



Sitzungsniederschrift

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

Sitzungsort : **Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Montag, 10.05.2004**

Sitzungsbeginn : **17:00 Uhr**

Sitzungsende : **19:50 Uhr**

Vorsitz

Frau Beatrix Koch

Teilnehmer

Herr Hartmut Benthin

Herr Ulrich Beyer

Herr Michael Bunte

bis 18.55 Uhr

Frau Monika Bushuven

Herr Wolfgang Dissen

Herr Johannes-Heinrich Gresshoff

Herr Daniel Hagemeier

Herr Peter Holstegge

Herr Heinz Junkerkalefeld

Herr Peter Kwiotek

Herr Ralf Niebusch

Herr Eckard Pliske

Herr Klaus Rips

Herr Paul Tegelkämper

Herr Hugo Terholsen

Herr Thomas Weinekötter

Herr Albert Wesemann

Verwaltung

Herr Norbert Hochstetter, Techn. Beigeordneter

Herr Bernd Lafeldt, Erster Beigeordneter

Herr Peter Rauch
Frau Insa Söker

Schriftführerin

Frau Anja Beckmann

Gäste

Herr Dr. Bernhard Rudnick
Herr Dirk Tischmann

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung

Seite:

1. Einwohnerfragestunde
2. Befangenheitserklärungen
3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 09.02.2004
4. Archäologische Ausgrabungen "Weitkamp"
Vorlage: M 2004/610/0244
5. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 4. Änderung (Bereich "Auepark")
A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
B) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B 2004/610/0250
6. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 "Auepark" der Stadt Oelde
A) Vorstellung der Pläne zur äußeren Erschließung und zur Architektur
B) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
C) Vorschläge der Verwaltung
D) Durchführungsvertrag
E) Satzungsbeschluss
Vorlage: B 2004/610/0249
7. 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
C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs
Vorlage: B 2004/610/0252
8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde
A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger
B) Entscheidungen zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange
C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs
Vorlage: B 2004/610/0251
9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" der Stadt Oelde
A) Entscheidungen über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung
B) Satzungsbeschluss
Vorlage: B 2004/610/0243

10. Bebauungsplan Nr. 92 "Planung 2010 - Betriebserweiterung Haver + Boecker"
 - A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger
 - B) Entscheidungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange
 - C) Beschluss zur öffentlichen AuslegungVorlage: B 2004/610/0245
11. Stellungnahme der Stadt Oelde zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hellweg Gevenbrede" der Stadt Beckum
Vorlage: B 2004/610/0253
12. Antrag des BUND / Verbot des Einsatzes gentechnisch veränderter Pflanzen auf kommunalen Flächen
Vorlage: B 2004/010/0207
13. Einführung einer "Brötchentaste" an den Parkscheinautomaten
Vorlage: B 2004/320/0201
14. Jahresbericht der Kreispolizeibehörde für 2003
Vorlage: M 2004/320/0232
15. Fassadensanierung Alte Post
Vorlage: B 2004/632/0247
16. Kanal- und Straßenerneuerung der "Engelbert-Holterdorf-Straße" und "Glockenstiege" (Stichweg) in Oelde
Vorlage: B 2004/661/0239
17. Ausbau der Straßen "Zum Kreuzweg" und "Borgfeld" einschl. Kanalerneuerung in Oelde-Stromberg
Vorlage: B 2004/661/0240
18. Straßenendausbau Josef-Cardijn-Straße
Vorlage: B 2004/661/0242
19. Vorstellung aktualisierter Bebauungsplanentwürfe
 - A) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 96 "Warendorfer Straße/Mühlenweg" der Stadt Oelde
 - B) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Stromberg - Ehemaliges Tennishallengelände" der Stadt OeldeVorlage: M 2004/610/0248
20. Verschiedenes
 - 20.1. Mitteilungen der Verwaltung
 - 20.2. Anfragen an die Verwaltung

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

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

2. Befangenheitserklärungen

Herr Wesemann erklärt sich zu TOP 10 für befangen.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 09.02.2004

Beschluss:

Der Ausschuss genehmigt einstimmig die Niederschrift über die Sitzung vom 09.02.2004.

4. Archäologische Ausgrabungen "Weitkamp" Vorlage: M 2004/610/0244

Um die geplante Bebauung am Weitkamp umsetzen zu können, war es erforderlich, einen Teil des Geländes archäologisch zu untersuchen und die archäologischen Bodenfunde zu dokumentieren. Ende Oktober 2002 wurde mit der großflächigen Ausgrabung begonnen. Ende April 2004 wurden die Grabungsarbeiten abgeschlossen, die Flächen stehen jetzt komplett für eine Bebauung zur Verfügung.

Herr Dr. Rudnick stellt anhand von Planunterlagen und Fotos das Grabungsgebiet sowie Grabungstechniken und –methodik vor und zeigt einzelne Fundstücke. Des weiteren zeigt er Standorte von Gebäuden und Brunnen.

Herr Hochstetter ergänzt, dass zur Zeit die Möglichkeiten der Erstellung einer Broschüre zur Präsentation der Ergebnisse für die Bürger geprüft werden. Denkbar ist eine Anstellung von Herrn Dr. Rudnick über „Pro Arbeit“ für den hierfür erforderlichen Zeitraum von zwei Monaten.

Herr Junkerkalefeld begrüßt diesen Vorschlag und spricht sich für die Einrichtung von Ausstellungsmöglichkeiten (Funde, Bilder, Modelle) zu diesem Thema aus; hier nennt er als Beispiel die Green-Box. Er sieht hier einen interessanten Anknüpfungspunkt für die Schulen.

Herr Dr. Rudnick berichtet, dass die Fundstücke aus dem Grabungsfeld sich derzeit in Münster befinden und im Jahr 2005 in der Landesausstellung in Köln gezeigt werden sollen.

Frau Bushuven ist der Ansicht, dass eine Präsentation der Grabungsfunde in Oelde auf jeden Fall erfolgen sollte.

Auf eine Nachfrage nach dem Erhaltungsgrad der vorgefundenen Brunnenanlagen erklärt Herr Rudnick, dass Grabungstätigkeit immer auch eine Zerstörung bedeute und daher die Brunnen nicht mehr erhalten seien.

Auf Nachfrage von Herrn Holstegge, ob die Fundstellen im Weitkamp in einem Zusammenhang zu anderen Fundstellen in Oelde stehen, erklärt Herr Dr. Rudnick, dass ein direkter Zusammenhang nicht bestehe, aber auch diese Fundstellen erwähnenswert seien.

Frau Koch bedankt sich bei Herrn Dr. Rudnick für den sehr anschaulichen und interessanten Vortrag.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt den Vortrag zur Kenntnis und befürwortet eine Präsentation der Ergebnisse in Form einer Broschüre sowie einer Ausstellung.

- 5. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 4. Änderung (Bereich "Auepark")**
A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
B) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B 2004/610/0250

Herr Hochstetter stellt den Sachstand vor. Der Straßenbauentwurf zum Kreisverkehr ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (Niederlassung Münster) abgestimmt worden. Nahe dem Kreisverkehr wird eine Abbiegespur für den Anliefererverkehr in das Fachmarktzentrum eingerichtet.

Anhand von Schnittzeichnungen erläutert Herr Hochstetter Einzelheiten zur Anlieferungsrampe und zu den vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen. Er weist darauf hin, dass die Abstandflächen für den Gebäudekomplex ausschließlich auf dem Investorengrundstück liegen und die Bebauung bis zu 8,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein wird. Im weiteren zeigt Herr Hochstetter die Gestaltung der Fassade entlang der Straße „In der Geist“ anhand einer Ansichtszeichnung.

Herr Hochstetter berichtet, dass über sämtliche Einzelheiten des Bauvorhabens mit den Investoren ein Durchführungsvertrag geschlossen wird und der Stadt Oelde letztendlich keine Kosten entstehen. Er benennt die zum Vertrag gehörenden Planunterlagen und Gutachten (z.B. Altlastensanierungsprogramm, Lärmgutachten, Geruchsgutachten, verkehrstechnisches Gutachten, Beleuchtungsplan, ökologische Ausgleichsplanung, Unterhaltungs-Mehrkosten-Vereinbarung). Der Landesbetrieb Straßenbau NRW schließt seine Verträge mit der Stadt Oelde, die ihrerseits mittels eines Vertrags die Investoren in Anspruch nimmt. Sämtliche Vertragswerke sind vor Abschluss vom Rat zu genehmigen.

Herr Hochstetter weist nochmals darauf hin, dass sämtliche der Stadt Oelde entstehenden Kosten und Aufwand den Investoren in Rechnung gestellt wird.

Bezüglich der noch am 10.05.2004 eingegangenen Einwendungen aus der Nachbarschaft und vom Aktionskomitee Oelder Kaufleute (sämtlich vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. Stüer) erklärt Herr Hochstetter, dass sie nicht mehr für diese Sitzung aufgearbeitet werden konnten. Er schlägt daher vor, diese Einwände und Stellungnahmen direkt über den Haupt- und Finanzausschuss in den Rat weiterzureichen.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt diesem Vorschlag einstimmig zu.

Zu den im Zuge der öffentlichen Planauslegung eingegangenen Stellungnahmen trägt Herr Tischmann (Planungsbüro Nagelmann und Tischmann, Rheda-Wiedenbrück) vor:

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

Mit Schreiben vom 12.03.2004 (siehe Anlage) hat die Bezirksregierung Münster festgestellt, dass die Errichtung des geplanten Fachmarktzentruns „Auepark“ an dem vorgesehenen Standort mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere mit § 24 Absatz 3 LEPro in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW, vereinbar ist. Voraussetzung hierfür ist, dass sowohl im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 die gemeinsamen Abstimmungsergebnisse sorgfältig beachtet werden. Verwiesen wird hierzu auf den intensiven Abstimmungsprozess mit der Bezirksregierung sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer, der umfassend dargestellt ist in den Sitzungsvorlagen B 2003/610/0105/3 zur 4. FNP-Änderung und B 2003/610/0104/3 zum vB-Plan Nr. 93 sowie im Erläuterungsbericht zur FNP-Änderung bzw. in der Begründung zum vB-Plan Nr. 93.

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

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

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

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

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

Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus", November 2003, die Bestandteil des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 97 und der 5. FNP-Änderung ist).

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

In der Entwurfs offenlage gemäß § 3(2) BauGB der 4. FNP-Änderung sind insbesondere weitere Bedenken gegen das Einzelhandelsprojekt selber mit Auswirkungen auf die Oelder Innenstadt und auf einige Nachbarkommunen vorgetragen worden. Teilweise wurden diese - formal - nur zum vB-Plan Nr. 93 eingereicht, diese werden jedoch insgesamt aufgrund der grundlegenden Bedeutung auch zum Gegenstand der Beratung über die 4. FNP-Änderung gemacht (vgl. Schreiben Prof. Stürer vom 02.04.2004 zum vB-Plan Nr. 93).

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

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

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

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

A) Entscheidungen über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung

A.1) Stellungnahmen von Bürgern

Folgende Bürger äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

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

A.2) Stellungnahmen von Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange

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

Institution	Stellungnahme vom
Amt für Agrarordnung Coesfeld (<i>nur Hinweis zum vB-Plan</i>)	25.03.2004
Bischöfliches Generalvikariat Münster	25.03.2004
Bundesvermögensamt Dortmund	27.02.2004
Forstamt Warendorf – Untere Forstbehörde -	02.03.2004
Handwerkskammer Münster	07.04.2004
IHK Nord Westfalen (<i>nur zum vB-Plan Nr. 93 - keine Bedenken</i>)	31.03.2004
Kreis Gütersloh	19.03.2004
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Denkmalpflege	05.04.2004
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie	27.02.2004
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Warendorf	26.02.2004
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Netzinformation/-dokumentation (Gas)	02.03.2004
Staatliches Umweltamt Münster	17.03.2004
Stadt Beckum	22.03.2004
Gemeinde Beelen	08.03.2004
Stadt Oelde, FB 3 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung	25.02.2004
Stadt Oelde, FB 3 / Jugendamt	26.02.2004

Folgende Nachbarkommunen äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

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

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

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

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

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

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

$$132,0/159,4 \times 100 = 83.$$

Zur Berechnung der tatsächlichen Kaufkraftbindung muss der in Oelde getätigte Einzelhandelsumsatz jedoch um die Umsätze mit auswärtigen Kunden bereinigt werden. Nur die Umsätze, die mit Oelder Kunden getätigt werden, dürfen auch zum Oelder Nachfragevolumen in Bezug gesetzt werden. Die tatsächliche Kaufkraftbindung liegt deshalb zwangsläufig deutlich unterhalb der Einzelhandelszentralität.

Der Unterschied zwischen Zentralität und Kaufkraftbindung ist im *gesa*-Hauptgutachten auf den Seite 65f ausführlich erläutert. Dort sind zusätzlich die GfK-Zentralitäten für die Städte in der Region zu Vergleichszwecken aufgeführt.

Das Aktionskomitee hat diese Bereinigung unterlassen, weshalb die Basis der eigenen Berechnungen von vornherein unbrauchbar ist.

Trotz der unbestrittenen Zentralitätsschwäche der Stadt tätigen einige wichtige Oelder Anbieter (z.B. die innerstädtischen Bekleidungshäuser, Zurbrüggen, Figgemeyer u. a.) einen großen, häufig sogar weit überwiegenden Anteil ihres Umsatzes mit auswärtigen Kunden. Er wird unter Berücksichtigung der Befunde aus der innerstädtischen Kundenbefragung sowie von Gesprächen mit ortsansässigen Händlern (Fa. Tippkemper, Zurbrüggen) vorsichtig auf insgesamt rund 26,8 Mio € geschätzt; dies entspricht ca. 20 % des Oelder Gesamtumsatzes.

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

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

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

Der Oelder Wochenmarkt findet in der *gesa*-Modellrechnung im Übrigen keine Berücksichtigung, weil das definierte ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen keine Ausgaben für Versand-

2. Der Oelder Einzelhandel weist bereits heute Überkapazitäten auf, die durch den "Auepark" "exzessiv ausgeweitet" würden. Lt. IHK liegt die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel in Oelde bereits in der Ausgangslage ca. 13 % über dem "Sättigungsniveau"

3. Nur 15,6 % der Oelder Bürger und damit lediglich eine Minderheit vermissen ein SB-Warenhaus in Oelde.

handel, ambulanten Handel und Käufe bei Erzeugern enthält. Diese Vertriebswege dürfen in den *gesa*-Gutachten daher auch umsatzseitig nicht berücksichtigt werden.

