Grenzen des Einzugsbereiches von Oelde für den Zweck einer Wirkungsanalyse an die realen Bedingungen angepasst werden muss. Nicht die Verwaltungsgrenzen stellen die Grenze der Verflechtungsräume der zentralen Orte dar, sondern die realen Beziehungen zwischen Raumnutzern und</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die in der gesa-Wirkungsanalyse 329-02 erfolgte Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Oelder Einzugsgebietes ist empirisch fundiert und bedarf daher nicht der "Anpassung an reale Bedingungen". Verwaltungsgrenzen dienen nur insoweit der Abgrenzung, wie es zur Erfassung der Einwohnerdaten technisch notwendig ist. Dabei kommt ein hohes Maß der Differenzierung zur Anwendung, wie z.B. die gesonderte Berücksichtigung der Beckumer Stadtteile Vellern und Neubeckum belegt.</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 erfolgten Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK Münster u.a. zurückgewiesen.</p>

<p>Zentren.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird deutlich, dass das Gutachten zwar methodisch der Frage nachgeht, ob das Projekt wirtschaftlich tragfähig sein kann und inwieweit dazu Kaufkraft aus benachbarten Zentren und hier insbesondere dem Mittelzentrum Rheda-Wiedenbrück erforderlich ist, aber dann feststellt, dass die zurechenbaren Einzugsbereiche an den Verwaltungsgrenzen enden. Unserer Meinung nach müsste der Einzugsbereich des Aueparks weit über die Verwaltungsgrenzen hinaus beobachtet und analysiert werden. Nur so ließe sich klären, ob der Kaufkraftabfluss aus den Städten und Gemeinden jenseits der Verwaltungsgrenzen unerheblich bliebe und somit eine Verträglichkeit mit dem Prinzip der zentralen Orte gegeben ist.</p> <p>Aufgrund dieser grundsätzlichen Kritik am methodischen Vorgehen, hielten wir es für angebracht, die entsprechenden Punkte zu untersuchen und dann in Form von Sortimentsbeschränkungen sowie Reduzierungen in der Gesamtverkaufsfläche zu reagieren.</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Anlage(n)

1. Stellungnahme RA Prof. Dr. Stür vom 7. Mai 2004 mit Plausibilitätsprüfung der gesamten Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner
2. Stellungnahme der AKUS GmbH vom 14. Mai 2004