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

Zu 2.: Diese Kritik wurde bereits fast gleichlautend im Schreiben vom 05.10.2003 vorgetragen. Der Aspekt wurde daher in der o.g. Vorlage Nr. B 2003/610/0105/2 unter Gliederungspunkt H ausführlich geprüft und abgewogen. In der Vorlage Nr. B 2003/610/0105/3 wurde im Februar 2004 nach Abstimmung der Kompromisslösung mit der Bezirksregierung hierauf nochmals eingegangen, da nunmehr die Größenordnung reduziert worden war. Die dort bisher genannten *gesa*-Zahlen aus dem Hauptgutachten fallen somit noch etwas geringer aus.

Auf diese Beratungsergebnisse wird daher zur Vermeidung weiterer Wiederholungen ausdrücklich verwiesen. Die *gesa* bestätigt nochmals die dort getroffenen Aussagen. Zwischenzeitlich ist zudem mit der ersatzlosen Schließung des Jibi-Supermarktes am Bahnhof (unabhängig vom Projekt „Auepark“) bereits eine Entlastung der Wettbewerbslage eingetreten, die in den damaligen Zahlen noch nicht berücksichtigt worden war.

Die Behauptungen der Einwender sind somit weiterhin nicht belegt. Die *gesa* hat in den o.g. Beratungsvorlagen bereits deutlich dargelegt, dass die vorgetragenen Zahlen zu relativieren sind. Neue Sachverhalte, die eine Überprüfung begründen könnten, werden hier nicht vorgebracht.

Zu 3.: Diese Kritik wurde ebenso bereits damals vorgetragen und in der o.g. Vorlage Nr. B 2003/610/0105/2 unter Gliederungspunkt I abgewogen:

Die Frage nach vermissten Branchen und Betriebstypen wurde in den Befragungen ungestützt, d.h. ohne Antwortvorgabe oder Listenvorlage, gestellt. Alle Antworten erfolgten also spontan. Da ein angemessenes Angebot für Grundbedarf in städtischen Umfeldern der Regelfall ist, taucht der Wunsch nach einem Ausbau des Lebensmittelangebotes in den meisten Befragungen allenfalls nachgeordnet mit Nennhäufigkeiten um 5 % auf. Daran gemessen sind

4. Der "Auepark" vernichtet Arbeitsplätze in der Kernstadt und verringert die Lebensqualität in Oelde und steht damit im Widerspruch zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

5. In Folge des "Aueparks" ist mit der Schließung von zwei der drei innerstädtischen Supermärkte sowie einer Ausdünnung der Nahversorgung im übrigen Stadtgebiet zu rechnen.

die 15,6 % Nennhäufigkeit in Oelde als signifikant zu werten. Dieses Beratungsergebnis wird bestätigt.

Zu 4/5.: Auch diese Kritikpunkte wurden bereits damals vorgetragen. Sie wurden in der o.g. Vorlage Nr. B 2003/610/0105/2 unter den Gliederungspunkten J und K abgewogen. Auf diese Beratungsergebnisse wird daher ausdrücklich Bezug genommen:

Unbestritten ist, dass die Personalproduktivität in großen Fachmärkten allgemein über den Personalleistungen im Fachhandel liegt. Wettbewerbsgegner des "Aueparks" sind mit Ausnahme des Elektro-Fachmarktes aber v.a. ebenfalls Verbrauchermärkte (des Umlandes) sowie Supermärkte und Lebensmittel-Discounter, mithin stark rationalisierte Betriebsformen. Da der "Auepark" den größeren Teil seines Umsatzes zusätzlich in Oelde binden kann, dürften die Arbeitsplatzeffekte im Saldo eher positiv sein, auch wenn einzelne Betriebsschließungen dagegenzuhalten sind.

Projektinduzierte Ausdünnungen in der Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde sind allenfalls im Kernstadtbereich zu erwarten, wo ein hinreichend dichtes und sich mehrfach überlagerndes Angebotsnetz besteht (vgl. *gesa*-Hauptgutachten, Seite 27). Im südlichen Kernstadtbereich wird dagegen eine signifikante Versorgungslücke geschlossen. Mit der Ansiedlung eines SB-Warenhauses wird zudem ein spürbares Defizit des Oelder Angebotsspektrums beseitigt. Für typische Pkw-Vorratseinkäufe verlassen gegenwärtig viele Haushalte die Stadt und kaufen in benachbarten Orten ein; diese Auswärtskäufe würden sich ohne den "Auepark" in naher Zukunft noch erheblich intensivieren. Die grundsätzliche Tragfähigkeit für ein angemessenes Nahversorgungsnetz, das auch die Innenstadt einschließt, bleibt in Oelde auch nach der "Aue-Park" Ansiedlung gewahrt.

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

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

Ein Verzicht auf den "Auepark" sichert zudem nicht nachhaltig die vorhandenen Lebensmittel-

6. In der Oelder Innenstadt stehen Alternativstandorte für den "Auepark" zur Verfügung. Diese wurden von der Stadtverwaltung nicht ausreichend geprüft.

7. Der "Auepark" führt zu spürbaren Frequenzeinbußen in der Oelder Innenstadt.

märkte in der Innenstadt, da alle drei bei Gutachtenerstellung vorhandenen Supermärkte in nicht mehr kunden- und betreibergerechten Altobjekten situiert waren. Ein latentes Verlagerungsinteresse ist daher grundsätzlich zu unterstellen.

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

Zu berücksichtigen ist ferner, dass auch bei einem Verzicht auf den "Auepark" insbesondere von dem geplanten SB-Warenhaus in Beckum ein erheblicher Wettbewerbsdruck auf die Oelder Lebensmittelmärkte ausgeht. Mit einem Verlagerungsdruck, wie er auch vom "Auepark" forciert wird, dürfte im Ergebnis auf alle Fälle zu rechnen sein. Entscheidend für die Bewertung des "Aueparks" ist daher letztlich, dass die Tragfähigkeit für ein bis zwei Lebensmittelmärkte in der Innenstadt erhalten bleibt, eine Neuentwicklung des Standortes um das "KOM"-Kaufhaus prioritär betrieben und in Folge des erhöhten Wettbewerbsdruckes eine disperse Entwicklung des Lebensmittelhandels im Stadtgebiet zumindest für Vollsortimenter und weitere Discounter unterbunden wird.

Zu 6/7.: Diese Kritik wurde ebenso bereits vorgebracht und in Vorlage Nr. B 2003/610/0105/2 unter Gliederungspunkt L sehr ausführlich geprüft und abgewogen. Auf diese Beratungsergebnisse wird daher ausdrücklich zur Vermeidung weiterer Wiederholungen Bezug genommen. Die *gesa* bestätigt nochmals die dort getroffenen Aussagen, die Kritik wird zurückgewiesen.

Beschluss zu den Punkten 1-7:

Das Schreiben der Einwender wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme der *gesa*, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, zurückgewiesen.

Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die bisherigen ausführlichen Beratungsergebnisse zu dem damaligen Schreiben des Aktionskomitees Oelder Kaufleute, in denen diese Fragen bereits eine Rolle gespielt haben (siehe o.g. Vorlagen Nr. B 2003/610/0105/2 bzw. -/3).

Eine neue Einschätzung ergibt sich durch die teilweise bloße Aufrechterhaltung der Bedenken nicht. Inhaltlich neue Aspekte, die eine Überprüfung der bisherigen Abwägungsergebnisse erfordern, werden nicht vorgetragen.

Bereits im Vorfeld erfolgte in der Stadt Oelde und

8. Der vB-Plan Nr. 93 ist städtebaulich nicht erforderlich.

9. Allgemeine Äußerung: das Vorhaben führt zu gravierenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft, mit denen diese nicht rechnen musste und nimmt nicht in dem gebotenen Umfang Rücksicht auf die Interessen der Nachbarn. Wir werden diese Gesichtspunkte noch vertiefen

(Hinweis der Verwaltung: diese Aussage wird offenbar für die Nachbarn Vennewald, Reismann und Kottmann an der Brahmsstraße 23-27 getroffen. Eine inhaltlich prüfbare Aussage wird jedoch nicht getroffen und wurde auch bis zum 26.04.2004 nicht nachgeliefert.)

mit Bezirksregierung und IHK eine intensive Erörterung der Standortfrage. Auf den Erläuterungsbericht mit Übersichtskarte „Standortdiskussion ...“, der v.a. in Kapitel 2 und 3 ausführlich hierauf eingeht, wird Bezug genommen. Zusammenfassend hat die Stadt Oelde hier bereits auch festgestellt, dass angesichts der benötigten Größe für ein ausreichend attraktives Angebot aufgrund der Situation in der Innenstadt dort keine sinnvoll nutzbare Fläche zur Verfügung steht und dass der Standort „Auepark“ letztlich die nach Abwägung aller Sachverhalte sowie aller Chancen und Risiken angemessenste Lösung für die Stadt Oelde darstellt.

Ergänzend wird zudem auf die Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004). Der Standort wird aus landesplanerischer Sicht dem Siedlungsschwerpunkt Oelde räumlich und funktional zugeordnet.

Beschluss zu 8.: Aus den o.g. Gründen und aufgrund der Planungsziele besteht ausdrücklich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB sowohl für die 4. FNP-Änderung als auch für den vB-Plan Nr. 93 (siehe Erläuterungsbericht bzw. Begründung).

Beschluss zu 9. zu den auf Seite 4 des Schreibens allgemein angesprochenen nachbarlichen Belangen:

Auf Ebene der 4. FNP-Änderung werden keine Kritikpunkte vorgetragen. Dennoch soll grundsätzlich folgendes festgehalten werden:

Die nachbarlichen Belange sind ausweislich der Unterlagen zum vB-Plan Nr. 93 einschließlich Anlagen und Umweltbericht intensiv geprüft worden. Genannt seien hier insbesondere die Stichworte gewerbliche Nutzung und Bebauung, Größe und Anordnung der Gebäude und der Schallschutzmaßnahmen, Immissionsschutz, Verkehr.

Die Grundstücke der Einwender liegen an der Brahmsstraße, die Gärten sind nach Osten ausgerichtet und liegen bereits abgesetzt vom Plangebiet in Nachbarschaft zu dem dazwischen liegenden Wohngrundstück Flurstück 60. Auf die im Bebauungsplan Nr. 40 bereits festgesetzte gewerbliche Nachbarschaft und damit auf das grundlegende städtebauliche Gliederungsziel der Stadt Oelde sowie auf die „gewerbliche Vorbelastung“ des Randbereiches Brahmsstraße durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan und durch den Altbestand des Autohandels wird verwiesen.

	<p>Zu Schallschutzfragen und zur Größe der Schutzanlagen wird v.a. auf Begründung und Gutachten verwiesen. Die Immissionsgrenzwerte werden eingehalten. Die Bauten werden durch Eingrünungen am Weg eingefasst und durch im Satzungsplan vB-Plan Nr. 93 nochmals reduzierte Höhen in den Auswirkungen weiter begrenzt. Über Stichstraße und Fußweg ist kein Zugang zum Plangebiet vorgesehen.</p> <p>Angesichts fehlender konkreter Bedenken wird zusammenfassend festgestellt, dass die Nachbarschaft nicht unzumutbar durch das Vorhaben belastet wird. Die 4. FNP-Änderung ist somit grundsätzlich umsetzbar und kann begründet abgeschlossen werden. Eine besondere, ggf. bisher nicht ausreichend beachtete Fragestellung ist hier nicht erkennbar.</p>
--	--

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

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Nachbarkommunen

Nr.	Stellungnahmen, tlw. um nicht relevante Aussagen gekürzt (Hinweis: soweit Originalschreiben aufgrund des Umfangs in der Anlage beigefügt sind, werden Kernaussagen bzw. Anregungen in Kurzform aufgelistet)	
1.	<p>Stadt Ennigerloh vom 01.04.2004:</p> <p>Stellungnahme: <i>Aufgrund Umfang des Schreibens Stellungnahme mit Schreiben vom 26.09.2003 siehe Anlage</i></p> <p>Die mit Schreiben vom 26.09.2003 vorgetragenen Anregungen und Bedenken werden aufrechterhalten.</p> <p>Als zusätzliche Erläuterung wird vorgebracht, dass die Stadt Ennigerloh auch nach der Flächenreduzierung von einem Projektumsatz über insgesamt 36,7 Mio. € ausgeht, da anderslautende Zahlen nicht vorgelegt worden seien.</p> <p>Bezüglich der erfolgten Abwägung zum Schreiben vom 26.09.2003 wird mit Hinweis auf rund 1.000 nach Oelde auspendelnde</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Nach den gesa-Wirkungsanalysen 329-02 (Dezember 2002) und 329-03E (Aktualisierung nach Vergrößerung des Verbrauchermarktes, April 2003) zählen der Ennigerloher Ortsteil Osterfelde zur Marktzone 3 (Nah-Einzugsbereich) und die Kernstadt Ennigerloh zur Marktzone 4b (südlicher Randbereich) des Oelder und auch projektspezifischen Einzugsbereiches.</p> <p>Die Fläche des Verbrauchermarktes ist aktuell auf 5.250 qm (inkl. Getränkemarkt) zurückgenommen worden und unterschreitet damit sogar die Dimensionierung in der Ausgangslage (5.700 qm inkl. Getränkemarkt). Daher kann hinsichtlich der Projektwirkungen im grundversorgungsrelevanten periodischen Bedarf wieder auf die Marktver-</p>

Bürger Ennigerlohs angezweifelt, dass die in den *gesa*-Gutachten genannten Werte für die Kaufkraftbindung in Ennigerloh sachgerecht abgeleitet worden sind. Die Kaufkraftbindungsquote "sei (...) eine statistisch ermittelte Zahl, die sich aus der im Versorgungsgebiet ermittelten Kaufkraft ableitet und keineswegs die Herkunft der Kunden berücksichtigt".

Weiterhin wird grundsätzliche Kritik an dem Projekt geäußert, *dessen Tragfähigkeit auf dem Rücken der Nachbargemeinden und insbesondere der Stadt Ennigerloh hergestellt werden soll.*

teilungsrechnung im Hauptgutachten zurückgegriffen werden.

Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengekommen) ist im Kern-Einzugsgebiet (Ostenfelde) mit durchschnittlich etwa 7,7 % und im südlichen Rand-Einzugsgebiet (Kernstadt Ennigerloh) mit etwa 4,0 % zu erwarten (s. im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten).

Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland ausgelösten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Ostenfelde mit etwa -5,4 % und in der Kernstadt Ennigerloh mit etwa -2,6 % moderat. Nach der erfolgten Reduzierung der VK des Verbrauchermarktes auf 5.250 qm inkl. Getränkemarkt dürften Kaufkraftbindung und Umschichtungswirkungen im periodischen Bedarf nochmals leicht verringert werden.

Die Kernstadt Ennigerloh verfügt über ein ausgesprochen differenziertes und umfangreiches Angebot für periodischen Bedarf, das mit einem modernen Marktkauf-Verbrauchermarkt (3.300 qm VK) im Verbund mit einem Heimwerkermarkt heute sogar weiter entwickelt ist, als im benachbarten Mittelzentrum Oelde.

Weder die projektinduzierte Kaufkraftbindung noch die daraus resultierenden Umverteilungswirkungen sind erdrückend. Sie lassen hinreichend Spielräume für Erhalt und Fortentwicklung einer angemessenen Nahversorgung in Ennigerloh. Signifikante gezielte Nachfrageabflüsse für periodischen Bedarf aus der Kernstadt Ennigerloh nach Oelde sind daher gegenwärtig nicht nachweisbar und auch nach Eröffnung des "Aueparks" nur relativ geringfügig zu erwarten. Der größere Teil der Kaufkraftbindung für periodischen Bedarf in Oelde resultiert vielmehr aus Mitnahmekäufen von Innenstadtbesuchern in Oelde sowie von Berufs-Einpendlern: Rund 1.000 Einwohner aus Ennigerloh haben ihren Arbeitsplatz in Oelde (s. *gesa*-Hauptgutachten Seite 18). Dieser Umstand hat unvermeidbar auch Konsequenzen auf die Einkaufsbeziehungen und ist bei ihrer raumordnerischen Bewertung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich Ostenfelde ist anzumerken, dass die siedlungsstrukturell exponierte Lage im Ennigerloher Stadtgebiet bereits historisch eine etwas höhere Einkaufsorientierung nach Oelde begründet, die auch empirisch nachweisbar ist (s. *gesa*-Hauptgutachten Seite 33ff). Gewachsene Einkaufsorientierungen - auch wenn sie wie im vorliegenden Fall nicht besonders stark ausge-

prägt sind - bestehen ferner unabhängig von zwischenzeitlichen administrativen Änderungen wie z.B. der Eingemeindung Ostfeldes nach Ennigerloh fort und sind bei einer raumordnerischen Bewertung ebenfalls zu berücksichtigen.

Entgegen der Auffassung der Einwenderin ist die Kaufkraftbindung in einem bestimmten Ort eben nicht sekundärstatistisch erfassbar. Zwar können die ortsansässige Nachfrage und unter Inkaufnahme erheblicher methodischer Unsicherheiten auch der am Ort getätigte Umsatz sekundärstatistisch berechnet werden, wie dies z.B. auch die GfK Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg, mit ihren häufig zitierten Kaufkraft- und Umsatzkennziffern macht. Nicht erklärt werden kann dadurch jedoch

- a) woher ein Einzelhandelsstandort seine Umsätze bezieht und
- b) auf welche Einkaufsstandorte die Bewohner eines Ortes ihre Einkäufe verteilen.

Nur durch eine differenzierte und plausible Marktverteilungs-Modellrechnung, die nach Möglichkeit empirisch, d.h. durch eine Haushalts- und/oder Kundenbefragung abgesichert sein sollte, können Kaufkraftbindungsquoten ermittelt bzw. für ein Planvorhaben prognostiziert werden. Im Rahmen der *gesa*-Wirkungsanalyse wurden beide Befragungstypen von der Stadt Oelde beauftragt. Aus der Kundenbefragung ist das Aufkommen Ennigerloher Kunden in der Oelder Innenstadt zweifelsfrei belegbar. Ihr Umsatzbeitrag zum Oelder Einzelhandelsumsatz kann daraus abgeleitet und im Anschluss die bereits vorhandene Kaufkraftbindung des Oelder Einzelhandels in Ennigerloh berechnet werden.

Der Markteintritt des "Aueparks" wird in einer dreistufigen Modellrechnung unter Berücksichtigung der Planvorhaben im Umland simuliert; daraus seine Umsatzerwartung bestimmt und das plausible Ausmaß der Kaufkraftbindung in seinem Einzugsgebiet abgeleitet. Diese Modellrechnung ist dem *gesa*-Hauptgutachten im Anhang 2/1 bis 2/3 beigefügt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die moderate und damit vertretbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinde begründet und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, zurückgewiesen.

2.	<p>Gemeinde Wadersloh vom 06.04.2004:</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Zu den o.g. Bauleitplanverfahren werden seinerzeit mit Schreiben vom 26.09.2003 vorgetragene erheblichen Bedenken gegen die beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Bereich "Auepark" weiterhin voll inhaltlich aufrecht erhalten.</p> <p><i>Damalige Bedenken (Zusammenfassung):</i></p> <p>1. <i>Landesplanerische Beurteilung bzgl. der räumlichen und funktionalen Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt bleibt abzuwarten. Lage und Dimensionierung weisen darauf hin, dass das Vorhaben nicht nur auf den Mittelbereich Oelde, sondern auf einen wesentlich größeren Einzugsbereich ausgerichtet ist.</i></p> <p>2. <i>Das geplante SB-Warenhaus führt in erheblichem Umfang zu Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsbereich der Gemeinde Wadersloh. Damit sind erhebliche Umsatzeinbußen für den Einzelhandel in der Gemeinde Wadersloh verbunden, die neben Arbeitsplatzverlusten und anderen negativen Effekten zwangsläufig auch zu Betriebsaufgaben führen und eine Gefährdung der lokalen wohnungsnahen Grundversorgung mit sich bringen. Insbesondere der Ortsteil Diestedde wäre hiervon auf Grund seiner räumlichen Nähe zu Oelde besonders betroffen.</i></p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Nach Reduzierung des Verbrauchermarktes im "Auepark" auf insgesamt 5.250 qm VK wird auf die bereits erfolgten Beschlüsse zu dem damaligen Schreiben vom 26.09.2003 verwiesen, ergänzt um den Hinweis, dass die ausgewiesenen Umschichtungswerte durch die Verbrauchermarkt-Verkleinerung unterschritten werden dürften.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die bereits zu dem damaligen Schreiben vom 26.09.2003 getroffenen Beschlüsse werden vollinhaltlich bestätigt. Auf die Sitzungsvorlagen B 2003/610/0105/, hier -/1 bis -/3, wird verwiesen. Eine neue Einschätzung ergibt sich durch die bloße Aufrechterhaltung der Bedenken nicht. Inhaltlich neue Aspekte, die eine Überprüfung der bisherigen Abwägungsergebnisse erfordern, werden nicht vorgetragen.</p> <p>Ergänzend wird auf die zwischenzeitlich vorliegende Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004). Der Standort wird aus landesplanerischer Sicht dem Siedlungsschwerpunkt Oelde räumlich und funktional zugeordnet.</p> <p>Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (Verbrauchermarkt + Discounter zusammengekommen) ist in Diestedde mit etwa 7,9% und im Kernort Wadersloh mit etwa 4,1 % zu erwarten (siehe im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten). Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Diestedde mit unter -5,4% und im Kernort Wadersloh mit unter -4,4% moderat. Diese Größenordnungen sind nicht erdrückend und lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer eigenen angemessenen Grundversorgung.</p> <p>Nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 wurde die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m² VK auf nunmehr maximal 4.750 m² V_k reduziert. Insofern wurde den Bedenken der Gemeinde Wadersloh bereits teilweise Rechnung getragen.</p>
----	---	---

3.	<p>Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 05.03.2004:</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz begrüßt zunächst die angestrebte Verringerung der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses. Jedoch liegt ein auf das Gutachten der Gesellschaft für Handelsstandorte und im Immobilienberatung GmbH (<i>gesa</i> GmbH) basierender Beschluss des Planungsausschusses der Gemeinde Herzebrock-Clarholz vor, worin eine Beschränkung der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses auf eine Größe von 5.000,00 qm Verkaufsfläche inklusive Getränkemarkt gefordert wird.</p> <p>In dem vorgenannten Gutachten wird umfassend auf die Auswirkungen des SB-Warenhauses eingegangen und als Obergrenze der Verträglichkeit eine Größe von 5.000,00 qm inklusive Getränkemarkt genannt. Bei einer Überschreitung dieser als Obergrenze ermittelten Wertes ist aus Sicht der Gemeinde Herzebrock-Clarholz eine Vergrößerung des Einzugsbereiches des Marktes zu befürchten.</p> <p>Daraus ergeben sich negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz. Durch den Abzug von Kaufkraft vom klassischen Einzelhandel zu dem großen Verbrauchermarkt entsteht das Risiko von Geschäftsschließungen, die sich insbesondere in Herzebrock und Clarholz negativ auf die Zentren auswirken und die Verbrauchernahversorgung in Frage stellen würden.</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz zählte auch in der größten untersuchten Variante des SB-Warenhauses (6.250 qm VK inkl. 500 qm VK Getränkemarkt, vgl. gesa-Ergänzungsgutachten 329-03E, April 2003) nicht zum Einzugsgebiet des "Aueparks". Insoweit ist auch eine mit 250 qm geringfügig über der Gutachterempfehlung liegende Dimensionierung durch die Untersuchung bereits abgedeckt. Generell ist eine über marginale Streuzufüsse hinausgehende Einkaufsorientierung von Haushalten aus Herzebrock-Clarholz in den "Auepark" nicht schlüssig, weil</p> <p>a) Herzebrock-Clarholz über angemessene Grundversorgungsstrukturen verfügt;</p> <p>b) die Berufspendlerverflechtungen zwischen Oelde und Herzebrock-Clarholz sogar einen für Oelde signifikant negativen Saldo aufweisen (s. <i>gesa</i>-Hauptgutachten S. 18);</p> <p>c) Herzebrock-Clarholz traditionell auf die gut entwickelten Fachmarktstrukturen in Rheda-Wiedenbrück ausgerichtet ist, welche mit dem zwischenzeitlich eröffneten Marktkauf-Heimwerkermarkt und dem im Bau befindlichen Kaufland-Verbrauchermarkt in Rheda nochmals gestärkt werden,</p> <p>d) die Anfahrt mit einer Stadtquerung oder -umfahrung Oeldes verbunden wäre.</p> <p>Eine Rückorientierung von Oelder Kunden, die bisher in Herzebrock-Clarholz eingekauft haben (Auspendler aus Oelde, Haushalte aus Oelde-Lette) ist zwar plausibel und kann in geringem Umfang zu Umsatzrückgängen in Herzebrock-Clarholz und Rheda-Wiedenbrück führen, ist raumordnerisch oder bauleitplanerisch jedoch nicht zu beanstanden. Auf diese vorgenannten Effekte dürfte die monierte Größendifferenz von 250 qm zwischen gesa-Empfehlung und gegenwärtiger Dimensionierung des SB-Warenhauses allerdings keinen messbaren Einfluss haben.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Anregung, die Verkaufsfläche des Verbrau-</p>

		<p>chermarktes nochmals zu reduzieren, wird jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, der der Rat vollinhaltlich beitrifft, nicht entsprochen.</p>
<p>4.</p>	<p>Stadt Harsewinkel, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gemeinde Langenberg, Stadt Rheda-Wiedenbrück, Kreis Gütersloh vom 06.04.2004:</p> <p>Stellungnahme: <i>Aufgrund der Unterzeichner und der Bedeutung Schreiben siehe Anlage</i></p> <p>Zusammenfassung:</p> <p>Die negativen städtebaulichen Auswirkungen des FMZ "Auepark" in Verbindung mit dem Einrichtungshaus Zurbrüggen übersteigen das 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". 4. Konsequente Überplanung des Altstandortes Zurbrüggen mit dem Ziel des Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente. 	<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 Einrichtungshaus 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. Eine solche Rückführung von Kaufkraftströmen nach Oelde ist raumordnerisch jedoch nicht zu beanstanden und trifft in ihrem hauptsächlichen Volumen zudem keine zentralen Standorte, sondern die Fachmärkte im Rhedaer Gewerbegebiet um die Hauptstraße. <p><i>Exkurs Einrichtungshaus Zurbrüggen:</i></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 \emptyset 6,6 %. Die projektinduzierte Umsatzumschichtung in diesen Gemeinden beläuft sich auf etwa \emptyset -5,1% (vgl. Seite 61 sowie 64f) und fokussiert i.W. auf direkt konkurrierende Einrichtungshäuser, die durchweg nicht in zentralen Standorten liegen. Umsatzumschichtungen in innerstädtischen Lagen werden vorwiegend in den Ergänzungssortimenten (u. a. Heimtextilien, Haushaltswaren, Geschenkartikel) wirksam und erreichen eher geringe Größenordnungen von 1-3%.

Zusammengenommen sind von den beiden Planvorhaben keine städtebaulich und raumordnerisch unverträglichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Standorte in den o.g. Gemeinden anzunehmen.

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

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

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

Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf

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

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Nr.	Stellungnahmen, tlw. um nicht relevante Aussagen gekürzt (Hinweis: soweit Originalschreiben aufgrund des Umfangs in der Anlage beigelegt sind, werden Kernaussagen bzw. Anregungen in Kurzform aufgelistet)	
6.	Einzelhandelsverband Münsterland e.V. vom 02.04.2004:	
	Stellungnahme: <i>Originalstellungnahme aufgrund Umfang siehe Anlage, Zusammenfassung:</i> 1. Das für die Bewertung des "Aueparks" vorgelegte Gutachten ist bereits über ein Jahr alt. Die Rahmenbedingungen des Einzelhandels haben sich seitdem weiter verschlechtert. 2. Die gegen den "Auepark" von verschiedenen Seiten vorgebrachten Bedenken sind nicht durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche auszuräumen. 3. Der in Oelde bestehende Handlungsbedarf hinsichtlich einer Stärkung des eigenen Angebotsspektrums gegenüber dem Umlandwettbewerb muss durch eine Stärkung der Innenstadt geleistet werden. Mit dem "Auepark" entsteht dagegen ein Nebenzentrum mit kontraproduktiver	Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag: Zu 1: Einzelhandelsrelevante Nachfrage und Einzelhandelsumsatz haben sich im vergangenen Jahr kaum verändert, so dass eine Datenaktualisierung nach so kurzer Zeit verzichtbar ist. Viel größeren Einfluss auf die gutachterlichen Ergebnisse hätte eine signifikante, in den Gutachten nicht berücksichtigte Wettbewerbsverschärfung im Untersuchungsraum. Die vorhabenrelevanten Wettbewerbsplanungen wurden jedoch in den Wirkungsanalysen explizit berücksichtigt. Die gutachterlichen Aussagen haben daher nach wie vor Bestand. Zu 2: Ein großer Teil der Bedenken richtete sich gegen die vom "Auepark" ausgehenden Umsatzumschichtungen, nicht zuletzt auch gegenüber dem lokalen Wettbewerb in der Innenstadt. Die Reduzierung der Verbrauchermarkt-Verkaufsfläche auf insgesamt 5.250 qm inkl. Getränkemarkt beschränkt auch die Nonfood-Kompetenz des Verbrauchermarktes und verringert damit den Wettbewerbsdruck auf den Fachhandel in der Oelder Innenstadt. Damit nähert sich die Dimensionierung der gutachterlichen Empfehlung aus dem gesa-Hauptgutachten weitestgehend an. Die kritisierte spätere Erweiterung bezieht sich auf den Discounter und geht direkt auf den so lautenden Wunsch der Bezirksregierung zurück (siehe Abstimmungsergebnis im Januar/Februar 2004). Zu 3: Oelde liegt gegenüber dem Umlandwettbewerb hinsichtlich seiner Ausstattung mit profanen Fachmarkt-Betriebstypen - insbesondere einem vollsortierten Verbrauchermarkt mit breitem Nonfood-Basisangebot - zurück, weniger hinsichtlich eines gut entwickelten Fachgeschäftsbesatzes in der Innenstadt. Genau dieses

<p>Wirkung.</p> <p>4. Es ist nicht zu erkennen, dass die im <i>gesa</i>-Gutachten aufgeführten Maßnahmen zur Stabilisierung der Oelder Innenstadt ergriffen werden.</p> <p>5. Zur Begründung des "Aueparks" muss die</p>	<p>seit Jahren bestehende Defizit ist die Hauptursache für eine zunehmende und sich in naher Zukunft voraussichtlich nochmals stark forcierende Auswärtsorientierung. Dieses Defizit behebt der "Auepark". Er weist neben wenigen Konzessionären im Vorkassenbereich bewusst keinen innenstadttypischen kleinteiligen Fachgeschäftsbesatz auf und minimiert insoweit die Redundanzen mit dem Oelder Innenstadtangebot. Der Verbrauchermarkt weist zwar erhebliche Überschneidungen mit den innerstädtischen Supermärkten auf, füllt jedoch eine wichtige Angebotslücke in Oelde und ist in der gebotenen Größe an einem innerstädtischen Standort nicht darstellbar.</p> <p>Insoweit wirkt der "Auepark" nicht a priori „kontraproduktiv“ auf die Oelder Innenstadt. Voraussetzung für eine verträgliche Projektgestaltung ist u.a. eine Flächenbeschränkung des Verbrauchermarktes auf ein Maß, in dem er zwar gegenüber dem Umfeld-Wettbewerb bestehen kann und aus Kundensicht als gleichrangig wahrgenommen wird, andererseits hinsichtlich seines Nonfood-Angebotes nicht erdrückend auf den Oelder Innenstadthandel einwirkt. Dies ist insbesondere nach der letzten Flächenreduzierung zu erwarten.</p> <p>Gleichzeitig ist eine entwicklungspolitische Prioritätensetzung mit dem Ziel einer bevorzugten Neuentwicklung des für die Innenstadt überaus bedeutsamen Standortes des ehemaligen Oelder Kaufhauses erfolgt. Der dort unter ungeeigneten Objektbedingungen agierende Supermarkt könnte durch den Verbrauchermarkt im "Auepark" zwar verdrängt werden, jedoch ist sein Verbleib in der Kaufhaus-Altimmobilie auch bei einem Verzicht auf den "Auepark" mehr als unsicher. Insoweit gehen "Auepark"-Entwicklung und Innenstadtstärkung Hand in Hand. Die Behebung des strukturellen Angebotsdefizites in Oelde kann jedoch in der Innenstadt mangels geeigneter Flächen nicht geleistet werden.</p> <p>Zu 4: Zur Stärkung und Aufwertung der Oelder Innenstadt ist für die Entwicklung des Bereichs zwischen KOM und Lange Straße Süd am 10.02.2003 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 95 „Südliche Innenstadt“ getroffen worden. Zur Sicherung der Planungsziele hat die Stadt Oelde eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans erlassen. Zur Zeit werden Gespräche mit Investoren, Nutzern und Eigentümern geführt.</p> <p>Zu 5: Hauptsächliches Ziel der "Auepark"-Ent-</p>
--	--

<p>Wohngebietsnahversorgung erhalten. Hierfür ist das Vorhaben überdimensioniert.</p> <p>6. Der Kaufkraftabfluss aus Oelde ist in nicht unerheblichem Maße auf Luxusgüter zurückzuführen, die in den Oberzentren gekauft werden. Daran wird auch der "Auepark" nichts ändern können.</p> <p>7. Die Kaufkraftbindung durch den Oelder Wochenmarkt wird im <i>gesa</i>-Gutachten nicht berücksichtigt.</p> <p>8. Die Analysen berücksichtigen nicht, dass im "Auepark" vorwiegend sog. A-Artikel / Schnelldreher angeboten werden, während der innerstädtische Fachhandel betriebs-typenbedingt ein breites Sortiment vorhalten muss und insoweit strukturell benachteiligt ist.</p> <p>9. Der gegenwärtig noch "gewährleistete" Branchenmix in der Oelder Innenstadt wird durch den "Auepark" gefährdet.</p> <p>10. Das Umland wird nur vorübergehend auf den "Auepark" orientierbar sein und nach Abklingen eines Neugiereffektes wieder in</p>	<p>wicklung ist die Stärkung der interkommunalen Wettbewerbsfähigkeit der Gesamtstadt sowie die Beseitigung eines strukturellen Angebotsdefizits. Die Schließung einer Lücke in der Nahversorgung der Kernstadt spricht zusätzlich für den Standort.</p> <p>Zu 6: Kaufkraftabflüsse für spezialisierten und hochwertigen Bedarf in die Oberzentren der Region werden vom "Auepark" kaum zurückgeführt werden können; ausgenommen hiervon ist allenfalls der Elektro-Fachmarkt. Dies ist jedoch in der Wirkungsanalyse auch nicht angenommen oder dargestellt worden.</p> <p>Zu 7: Das von der <i>gesa</i> verwendete Nachfrageaggregat beschränkt sich auf Konsumausgaben, die im stationären Einzelhandel getätigt werden. Ausgaben für Versandhandel, ambulanten Handel sowie für Käufe bei Erzeugern sind hierin nicht enthalten. Die Nichtberücksichtigung des Wochenmarktumsatzes ist daher methodisch korrekt. Seine Magnetfunktion für die Innenstadt wird gleichwohl gewürdigt.</p> <p>Zu 8: Die Fokussierung des Sortimentes auf Schnelldreher ist eine Herausforderung für jedes Vertriebskonzept und schließt auch den Fachhandel ein. Für den Fachhandel bedeutsamer ist allerdings die Aktionspolitik der Lebensmittel-discounter, die sich im Nonfood-Bereich auf wenige, preisaggressiv beworbene und in großen Mengen abgesetzte Aktionsartikel beschränken. Die Gutachter haben diesen Trends durch die Berücksichtigung angemessener Umsatzanteile für Nonfoods sowohl beim SB-Warenhaus, als auch beim Lebensmittel-Discounter Rechnung getragen.</p> <p>Zu 9: Der gegenwärtige Branchenmix in der Oelder Innenstadt ist keineswegs vollständig. Es fehlen u.a. ein Anbieter für Allgemeinbedarf (vormals das Warenhaus), fachmarktähnliche Vertriebstypen und mit gewissen Ausnahmen beim modischen Bedarf kompetente Anbieter in Einstiegspreislagen. Das Nonfood-Angebot, speziell auch Haushaltswaren und Elektroartikel, sowie das Preis-Leistungs-Verhältnis in der Oelder Innenstadt werden von den Kunden entsprechend unterdurchschnittlich bewertet (s. Hauptgutachten Seite 49f, 52f). Da sich außerhalb der Oelder Innenstadt ebenfalls kaum adäquate Anbieter finden, belasten diese Defizite gegenwärtig den Gesamtstandort Oelde. Sie können vom "Auepark" weitgehend geschlossen werden.</p> <p>Zu 10: Der "Auepark" erfasst nur Gebiete, die sich bereits in der Reichweite des Oelder Einzelhandels, operationalisiert durch den Innenstad-</p>
---	--

<p>Rheda-Wiedenbrück usw. einkaufen.</p> <p>11. Die Analyse des "Aueparks" berücksichtigt nicht das nahegelegene "Zurbrüggen"-Planvorhaben und die davon ausgehende nochmalige Wettbewerbsverschärfung.</p> <p>12. Der mit dem "Auepark" und dem Zurbrüggen-Einrichtungshaus verbundene Flächenzuwachs kann von der Oelder Innenstadt nicht verkraftet werden. Die dezentrale Anordnung widerspricht den Zielen des Einzelhandelserlasses NRW.</p> <p>13. Die aus dem Umland nach Oelde gelenkte Kaufkraft kann die aus der Oelder Innenstadt abgezogene Kaufkraft nicht kompensieren.</p> <p>14. Der "Auepark" kann nicht als in "Randlage zu einem Siedlungsschwerpunkt" befindlich gem. Ziff. 3.1.2.1 des Einzelhandelserlasses NRW begriffen werden.</p>	<p>handel, befinden. Dort wird die Kaufkraftbindung moderat intensiviert. Hinsichtlich der Außenausstrahlung und Kundenbindung werden insoweit keine überzogenen Maßstäbe angesetzt. Die Umsatzschätzung der Betriebe im "Auepark" ist ferner auf leistungsstarke Betreiber ausgelegt. Sollten diese gegenüber dem Umfeld-Wettbewerb vertrieblich nicht bestehen können und zunächst gewonnene Kunden wieder verlieren, verfehlen sie ihre Umsatzschätzung. Nach diesem Szenario müssten Umsätze und Flächenproduktivitäten des "Aueparks" sowie seine Umschichtungswirkungen auch gegenüber dem Oelder Wettbewerb nach unten korrigiert werden. Zur Unterstellung wenig leistungsfähiger Betreiber besteht jedoch kein Anlass.</p> <p>Zu 11: Bei Erstellung der Wirkungsanalysen zum "Auepark" war die geplante Verlagerung des Zurbrüggen-Einrichtungshauses noch nicht bekannt. In der <i>gesa</i>-Wirkungsanalyse 468-03 zum Zurbrüggen-Projekt werden die prospektiven Wechselwirkungen zwischen beiden Vorhaben berücksichtigt. Hierauf wird auch in der Begründung zum vB-Plan, Kapitel 1.3.e eingegangen. Hinsichtlich der Sortimente beschränken sich Überschneidungen zwischen den Projekten auf die Bereiche Haushaltswaren/Geschenkartikel und Kleinelektrogeräte.</p> <p>Zu 12-14: Ein reiner Flächenvergleich ist als Maßstab zur Beurteilung eines Planvorhabens wenig geeignet, da die Flächen hinsichtlich Sortiment, Angebotsgenre und bezüglich der damit verbundenen Umsatzerwartung qualifiziert werden müssen. Dies ist durch die eingeholten Fachgutachten ausführlich geschehen. Die projektinduzierten Auswirkungen werden durch die rechnerische Simulation des Markteintritts für das gesamte Einzugsgebiet abgeleitet und bewertet.</p> <p>Unter Maßgabe der Umsetzung der Flächen- und Sortimentsstrukturen, wie sie gegenwärtig im vB-Plan Nr. 93 sowie bezüglich des Zurbrüggen-Einrichtungshauses im untersuchten Zurbrüggen-Konzept vorgegeben wurden sowie unter Maßgabe der konsequenten Weiterverfolgung der im Zusammenhang mit dem "Auepark" eingeschlagenen Einzelhandelsentwicklungspolitik bestehen realistische Chancen, die projektinduzierten Verdrängungswirkungen aufzufangen und vom Zentralitätseffekt für den Gesamtstandort profitieren zu können.</p> <p>Die siedlungsstrukturelle Einbindung des "Auepark"-Standortes in Verbindung mit Sortimentsgestaltung und Dimensionierung sind vor dem Einzelhandelserlass NRW daher durchaus vertretbar; hinsichtlich des Zurbrüggen-Einrichtungshauses sind ferner die Voraussetzungen für</p>
--	---

	<p>eine atypische Fallgestaltung erfüllt. Ausdrücklich wird zudem auf die zwischenzeitlich vorliegende positive Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004). Der Standort wird aus landesplanerischer Sicht dem Siedlungsschwerpunkt Oelde <i>räumlich und funktional zugeordnet</i>.</p> <p>Zu den die Stadt Oelde betreffenden innerstädtischen Standortfragen wird ergänzend auf die bereits im Vorfeld erfolgte intensive Erörterung der Standortfrage verwiesen. Auf den Erläuterungsbericht mit Übersichtskarte „Standortdiskussion ...“ wird ausdrücklich Bezug genommen.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, sowie aufgrund der weiteren Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK u.a. über Größe, Sortimentsbegrenzungen im vB-Plan Nr. 93 etc. zurückgewiesen.</p> <p>Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die bisherigen ausführlichen Beratungsergebnisse, in denen ein Großteil der Fragen bereits eine Rolle gespielt hat (vgl. Vorlagen Nr. B 2003/610/0105/2 bzw. -/3, u.a. mit Beschlussfassung zum Schreiben des Aktionskomitees Oelder Kaufleute vom 05.10.2003 mit tlw. ähnlicher Kritik).</p>
<p>7. Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld vom 17.03.2004:</p>	
<p>Stellungnahme:</p> <p>..... Die Gesamtverkaufsfläche ist um 1.000 m² reduziert worden. Diese Reduktion erfolgt zu Lasten des SB-Warenhauses. Gleichzeitig soll dem Elektrofachmarkt eine um 200 m² vergrößerte Verkaufsfläche ermöglicht werden, während der Discount-Lebensmittelmarkt zunächst nur 1.000 m² Verkaufsfläche errichten darf.</p> <p>Diese veränderten Eckwerte werden als Kompromiss zwischen Bezirksregierung Münster, der Handwerkskammer und IHK Münster sowie den Investoren bezeichnet. Unseren Anregungen konnte so teilweise entsprochen werden.</p> <p>(1) Problematisch ist nach unserer Einschätzung allerdings die Erweiterung der Verkaufs-</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>(zu 1) Die Abschöpfungsquote gibt das Maß der Kaufkraftbindung an und darf nicht mit einer Umverteilungsquote verwechselt werden. Rückschlüsse aus der Belastung von Wettbewerbern können aus ihr nur näherungsweise getätigt werden. Sie ist für die Projektbewertung deshalb insbesondere dann wenig geeignet, wenn die Verdrängungsquoten explizit berechnet wurden. Dies ist im Falle des "Aueparks" geschehen. Im konkreten Falle bedeutet eine Abschöpfungsquote von 24,3 % in Marktzone 1 (Kernstadt Oelde), dass eben dieser Anteil am dort vorhandenen Nachfragevolumen im Projekt ausgegeben würde.</p> <p>Die durch den projektierten Elektro-Fachmarkt induzierten Umverteilungsquoten bewegen sich zwischen 13,8 % in der Oelder Innenstadt und bis</p>

flächen für den Elektrofachmarkt. Gerade das Sortiment Elektronik löst regelmäßig eine hohe Attraktivität aus, die zu hohen Einzugsbereichen führt. Da die Abschöpfungsquoten in einem Teilbereichen bis zu 24,3% bereits ohne die Kompromissformel als unverträglich bezeichnet werden müssen, halten wir unsere Anregung zu diesen Punkt vom 11. September 2003 aufrecht.

(2) Auch die kritische Anmerkung zum Zuschnitt der Einzugsgebiete kann aus unserer Sicht nicht plausibel widerlegt werden, so dass wir auch an diesem Punkt festhalten. In Verbindung mit der Verlagerung des Möbelhauses Zurbrüggen in die direkte Nähe des Aueparks wird das geplante Einkaufszentrum eine hohe Attraktivität für das Umland auslösen. Auch wenn eine formale Agglomerationswirkung nicht ausgelöst wird, ist dennoch mit gegenseitigen Synergien zu rechnen. Diese werden sicherlich für beide Projekte von Vorteil sein, gleichzeitig jedoch die Kaufkraftabflüsse, insbesondere aus der eigenen Innenstadt Oeldes verstärken. Wir halten daher unsere Zweifel am vorhergesagten hohen Kopplungspotential weiterhin für gültig.

Insgesamt sehen wir das Projekt Auepark in Verbindung mit dem Möbelhaus Zurbrüggen nach wie vor kritisch und befürchten für Oelde und Nachbarstädte negative städtebauliche Auswirkungen.

zu 28 % bei den Hauptwettbewerbern im übrigen Stadtgebiet. Mit Marktaustritten ist daher fest zu rechnen, es sei denn, einer der vorhandenen Anbieter verlagert selbst in den "Auepark" oder der projektierte Elektro-Fachmarkt kann sich am Markt nicht durchsetzen. Die hohen, für die Umsetzung der Umsatzchance erforderlichen Umverteilungsquoten signalisieren für den projektierten Fachmarkt selbst erhebliche Marktrisiken.

Städtebaulich ist dies jedoch noch hinnehmbar, weil das Elektro-Angebot in der Oelder Innenstadt nur nachgeordnete Bedeutung und kaum prägende Wirkung hat.

Hierzu wird auch auf den Erläuterungsbericht, Kapitel 3.b mit Aussagen genau zu diesem Thema Elektrohandel in Oelde und dessen gerade hier nicht innenstadtprägende Bedeutung verwiesen. I.Ü. geht auch diese Größenordnung auf die Abstimmung mit der Bezirksregierung zurück.

(zu 2) Die Reichweite des Zurbrüggen-Einrichtungshauses geht weit über die der Oelder Innenstadt und des "Aueparks" hinaus.

Der "Auepark" kann von dem Zurbrüggen-Einrichtungshaus demzufolge vorwiegend in Form von Gelegenheitskunden profitieren, die sonst nicht nach Oelde gekommen wären bzw. außerhalb des Oelder Einzugsgebietes wohnen. Dieser Mechanismus entzieht der Oelder Innenstadt kaum Umsätze, denn diese Käufergruppe war bisher nicht auf Oelde als Einkaufsort orientiert. Die Innenstadt könnte im Gegenteil begrenzt von diesem zusätzlichen Besucheraufkommen partizipieren.

Da Kunden des "Aueparks" dort vorwiegend ihren periodischen Bedarf decken und ihn demzufolge regelmäßig, d.h. im Mittel etwa wöchentlich, aufsuchen, kann Zurbrüggen umgekehrt z. B. durch Sonderangebote an die hohe Besucherfrequenz im "Auepark" anschließen. Dadurch wird der Oelder Innenstadthandel potenziell zusätzlich belastet. Diese Synergien aus der relativen Nachbarschaft zum "Auepark" sind in der *gesa*-Wirkungsanalyse 468-03 sowohl in der Umsatzschätzung als auch bei der Berechnung der projektinduzierten Umverteilungsquoten berücksichtigt (s. ausführlich Kap. 3.8).

Daher ist es erforderlich, die im Einrichtungshaus vorgesehenen Flächen für Zusatzsortimente, die auch in der Oelder Innenstadt in nennenswertem Umfang angeboten werden (Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren), soweit zu beschränken, dass sie im Einrichtungshaus nicht die VK eines ortsüblichen Fachgeschäftes überschreiten und dem Innenstadthandel die Chance zur Wahrung der örtlichen Marktführerschaft gewahrt bleibt.

		<p><i>Ergänzung der Verwaltung:</i> <i>Der Hinweis auf die bisher nicht plausible Antwort zur damaligen kritischen Anmerkung zum Zuschnitt der Einzugsgebiete ist aus Sicht des Gutachters so nicht nachvollziehbar. Die IHK wurde um nähere Erläuterung gebeten. Sollte keine fundierte Kritik bis zur Sitzung des Fachausschusses bzw. Rates eingehen, sollte ohne Abstriche an der bisherigen Beschlusslage festgehalten werden.</i></p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, sowie aufgrund der weiteren Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK u.a. über Größe, Sortimentsbegrenzungen etc. zurückgewiesen.</p> <p>Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die bisherigen ausführlichen Beratungsergebnisse, in denen diese Fragen bereits eine Rolle gespielt haben (vgl. Vorlagen Nr. B 2003/610/0105/2 bzw. -/3).</p> <p>Festzuhalten bleibt, dass über die Frage der Größe der Randsortimente für das Vorhaben Möbelhaus Zurbrüggen in den Verfahren zur 5. FNP-Änderung und zum B-Plan Nr. 97 zu entscheiden ist. Der Beschluss zum Vorhaben „Auepark“ kann hier auf Basis der gesa-Aussagen getrennt erfolgen. Bezug genommen wird auch auf den Erläuterungsbericht mit weiteren Aussagen hierzu in Kapitel 3.</p>
8.	<p>Kreis Warendorf vom 05.04.2004:</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Der Erläuterungsbericht vom Februar 2004 enthält in Kapitel 7.c) Aussagen zum Thema Altlasten. Der Inhalt wurde nicht mit mir abgestimmt.</p> <p>Eine detaillierte Regelung von Altlastenbelangen ist im Rahmen des FNP nicht möglich. Im parallel laufenden Verfahren zum vB-Plan Nr. 93 habe ich eine abschließende Stellungnahme von den derzeit noch laufenden Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung abhängig gemacht.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Hinweise werden im Erläuterungsbericht ergänzt.</p> <p>Ergänzung der Verwaltung: Mit Schreiben vom 08.04.2004 hat der Kreis mitgeteilt, dass das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des Büros Dr. F. Krause vom 25.03.2004 vorliegt. Dieses wird als Anlage zur Begründung zum vB-Plan Nr. 93 aufgenommen. Im Ergebnis verursacht der vB-Plan Nr. 93 keine verbleibenden Nutzungskonflikte mit der Verun-</p>

	<p>Ich halte es deshalb für ausreichend, wenn im Erläuterungsbericht darauf hingewiesen wird, dass Einzelheiten zur Behandlung des innerhalb des Plangebietes gelegenen Altstandortes im Verfahren zum Bebauungsplan geregelt werden.</p>	<p>reinigung. Das Verfahren kann abgeschlossen werden, die notwendigen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Verfahren (Abbruchgenehmigung) angemessen und verbindlich geregelt. Die im Bebauungsplan bereits vorgenommene Kennzeichnung des Flurstückes 59 soll beibehalten werden, dieses gilt sinngemäß auch für den FNP.</p>
<p>9.</p>	<p>Landesbüro der Naturschutzverbände, hier Nabu Kreisverband vom 02.04.2004:</p>	
	<p>Stellungnahme:</p> <p><i>- die Aussagen beziehen sich auf den vB-Plan Nr. 93 und werden dort behandelt -</i></p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Bedenken beziehen sich auf den vB-Plan Nr. 93 und werden dort beraten. Zur 4. FNP-Änderung wird festgehalten, dass abwägungsrelevante Aussagen nicht vorgetragen werden.</p>
<p>10.</p>	<p>Straßen.NRW vom 31.03.2004:</p>	
	<p>Stellungnahme:</p> <p><i>Die Aussagen beziehen sich auf den vB-Plan Nr. 93 und werden dort behandelt. Zur Aufstellung des vB-Plans werden keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Insbesondere wird auf die notwendige Abstimmung der Erschließungsplanung hingewiesen.</i></p>	<p>Beschluss:</p> <p>Zur 4. FNP-Änderung wird festgehalten, dass die Erschließung gesichert werden kann und dass hier abwägungsrelevante Aussagen nicht vorgetragen werden.</p>
<p>11.</p>	<p>Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) vom 17.03.2004:</p>	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Die Energieversorgung Oelde nimmt zu dem o.a. Planungsvorhaben wie folgt Stellung: Bei Beachtung unserer Stellungnahme vom 10.09.2003 werden im Übrigen keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Diese Stellungnahme gilt für unseren Strom- und Gasbetrieb.</p> <p><i>Damalige Aussage:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas ist gesichert. Für die Dimensionierung der Anschlussleitungen werden Aussagen benötigt.</i> <i>2. In der im vB-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich Versorgungsleitungen der EVO, die rechtzeitig verlegt</i> 	<p>Beschluss:</p> <p>Die Versorgung kann gesichert werden. Auf Ebene der 4. FNP-Änderung werden weitere abwägungsrelevante Aussagen nicht vorgetragen. Eine weitere Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>

	werden müssen.	
12.	Wasserversorgung Beckum GmbH vom 02.03.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Wir verweisen auf unsere bisherige Stellungnahme zu dem Vorhaben. Ergänzen möchten wir noch, dass im Zuge des Kreisverkehrs die Trinkwasserleitung umgelegt werden muss und den neuen Gehwegen angepasst werden soll.</p> <p><i>Damalige Aussage:</i></p> <p>1. Der „Auepark“ kann von der Trinkwasserleitung DN 150 längs der Straße In der Geist erschlossen werden. Diese Leitung wird z.Z. über die K 30n zur Ennigerloher Straße hin verlängert.</p> <p>2. Löschwasser kann mit ca. 96 m³/h entnommen werden. Hierzu sind allerdings die vertraglichen Regelungen des Wasserlieferungsvertrages maßgebend.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Versorgung kann gesichert werden. Auf Ebene der 4. FNP-Änderung werden weitere abwägungsrelevante Aussagen nicht vorgetragen. Eine weitere Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>
13.	Wehrbereichsverwaltung West vom 05.03.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Ihrem Schreiben vom 23.02.2004 benachrichtigen Sie mich über die öffentliche Auslegung der o.a. Planung. Zu der Planung habe ich bereits am 20.08.2003 Stellung genommen. Ich habe die nunmehr zugeleiteten Unterlagen mit den Unterlagen, die im Vorfeld Gegenstand der Prüfung und meiner Stellungnahme waren, - soweit mir möglich – verglichen. Änderungen sind mir nicht aufgefallen. Meine Stellungnahme vom 20.08.2003 in dieser Angelegenheit gilt daher vollinhaltlich weiter. Sollten – entgegen meiner Einschätzung – dennoch zwischen den beiden Abstimmungsverfahren Änderungen eingetreten sein, so bitte ich mir diese mitzuteilen. Für diesen Fall bitte ich dieses Schreiben als Zwischennachricht zu werten.</p> <p><i>Damalige Aussage:</i></p> <p>Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich des Flugplatzes Gütersloh. Sofern Anlagen (Gebäude, aber auch z.B. Antennenanlagen, Schornsteine etc.) errichtet werden sollen, die eine Höhe von 20 m über Grund erreichen bzw. überschreiten, ist eine Prüfung der militärischen Flugsicherungsbelange zu</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Höhen von annähernd 20 m oder mehr sind weiterhin nicht vorgesehen. Im vB-Plan erfolgen Festsetzungen der maximalen Höhe konkret über NN. Auf Ebene der 4. FNP-Änderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

veranlassen.	
--------------	--

Die oben stehenden Beschlüsse zu den Stellungnahmen erfolgten jeweils bei drei Gegenstimmen.

A.3) Vorschläge der Verwaltung

- keine –

Umweltverträglichkeitsprüfung:

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

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

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

Beschluss:

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

Dieser Beschluss erfolgte bei drei Gegenstimmen.

Herr Tischmann verdeutlicht hierzu, dass zu sämtlichen vorgetragenen Kritikpunkten bereits eine intensive Diskussion mit den Einwendern stattgefunden habe. Im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan seien entscheidend die Kriterien Erschließung, Nachbarschaft und Lärmschutz. Gerade zu diesen Punkten haben die zuständigen Fachbehörden keine Bedenken geäußert.

Auf eine Nachfrage erklärt Herr Tischmann, dass es für das Fachmarktzentrum keinen Alternativstandort im Innenstadtbereich gibt.

B) Feststellungsbeschluss

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

Beschluss:

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

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

6. **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 "Auepark" der Stadt Oelde**
 - A) Vorstellung der Pläne zur äußeren Erschließung und zur Architektur
 - B) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
 - C) Vorschläge der Verwaltung
 - D) Durchführungsvertrag
 - E) Satzungsbeschluss

Vorlage: B 2004/610/0249

Die aktuellen Pläne zur äußeren Erschließung und zur Architektur stellt Herr Hochstetter vor.

B) Entscheidungen über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung

Herr Tischmann erläutert, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 "Auepark" der Stadt Oelde - einschließlich Begründung und Anlagen - in der Zeit vom 02.03.2004 bis einschließlich den 02.04.2004 in der Stadtverwaltung Oelde, Planungsamt (Zimmer 429) öffentlich ausgelegt hat. Parallel hierzu erfolgte auch die Auslegung der zugehörigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde.

Mit Schreiben vom 12.04.2004 (siehe Anlage) hat die Bezirksregierung Münster festgestellt, dass die Errichtung des geplanten Fachmarktzentrums „Auepark“ an dem vorgesehenen Standort mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere mit § 24 Absatz 3 LEPro in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW, vereinbar ist. Voraussetzung hierfür ist, dass sowohl im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 die gemeinsamen Abstimmungsergebnisse sorgfältig beachtet werden. Verwiesen wird hierzu auf den intensiven Abstimmungsprozess mit der Bezirksregierung sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer, der umfassend dargestellt ist in den Sitzungsvorlagen B 2003/610/0105/3 zur 4. FNP-Änderung und B 2003/610/0104/3 zum vB-Plan Nr. 93 sowie im Erläuterungsbericht zur FNP-Änderung bzw. in der Begründung zum vB-Plan Nr. 93.

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

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

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

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

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

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

In der Entwurfs offenlage gemäß § 3(2) BauGB sind neben objektbezogenen und „technischen“ Anregungen einiger Nachbarn und von Fachbehörden insbesondere auch weitere Bedenken gegen das Einzelhandelsprojekt selber mit 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 22.04.2004 an die Stadt Oelde. Die Abwägungsvorschläge der gesa GmbH beziehen sich auf Anregungen und Bedenken zur Methodik und zu den Ergebnissen der vorgelegten Gutachten:

- gesa-Studie 329-02: Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum "Auepark", Dezember 2002,

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

Im Zuge der Abstimmung des Durchführungsvertrages sind Objektplanung, Fragen der Erschließung, der Ver-/Entsorgung etc. weiter konkretisiert und geklärt worden. Diese Ergebnisse fließen ebenfalls in die Beratungsvorlage ein.

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

B.1) Stellungnahmen von Bürgern

Folgende Bürger äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom
1.	Aktionskomitee Oelder Kaufleute (AOK) sowie Herr/Frau Vennewald, Herr M. Reismann, Frau G.Kottmann, gemeinsam vertreten durch RA Prof. Dr. Stüer - Anlage -	02.04.2004
2.	Thomas Quante	30.03.2004

B.2) Stellungnahmen von Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange

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

Institution	Stellungnahme vom
Bischöfliches Generalvikariat Münster	25.03.2004
Bundesvermögensamt Dortmund	27.02.2004
Forstamt Warendorf – Untere Forstbehörde -	02.03.2004
Handwerkskammer Münster	07.04.2004
IHK Nord Westfalen	31.03.2004
Kreis Gütersloh	19.03.2004
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Denkmalpflege	05.04.2004
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie	27.02.2004
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Warendorf	26.02.2004
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Netzinformation/-dokumentation (Gas)	02.03.2004
Stadt Beckum	22.03.2004
Gemeinde Beelen	08.03.2004
Stadt Oelde, FB 3 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung	25.02.2004
Stadt Oelde, FB 3 / Jugendamt	26.02.2004

Folgende Nachbarkommunen äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
1.	Stadt Ennigerloh - Anlage -	01.04.2004
2.	Gemeinde Wadersloh - Anlage -	06.04.2004
3.	Gemeinde Herzebrock-Clarholz	05.03.2004
4.	Gemeinsames Schreiben: Stadt Harsewinkel, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gemeinde Langenberg, Stadt Rheda-Wiedenbrück und Kreisverwaltung Gütersloh - Anlage -	06.04.2004
5.	Stadt Rheda-Wiedenbrück (Bitte um Fristverlängerung bis 23.04.2004) - Anlage -	27.04.2004

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
6.	Einzelhandelsverband Münsterland e.V.	02.04.2004
7.	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld	17.03.2004
8.	Staatliches Umweltamt Münster	17.03.2004
9.	Kreis Warendorf	05./08.04.2004
10.	Amt für Agrarordnung Coesfeld	25.03.2004
11.	Regionalverkehr Münsterland GmbH	26.02.2004
12.	Landesbüro der Naturschutzverbände	02.04.2004
13.	Straßen.NRW	31.03.2004
14.	Energieversorgung Oelde GmbH (EVO)	17.03.2004
15.	Wasserversorgung Beckum GmbH	02.03.2004
16.	Wehrbereichsverwaltung West	05.03.2004

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

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

Nr.	Stellungnahmen, tlw. um nicht relevante Aussagen gekürzt (Hinweis: soweit Originalschreiben aufgrund des Umfangs in der Anlage beigefügt sind, werden Kernaussagen bzw. Anregungen in Kurzform aufgelistet)	Beschlussvorschläge
1.	Aktionskomitee Oelder Kaufleute (AOK) sowie Herr Vennewald, Herr M. Reismann und Frau G. Kottmann – vertreten durch Herrn RA Prof. Dr. Stür	
	Stellungnahme vom 02.04.2004: Aufgrund des Umfangs Originalsternnahme siehe Anlage.	Stellungnahme gesa GmbH zu den Punkten 1-7 und Abwägungsvorschlag:

Das Schreiben der Einwender wird zunächst in den zentralen abwägungsrelevanten Aussagen zum Thema Einzelhandel/Projektstandort vom gesa-Gutachter in den Punkten 1-7 zusammengefasst:

1. Die in Oelde ansässige einzelhandelsrelevante Nachfrage von 160,4 Mio € wird bereits zu 84,5 % vom örtlichen Einzelhandel gebunden, weitere etwa 2 % (rund 3,1 Mio €) entfallen auf den Oelder Wochenmarkt.

Rund 13,5 % (ca. 21,6 Mio € p. a.) fließen in konkurrierende Zentren ab.

Davon können rund 15 Mio € durch den "Auepark" nicht beeinflusst werden. Es verbleiben demzufolge lediglich 6,6 Mio € p. a. an Kaufkraftabflüssen aus Oelde, die durch den "Auepark" rückholbar sind

Die in den gesa-Gutachten abgeleiteten Größenordnungen für die Kaufkraftrückholung des "Aueparks" (18,6 Mio € p. a. im Hauptgutachten) sind unrealistisch, weil der "Auepark" demzufolge mehr als die gesamte aus Oelde abfließende Nachfrage zurückorientieren müsste. In der Konsequenz ist der in Oelde umverteilungsrelevante Umsatzanteil des "Aueparks" entgegen den gutachterlichen Darstellungen wesentlich höher.

Zu 1.: Die vorgelegte Berechnung der Einwender basiert ganz offensichtlich auf der falschen Interpretation einer Zentralitätskennziffer der GfK Gesellschaft für Konsumforschung Nürnberg, die mit der Kaufkraftbindungsquote verwechselt wurde.

Die GfK weist für Oelde mit Stand 2003 eine Einzelhandelszentralität von 84,5 aus. Dies bedeutet jedoch keinesfalls, dass 84,5 % der in Oelde ansässigen Nachfrage vor Ort gebunden werden, wie vom Einwender/Aktionskomitee angenommen wurde. Die Einzelhandelszentralität ist vielmehr eine dimensionslose Maßzahl, die das Verhältnis des Oelder Einzelhandelsumsatzes zum ortsansässigen Nachfragevolumen abbildet und sich wie folgt errechnet:

- $\text{Umsatz/Nachfrage} \times 100$.

Mit Stand 2002 errechnete sie die gesa auf eigener Datenbasis wie folgt (vgl. Hauptgutachten Seite 65):

- Einzelhandelsumsatz in Oelde: 132 Mio € p.a.

- Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Oelde: 159,4 Mio € p.a.

- Einzelhandelszentralität in Oelde (gerundet):
 $132,0/159,4 \times 100 = 83$.

Zur Berechnung der tatsächlichen Kaufkraftbindung muss der in Oelde getätigte Einzelhandelsumsatz jedoch um die Umsätze mit auswärtigen Kunden bereinigt werden. Nur die Umsätze, die mit Oelder Kunden getätigt werden, dürfen auch zum Oelder Nachfragevolumen in Bezug gesetzt werden. Die tatsächliche Kaufkraftbindung liegt deshalb zwangsläufig deutlich unterhalb der Einzelhandelszentralität.

Der Unterschied zwischen Zentralität und Kaufkraftbindung ist im gesa-Hauptgutachten auf den Seite 65f ausführlich erläutert. Dort sind zusätzlich die GfK-Zentralitäten für die Städte in der Region zu Vergleichszwecken aufgeführt.

Das Aktionskomitee hat diese Bereinigung unterlassen, weshalb die Basis der eigenen Berechnungen von vornherein unbrauchbar ist.

Trotz der unbestrittenen Zentralitätsschwäche der Stadt tätigen einige wichtige Oelder Anbieter (z.B. die innerstädtischen Bekleidungshäuser, Zurbrüggen, Figgemeyer u. a.) einen großen, häufig sogar weit überwiegenden Anteil ihres Umsatzes mit auswärtigen Kunden. Er wird unter Berücksichtigung der Befunde aus der innerstädtischen Kundenbefragung sowie von Gesprächen mit ortsansässigen Händlern (Fa. Tippkem-

2. Der Oelder Einzelhandel weist bereits heute Überkapazitäten auf, die durch den "Auepark" "exzessiv ausgeweitet" würden. Lt. IHK liegt die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel in Oelde bereits in der Ausgangslage ca. 13 % über dem "Sättigungsniveau"

per, Zurbrüggen) vorsichtig auf insgesamt rund 26,8 Mio € geschätzt; dies entspricht ca. 20 % des Oelder Gesamtumsatzes.

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

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

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

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

Ergänzend wird auf die bereits im November 2003 im Haupt- und Finanzausschuss erfolgte Beratung über diese im Schreiben vom 05.10.2004 bereits sehr ähnlich formulierte Kritik des Aktionskomitees Oelder Kaufleute verwiesen (siehe Vorlage Nr. B 2003/610/0104/2, dort unter Gliederungspunkt G).

Zu 2.: Diese Kritik wurde bereits fast gleichlautend im Schreiben vom 05.10.2004 vorgetragen. Der Aspekt wurde daher in der o.g. Vorlage Nr. B 2003/610/0104/2 unter Gliederungspunkt H ausführlich geprüft und abgewogen. In der Vorlage Nr. B 2003/610/0104/3 wurde im Februar 2004 nach Abstimmung der Kompromisslösung mit der Bezirksregierung hierauf nochmals eingegangen, da nunmehr die Größenordnung klar reduziert worden war. Die dort bisher genannten *gesa*-Zahlen aus dem Hauptgutachten fallen somit noch etwas geringer aus.

Auf diese Beratungsergebnisse wird daher zur

3. Nur 15,6 % der Oelder Bürger und damit lediglich eine Minderheit vermissen ein SB-Warenhaus in Oelde.

4. Der "Auepark" vernichtet Arbeitsplätze in der Kernstadt und verringert die Lebensqualität in Oelde und steht damit im Widerspruch zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

5. In Folge des "Aueparks" ist mit der Schließung von zwei der drei innerstädtischen Supermärkte sowie einer Ausdünnung der Nahversorgung im übrigen Stadtgebiet zu rechnen.

Vermeidung weiterer Wiederholungen ausdrücklich verwiesen. Die gesa bestätigt nochmals die dort getroffenen Aussagen. Zwischenzeitlich ist zudem mit der ersatzlosen Schließung des Jibi-Supermarktes am Bahnhof (unabhängig vom Projekt „Auepark“) bereits eine Entlastung der Wettbewerbslage eingetreten, die in den damaligen Zahlen noch nicht berücksichtigt worden war.

Die Behauptungen der Einwender sind somit weiterhin nicht belegt. Die gesa hat in der o.g. Beratungsvorlage bereits deutlich dargelegt, dass die vorgetragenen Zahlen zu relativieren sind. Neue Sachverhalte, die eine Überprüfung begründen könnten, werden hier nicht vorgetragen.

Zu 3.: Diese Kritik wurde ebenso bereits damals vorgetragen und in der o.g. Vorlage Nr. B 2003/610/0104/2 unter Gliederungspunkt I abgewogen:

Die Frage nach vermissten Branchen und Betriebstypen wurde in den Befragungen ungestützt, d.h. ohne Antwortvorgabe oder Listenvorlage, gestellt. Alle Antworten erfolgten also spontan. Da ein angemessenes Angebot für Grundbedarf in städtischen Umfeldern der Regelfall ist, taucht der Wunsch nach einem Ausbau des Lebensmittelangebotes in den meisten Befragungen allenfalls nachgeordnet mit Nennhäufigkeiten um 5 % auf. Daran gemessen sind die 15,6 % Nennhäufigkeit in Oelde als signifikant zu werten.

Dieses Beratungsergebnis wird bestätigt.

Zu 4/5.: Auch diese Kritikpunkte wurden bereits damals vorgetragen. Sie wurden in der o.g. Vorlage Nr. B 2003/610/0104/2 unter den Gliederungspunkten J und K abgewogen. Auf diese Beratungsergebnisse wird daher ausdrücklich Bezug genommen:

Unbestritten ist, dass die Personalproduktivität in großen Fachmärkten allgemein über den Personalleistungen im Fachhandel liegt. Wettbewerbsgegner des "Aueparks" sind mit Ausnahme des Elektro-Fachmarktes aber v.a. ebenfalls Verbrauchermärkte (des Umlandes) sowie Supermärkte und Lebensmittel-Discounter, mithin stark rationalisierte Betriebsformen. Da der "Auepark" den größeren Teil seines Umsatzes zusätzlich in Oelde binden kann, dürften die Arbeitsplatzeffekte im Saldo eher positiv sein, auch wenn einzelne Betriebsschließungen dagegenzuhalten sind.

Projektinduzierte Ausdünnungen in der Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde sind allenfalls im

Kernstadtbereich zu erwarten, wo ein hinreichend dichtes und sich mehrfach überlagerndes Angebotsnetz besteht (vgl. *gesa*-Hauptgutachten, Seite 27). Im südlichen Kernstadtbereich wird dagegen eine signifikante Versorgungslücke geschlossen. Mit der Ansiedlung eines SB-Warenhauses wird zudem ein spürbares Defizit des Oelder Angebotspektrums beseitigt. Für typische Pkw-Vorratseinkäufe verlassen gegenwärtig viele Haushalte die Stadt und kaufen in benachbarten Orten ein; diese Auswärtskäufe würden sich ohne den "Auepark" in naher Zukunft noch erheblich intensivieren. Die grundsätzliche Tragfähigkeit für ein angemessenes Nahversorgungsnetz, das auch die Innenstadt einschließt, bleibt in Oelde auch nach der "Aue-Park" Ansiedlung gewahrt.

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

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

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

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

Zu berücksichtigen ist ferner, dass auch bei einem Verzicht auf den "Auepark" insbesondere von dem geplanten SB-Warenhaus in Beckum ein erheblicher Wettbewerbsdruck auf die Oelder Lebensmittelmärkte ausgeht. Mit einem Verlagerungsdruck, wie er auch vom "Auepark" forciert wird, dürfte im Ergebnis auf alle Fälle zu rechnen sein. Entscheidend für die Bewertung des "Aueparks" ist daher letztlich, dass die Tragfähigkeit für ein bis zwei Lebensmittelmärkte in der Innenstadt erhalten bleibt, eine Neuentwicklung des Standortes um das "KOM"-Kaufhaus prioritär betrieben und in Folge des erhöhten Wettbewerbsdruckes eine disperse Entwicklung des Lebensmittelhandels im Stadtgebiet zumindest für Vollsortimenter und weitere Discounter unterbunden wird.

6. In der Oelder Innenstadt stehen Alternativstandorte für den "Auepark" zur Verfügung. Diese wurden von der Stadtverwaltung nicht ausreichend geprüft.

7. Der "Auepark" führt zu spürbaren Frequenzeinbußen in der Oelder Innenstadt.

8. Der vB-Plan Nr. 93 ist städtebaulich nicht erforderlich.

Zu 6/7.: Diese Kritik wurde ebenso bereits vorgebracht und in Vorlage Nr. B 2003/610/0104/2 unter Gliederungspunkt L sehr ausführlich geprüft und abgewogen. Auf diese Beratungsergebnisse wird daher ausdrücklich zur Vermeidung weiterer Wiederholungen Bezug genommen. Die *gesa* bestätigt nochmals die dort getroffenen Aussagen, die Kritik wird zurückgewiesen.

Beschluss zu den Punkten 1-7:

Das Schreiben der Einwender wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme der *gesa*, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, zurückgewiesen.

Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die bisherigen ausführlichen Beratungsergebnisse zu dem damaligen Schreiben des Aktionskomitees Oelder Kaufleute, in denen diese Fragen bereits eine Rolle gespielt haben (siehe o.g. Vorlagen Nr. B 2003/610/0104/2 bzw. -/3).

Eine neue Einschätzung ergibt sich durch die teilweise bloße Aufrechterhaltung der Bedenken nicht. Inhaltlich neue Aspekte, die eine Überprüfung der bisherigen Abwägungsergebnisse erfordern, werden nicht vorgetragen.

Bereits im Vorfeld erfolgte in der Stadt Oelde und mit Bezirksregierung und IHK eine intensive Erörterung der Standortfrage. Auf die Begründung (u.a. Kapitel 1.3.c/d) und auf die 4. FNP-Änderung mit Übersichtskarte „Standortdiskussion ...“ wird Bezug genommen. Zusammenfassend hat die Stadt Oelde hier bereits auch festgestellt, dass angesichts der benötigten Größe für ein ausreichend attraktives Angebot aufgrund der Situation in der Innenstadt dort keine sinnvoll nutzbare Fläche zur Verfügung steht und dass der Standort „Auepark“ letztlich die nach Abwägung aller Sachverhalte sowie aller Chancen und Risiken angemessenste Lösung für die Stadt Oelde darstellt. Die Begründung geht ausführlich hierauf ein und erläutert die Entscheidung der Stadt.

Ergänzend wird zudem auf die Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004). Der Standort wird aus landesplanerischer Sicht dem Siedlungsschwerpunkt Oelde räumlich und funktional zugeordnet.

Beschluss zu 8.: Aus den o.g. Gründen und aufgrund der Planungsziele besteht ausdrücklich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB (siehe Begründung).

	<p>9. Allgemeine Äußerung: das Vorhaben führt zu gravierenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft, mit denen diese nicht rechnen musste und nimmt nicht in dem gebotenen Umfang Rücksicht auf die Interessen der Nachbarn. Wir werden diese Gesichtspunkte noch vertiefen</p> <p><i>(Hinweis der Verwaltung: diese Aussage wird offenbar für die Nachbarn Vennewald, Reismann und Kottmann an der Brahmsstraße 23-27 getroffen. Eine inhaltlich prüfbare Aussage wird jedoch nicht getroffen und wurde auch bis zum 26.04.2004 nicht nachgeliefert.)</i></p>	<p>Beschluss zu 9. zu den auf Seite 4 des Schreibens allgemein angesprochenen nachbarlichen Belangen:</p> <p>Die nachbarlichen Belange sind ausweislich der Unterlagen zum vB-Plan einschließlich Anlagen und Umweltbericht intensiv geprüft worden. Genannt seien hier insbesondere die Stichworte gewerbliche Nutzung und Bebauung, Größe und Anordnung der Gebäude und der Schallschutzmaßnahmen, Immissionsschutz, Verkehr.</p> <p>Die Grundstücke der Einwender liegen an der Brahmsstraße, die Gärten sind nach Osten ausgerichtet und liegen bereits abgesetzt vom Plangebiet in Nachbarschaft zu dem dazwischen liegenden Wohngrundstück Flurstück 60. Auf die im Bebauungsplan Nr. 40 bereits festgesetzte gewerbliche Nachbarschaft und damit auf das grundlegende städtebauliche Gliederungsziel der Stadt Oelde sowie auf die „gewerbliche Vorbelastung“ des Randbereiches Brahmsstraße durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan und durch den Altbestand des Autohandels wird verwiesen.</p> <p>Zu Schallschutzfragen und zur Größe der Schutzanlagen wird auf Begründung, Gutachten und auf die Erörterung zu Nr. 2 - Herrn Quante - verwiesen. Die Immissionsgrenzwerte werden eingehalten. Die Bauten werden durch Eingrünungen am Weg eingefasst und durch im Satzungsplan nochmals reduzierte Höhen in den Auswirkungen weiter begrenzt. Über Stichstraße und Fußweg ist kein Zugang zum Plangebiet vorgesehen.</p> <p>Angesichts fehlender konkreter Bedenken wird zusammenfassend festgestellt, dass die Nachbarschaft nicht unzumutbar durch das Vorhaben belastet wird. Eine besondere, ggf. bisher nicht ausreichend beachtete Fragestellung ist hier nicht erkennbar. Auf die bereits erfolgten intensiven Beratungen über nachbarliche Einwände, auf die folgende Beratung zu Nr. 2 - Herrn Quante - sowie auf Begründung und Gutachten nimmt der Rat ausdrücklich Bezug.</p>
2.	<p>Herr Thomas Quante</p> <p>Stellungnahme vom 30.03.2004:</p> <p>Hiermit erhebe ich als Anwohner (Flur 11, Nr. 417) Einspruch gegen den Vorhabenbezog. Bebauungsplan Nr. 93 "Auepark" und möchte auf folgende Punkte hinweisen, die mit in die</p>	<p>(Hinweis: Flst. 417 liegt mit großer Tiefe oberhalb des Waldes, versetzt zum Plangebiet mit einem gemeinsamen Grenzpunkt)</p> <p>Beschluss:</p>

weiteren Planungen einbezogen werden sollen.

1. Einhausung der Anlieferung

H 5,0 -6,5 m über Betriebsfläche

Höhe Betriebsfläche: Okmax. 102,2m Ü.NN
Von dieser Höhe der Einhausung war bisher nie die Rede gewesen, sondern es wurde immer von einer Höhe von ca. 3 m gesprochen. Sie können sich vorstellen, dass es kein schöner Anblick ist, wenn man im Garten sitzt oder aus dem Fenster schaut und womöglich eine 5 - 6,5 m hohe Betonwand sieht.

Vorschlag:

Einhausung mehr im Boden einlassen (max. Höhe wie z.Zt ehemalige Ausstellungshalle Bödecker). Gestaltung der Außenwände terrassenförmig mit Bepflanzung der einzelnen Ebenen, damit nicht der Eindruck einer platten, sich auftürmenden Wand entsteht. Außenwände mit einem der vorhandenen Natur angepasstem Klinker verklintern. Zwischen Grenze und Einhausung Anpflanzung hochwachsender Sträucher und Bäume.

2. Entfernung der Einhausung zu den Grundstücken vergrößern .

In dem derzeitig ausgehängten Plan ergibt sich ein Abstand zu unserem Grundstück von 3 m.

Bei einem derart großen zu bebauenden Areal kann ich mir nicht vorstellen, dass hier nicht ein Abstand von ca. 10 m mit eingeplant werden kann.

Hier hätten wir und die Nachbarn uns gewünscht, wenn im Vorfeld seitens der Stadt ein Gespräch mit den Nachbarn gesucht worden wäre und nicht die einzige Informationsquelle die Oelder Tageszeitung oder eine öffentliche Sitzung/Vorstellung des Projektes, deren Termin warum auch immer in die Sommerferien gelegt wurde. (Damit möglichst wenig Leute kommen können ??!!)

Zu 1/2: Festgestellt wird, dass die Frage der Höhenentwicklung bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und in den weiteren Verfahrensschritten mehrfach erörtert worden ist. Die Verwaltung hatte bereits damals auf die notwendige Höhe von etwa 4,5 für Lkw zzgl. Dachkonstruktion verwiesen. Auf das Protokoll der Bürgerversammlung sowie auf die Beratungsunterlagen wird ausdrücklich Bezug genommen.

Ebenso stellt die Begründung zum vB-Plan Nr. 93 in Kapitel 3.3 die Sachlage ausführlich dar. Durch Abstandsfläche (3 m), Wegeparzelle und Pflanzstreifen wird die Situation angemessen beachtet. Auf Altbestand und Bebauungsplan Nr. 40 wird ergänzend verwiesen: in der Nordwestecke zu dem Einwender sind bisher bereits mit ca. 5-6 m Grenzabstand 2-geschossige gewerbliche Eckbaukörper *ohne* konkrete sonstige Höhenbegrenzung - ggf. also auch deutlich höher als jetzt geplant - möglich gewesen.

Eine Verschiebung der Baukörper ist im Zuge der Objektplanung erörtert worden, wurde aber vom Vorhabenträger aufgrund Lage, Geländeneigung, Grenzverlauf, Zufahrten und gewünschter großer Stellplatzanlage unter dem Hauptgebäude (= besondere städtebauliches Ziel) begründet als nur sehr schwer realisierbar angesehen.

In der Abwägung wird angesichts der Gesamtproblematik auf dem Grundstück die gewählte Lösung daher für vertretbar gehalten, eine Verschiebung ist angesichts der begrenzten Spielraumes auf dem Baugrundstück auch aus nachbarschaftlichen Gründen nicht notwendig. Auf die Begründung wird ausdrücklich Bezug genommen. Dort sind auch Fragen der Größenordnung, der benötigten Stellplätze etc. erörtert.

Im Ergebnis wird die konkrete Lage zu dem Eckgrundstück des Einwenders als nicht kritisch bewertet, zumal dessen Grundstück nochmals etwas höher liegt und ca. 60 m tief ist. Eine sog. *erdrückende Wirkung* liegt in dieser nachbarschaftlichen Situation durch das Vorhaben nicht vor.

Im Zuge der Abstimmung des Durchführungsvertrages hat der Vorhabenträger weitere Detailplanungen vorgelegt. Die bisher noch mit Vorbehalt angegebenen Höhenmaße (siehe Begründung mit Schnittzeichnungen) haben sich bestätigt, so dass der bisher im vB-Plan Nr. 93 vorgehaltene Spielraum von ca. 1-1,2 m nicht mehr benötigt wird. Die zulässigen Höhenmaße sollen daher im vB-Plan Nr. 93 etwas reduziert werden:

- Höhe Einhausung auf 106,00 - 107,50 m ü.NN,
- Höhe Hauptgebäude (Verbrauchermarkt) auf maximal 112,00 m ü.NN.
- Höhe südwestlicher Gebäudeabschnitt auf

<p>3. Verlängerung der Schallschutzwand Nur so ist wirklich gewährleistet, dass die Lärmbelästigung in Richtung Parkplätze/Autobahn sich ausdehnt.</p> <p>4. Lärmbelästigung bei der Anlieferung durch Lkw-Verkehr. In den ersten Gesprächen wurde von einem Anlieferungsverbot in der Zeit von 20 Uhr - 6.00 Uhr morgens gesprochen. Nach meinem letzten Gespräch mit Herrn Rauch am 10.03.04 wurde nur noch ausschließlich über eine Anlieferung nachts gesprochen, weil man hier dem Gedanken des Investors Rechnung tragen will. (alles frisch auf dem Tisch) Hier möchten wir noch auf die zuerst gemachten Zusagen hinweisen!</p> <p>5. Lärmquellen durch Kühlaggregate/Lüftung unter Dach oder in Schallschutzkabinen möglichst weit Richtung Autobahn.</p>	<p>maximal 116,50 m ü.NN.</p> <p>Gegenüber dem Weg Flst. 210 ergibt sich im unteren, östlichen Abschnitt in Höhe Brahmsstraße (Höhenlage um 102,5 m ü.NN) nach der Objektplanung somit eine Höhe um etwa 4,75 m. Der westliche Grenzpunkt zum Einwender liegt bereits in einer Höhe von 103,57 m ü.NN.</p> <p>Den Anregungen kann so teilweise entsprochen werden. Ein erneutes Beteiligungsverfahren hierfür wird nicht für erforderlich gehalten, da unter Bezugnahme auf § 3(3) S.3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB diese geringfügige Reduzierung der Höhenfestsetzung unmittelbar auf die konkreten Einwände der Nachbarn zurückgeht. Die Begründung ist gemäß Beratungsergebnis anzupassen.</p> <p>Gestaltungsfragen werden über den vB-Plan hinaus zwischen Stadt und Vorhabenträger erörtert und teilweise auch im Durchführungsvertrag aufgegriffen.</p> <p>Zu 3/4: Das Schallgutachten hat diese Situation sehr genau geprüft. An den für die Stellplatzanlagen maßgeblichen, tlw. deutlich näheren Immissionspunkten I 5, I 6, I 7 werden Beurteilungspegel von maximal 49/34 dB(A) tags bzw. nachts erreicht, die klar unter den Immissionsrichtwerten von 55/40 dB(A) liegen. Im Ergebnis ist bzgl. Punkt 3 im Stellplatzbereich eine weitere Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich, zumal hier noch die Einhausung teilweise vorgelagert ist.</p> <p>Die vor Erstellung des Schallgutachtens noch nicht geplante Einhausung ist ebenfalls sorgfältig berechnet und geplant worden. An den nächstgelegenen Immissionspunkten I 7, I 8, I 9 werden Beurteilungspegel von maximal 49/40 dB(A) tags bzw. nachts ermittelt, der Einwender liegt auch hier deutlich zurückgesetzt.</p> <p>Die Anregungen werden somit zurückgewiesen, auf Schallgutachten und Begründung wird ausdrücklich Bezug genommen.</p> <p>Zu 5: Im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens werden die technischen Anlagen zuverlässig geprüft, derartige Detailangaben sind im vB-Plan Nr. 93 noch nicht sinnvoll möglich. Der Schallgutachter ist eingeschaltet worden. Auch hier sind die maßgeblichen Immissionsrichtwerte bereits an den nächstgelegenen Immissionspunkten I 7, I 8, I 9 einzuhalten, so dass die Belange des rückwärtigen Einwenders</p>
---	---

<p>6. Verschließung der Parkplätze nach Ladenschluss durch Schranken usw., so dass nachts keine PKW/Lkws auf die Parkplätze fahren und Ihre Saufgelage, Autorennen oder im Sommer Autotüren auf und Laute Musik hören können.</p> <p>7. Ergänzung und Pflege des vorhandenen Waldes durch die zu erwartende Umweltbelastung, welche durch das hohe Verkehrsaufkommen/Starten der Motoren mit Schadstoffauswurf hervorgerufen wird.</p>	<p>ausreichend beachtet werden.</p> <p>Zu 6: Die Aussage ist an den Investor geleitet worden. Eine Vermeidung derartiger Probleme liegt ganz im Interesse von Investor und Betreibern, diese sind aufgrund der relativ begrenzten äußeren Stellplatzanlage aber auch weniger zu erwarten. Im vB-Plan Nr. 93 werden keine diesbezüglichen Regelungen getroffen, da spätere bauliche sowie ggf. auch ordnungsrechtliche Maßnahmen ausreichend möglich sind.</p> <p>Zu 7: Hierzu wird auf das Gutachten zu Kfzbedingten Luftschadstoffen verwiesen (siehe Anlage zur Begründung). Zusatzbelastungen sind klar zu erwarten, eine besonders problematische Situation wird danach jedoch dort nicht gesehen. Die Belange des Einwenders sind hiervon nicht berührt. I.Ü. stehen die Investoren in Kontakt mit dem Waldeigentümer.</p>
--	---

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

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Nachbarkommunen

Nr.	Stellungnahmen, tlw. um nicht relevante Aussagen gekürzt (Hinweis: soweit Originalschreiben aufgrund des Umfangs in der Anlage beigefügt sind, werden Kernaussagen bzw. Anregungen in Kurzform aufgelistet)	
1.	<p>Stadt Ennigerloh vom 01.04.2004:</p> <p>Stellungnahme: <i>Aufgrund Umfang des Schreibens Stellungnahme mit Schreiben vom 26.09.2003 siehe Anlage</i></p> <p>Die mit Schreiben vom 26.09.2003 vorgetragenen Anregungen und Bedenken werden aufrechterhalten.</p> <p>Als zusätzliche Erläuterung wird vorgebracht, dass die Stadt Ennigerloh auch nach der Flächenreduzierung von einem Projektumsatz über insgesamt 36,7 Mio. € ausgeht, da anderslautende Zahlen nicht vorgelegt worden</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Nach den gesa-Wirkungsanalysen 329-02 (Dezember 2002) und 329-03E (Aktualisierung nach Vergrößerung des Verbrauchermarktes, April 2003) zählen der Ennigerloher Ortsteil Osterfelde zur Marktzone 3 (Nah-Einzugsbereich) und die Kernstadt Ennigerloh zur Marktzone 4b (südlicher Randbereich) des Oelder und auch projektspezifischen Einzugsbereiches.</p> <p>Die Fläche des SB-Warenhauses ist aktuell auf 5.250 qm (inkl. Getränkemarkt) zurückgenommen</p>

seien.

Bezüglich der erfolgten Abwägung zum Schreiben vom 26.09.2003 wird mit Hinweis auf rund 1.000 nach Oelde auspendelnde Bürger Ennigerlohs angezweifelt, dass die in den *gesa*-Gutachten genannten Werte für die Kaufkraftbindung in Ennigerloh sachgerecht abgeleitet worden sind. Die Kaufkraftbindungsquote "sei (...) eine statistisch ermittelte Zahl, die sich aus der im Versorgungsgebiet ermittelten Kaufkraft ableitet und keineswegs die Herkunft der Kunden berücksichtigt".

Weiterhin wird grundsätzliche Kritik an dem Projekt geäußert, *dessen Tragfähigkeit auf dem Rücken der Nachbargemeinden und insbesondere der Stadt Ennigerloh hergestellt werden soll*.

worden und unterschreitet damit sogar die Dimensionierung in der Ausgangslage (5.700 qm inkl. Getränkemarkt). Daher kann hinsichtlich der Projektwirkungen im grundversorgungsrelevanten periodischen Bedarf wieder auf die Marktverteilungsrechnung im Hauptgutachten zurückgegriffen werden.

Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengekommen) ist im Kern-Einzugsgebiet (Ostenfelde) mit durchschnittlich etwa 7,7 % und im südlichen Rand-Einzugsgebiet (Kernstadt Ennigerloh) mit etwa 4,0 % zu erwarten (s. im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten).

Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland ausgelösten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Ostenfelde mit etwa -5,4 % und in der Kernstadt Ennigerloh mit etwa -2,6 % moderat. Nach der erfolgten Reduzierung der VK des SB-Warenhauses auf 5.250 qm inkl. Getränkemarkt dürften Kaufkraftbindung und Umschichtungswirkungen im periodischen Bedarf nochmals leicht verringert werden.

Die Kernstadt Ennigerloh verfügt über ein ausgesprochen differenziertes und umfangreiches Angebot für periodischen Bedarf, das mit einem modernen Marktkauf-Verbrauchermarkt (3.300 qm VK) im Verbund mit einem Heimwerkermarkt heute sogar weiter entwickelt ist, als im benachbarten Mittelzentrum Oelde.

Weder die projektinduzierte Kaufkraftbindung noch die daraus resultierenden Umverteilungswirkungen sind erdrückend. Sie lassen hinreichend Spielräume für Erhalt und Fortentwicklung einer angemessenen Nahversorgung in Ennigerloh. Signifikante gezielte Nachfrageabflüsse für periodischen Bedarf aus der Kernstadt Ennigerloh nach Oelde sind daher gegenwärtig nicht nachweisbar und auch nach Eröffnung des "Aueparks" nur relativ geringfügig zu erwarten. Der größere Teil der Kaufkraftbindung für periodischen Bedarf in Oelde resultiert vielmehr aus Mitnahmekäufen von Innenstadtbesuchern in Oelde sowie von Berufs-Einpendlern: Rund 1.000 Einwohner aus Ennigerloh haben ihren Arbeitsplatz in Oelde (s. *gesa*-Hauptgutachten Seite 18). Dieser Umstand hat unvermeidbar auch Konsequenzen auf die Einkaufsbeziehungen und ist bei ihrer raumordnerischen Bewertung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich Ostenfelde ist anzumerken, dass die siedlungsstrukturell exponierte Lage im Ennigerloher Stadtgebiet bereits historisch eine etwas

höhere Einkaufsorientierung nach Oelde begründet, die auch empirisch nachweisbar ist (s. *gesa*-Hauptgutachten Seite 33ff). Gewachsene Einkaufsorientierungen - auch wenn sie wie im vorliegenden Fall nicht besonders stark ausgeprägt sind - bestehen ferner unabhängig von zwischenzeitlichen administrativen Änderungen wie z.B. der Eingemeindung Ostfeldes nach Ennigerloh fort und sind bei einer raumordnerischen Bewertung ebenfalls zu berücksichtigen.

Entgegen der Auffassung der Einwenderin ist die Kaufkraftbindung in einem bestimmten Ort eben nicht sekundärstatistisch erfassbar. Zwar können die ortsansässige Nachfrage und unter Inkaufnahme erheblicher methodischer Unsicherheiten auch der am Ort getätigte Umsatz sekundärstatistisch berechnet werden, wie dies z.B. auch die GfK Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg, mit ihren häufig zitierten Kaufkraft- und Umsatzkennziffern macht. Nicht erklärt werden kann dadurch jedoch

- a) woher ein Einzelhandelsstandort seine Umsätze bezieht und
- b) auf welche Einkaufsstandorte die Bewohner eines Ortes ihre Einkäufe verteilen.

Nur durch eine differenzierte und plausible Marktverteilungs-Modellrechnung, die nach Möglichkeit empirisch, d.h. durch eine Haushalts- und/oder Kundenbefragung abgesichert sein sollte, können Kaufkraftbindungsquoten ermittelt bzw. für ein Planvorhaben prognostiziert werden. Im Rahmen der *gesa*-Wirkungsanalyse wurden beide Befragungstypen von der Stadt Oelde beauftragt. Aus der Kundenbefragung ist das Einkommen Ennigerloher Kunden in der Oelder Innenstadt zweifelsfrei belegbar. Ihr Umsatzbeitrag zum Oelder Einzelhandelsumsatz kann daraus abgeleitet und im Anschluss die bereits vorhandene Kaufkraftbindung des Oelder Einzelhandels in Ennigerloh berechnet werden.

Der Markteintritt des "Aueparks" wird in einer dreistufigen Modellrechnung unter Berücksichtigung der Planvorhaben im Umland simuliert; daraus seine Umsatzerwartung bestimmt und das plausible Ausmaß der Kaufkraftbindung in seinem Einzugsgebiet abgeleitet. Diese Modellrechnung ist dem *gesa*-Hauptgutachten im Anhang 2/1 bis 2/3 beigelegt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die moderate und damit vertretbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinde begründet und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, zurückgewiesen.

2.	<p>Gemeinde Wadersloh vom 06.04.2004:</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Zu den o.g. Bauleitplanverfahren werden seinerzeit mit Schreiben vom 26.09.2003 vorgetragene erheblichen Bedenken gegen die beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Bereich "Auepark" weiterhin voll inhaltlich aufrecht erhalten.</p> <p><i>Damalige Bedenken (Zusammenfassung):</i></p> <p>1. Landesplanerische Beurteilung bzgl. der räumlichen und funktionalen Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt bleibt abzuwarten. Lage und Dimensionierung weisen darauf hin, dass das Vorhaben nicht nur auf den Mittelbereich Oelde, sondern auf einen wesentlich größeren Einzugsbereich ausgerichtet ist.</p> <p>2. Das geplante SB-Warenhaus führt in erheblichem Umfang zu Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsbereich der Gemeinde Wadersloh. Damit sind erhebliche Umsatzeinbußen für den Einzelhandel in der Gemeinde Wadersloh verbunden, die neben Arbeitsplatzverlusten und anderen negativen Effekten zwangsläufig auch zu Betriebsaufgaben führen und eine Gefährdung der lokalen wohnungsnahen Grundversorgung mit sich bringen. Insbesondere der Ortsteil Diestedde wäre hiervon auf Grund seiner räumlichen Nähe zu Oelde besonders betroffen.</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Nach Reduzierung des Verbrauchermarktes im "Auepark" auf insgesamt 5.250 qm VK wird auf die bereits erfolgten Beschlüsse zu dem damaligen Schreiben vom 26.09.2003 verwiesen, ergänzt um den Hinweis, dass die ausgewiesenen Umschichtungswerte durch die Verbrauchermarkt-Verkleinerung unterschritten werden dürften.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die bereits zu dem damaligen Schreiben vom 26.09.2003 getroffenen Beschlüsse werden vollinhaltlich bestätigt. Auf die Sitzungsvorlagen B 2003/610/0104/, hier /1 bis /3, wird verwiesen. Eine neue Einschätzung ergibt sich durch die bloße Aufrechterhaltung der Bedenken nicht. Inhaltlich neue Aspekte, die eine Überprüfung der bisherigen Abwägungsergebnisse erfordern, werden nicht vorgetragen.</p> <p>Ergänzend wird auf die zwischenzeitlich vorliegende Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004). Der Standort wird aus landesplanerischer Sicht dem Siedlungsschwerpunkt Oelde räumlich und funktional zugeordnet.</p> <p>Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (Verbrauchermarkt + Discounter zusammengekommen) ist in Diestedde mit etwa 7,9% und im Kernort Wadersloh mit etwa 4,1 % zu erwarten (siehe im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten). Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Diestedde mit unter -5,4% und im Kernort Wadersloh mit unter -4,4% moderat. Diese Größenordnungen sind nicht erdrückend und lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer eigenen angemessenen Grundversorgung.</p> <p>Nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m² VK auf nunmehr maximal 4.750 m² VK reduziert. Insofern wurde den Bedenken der Gemeinde Wadersloh bereits teilweise Rechnung</p>

		getragen.
3.	Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 05.03.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz begrüßt zunächst die angestrebte Verringerung der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses. Jedoch liegt ein auf das Gutachten der Gesellschaft für Handelsstandorte und im Immobilienberatung GmbH (<i>gesa</i> GmbH) basierender Beschluss des Planungsausschusses der Gemeinde Herzebrock-Clarholz vor, worin eine Beschränkung der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses auf eine Größe von 5.000,00 qm Verkaufsfläche inklusive Getränkemarkt gefordert wird.</p> <p>In dem vorgenannten Gutachten wird umfassend auf die Auswirkungen des SB-Warenhauses eingegangen und als Obergrenze der Verträglichkeit eine Größe von 5.000,00 qm inklusive Getränkemarkt genannt. Bei einer Überschreitung dieser als Obergrenze ermittelten Wertes ist aus Sicht der Gemeinde Herzebrock-Clarholz eine Vergrößerung des Einzugsbereiches des Marktes zu befürchten.</p> <p>Daraus ergeben sich negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz. Durch den Abzug von Kaufkraft vom klassischen Einzelhandel zu dem großen Verbrauchermarkt entsteht das Risiko von Geschäftsschließungen, die sich insbesondere in Herzebrock und Clarholz negativ auf die Zentren auswirken und die Verbraucherversorgung in Frage stellen würden.</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz zählte auch in der größten untersuchten Variante des SB-Warenhauses (6.250 qm VK inkl. 500 qm VK Getränkemarkt, vgl. gesa-Ergänzungsgutachten 329-03E, April 2003) nicht zum Einzugsgebiet des "Aueparks". Insoweit ist auch eine mit 250 qm geringfügig über der Gutachterempfehlung liegende Dimensionierung durch die Untersuchung bereits abgedeckt. Generell ist eine über marginale Streuzuflüsse hinausgehende Einkaufsorientierung von Haushalten aus Herzebrock-Clarholz in den "Auepark" nicht schlüssig, weil</p> <p>a) Herzebrock-Clarholz über angemessene Grundversorgungsstrukturen verfügt;</p> <p>b) die Berufspendlerverflechtungen zwischen Oelde und Herzebrock-Clarholz sogar einen für Oelde signifikant negativen Saldo aufweisen (s. <i>gesa</i>-Hauptgutachten S. 18);</p> <p>c) Herzebrock-Clarholz traditionell auf die gut entwickelten Fachmarktstrukturen in Rheda-Wiedenbrück ausgerichtet ist, welche mit dem zwischenzeitlich eröffneten Marktkauf-Heimwerkermarkt und dem im Bau befindlichen Kaufland-Verbrauchermarkt in Rheda nochmals gestärkt werden,</p> <p>d) die Anfahrt mit einer Stadtquerung oder -umfahrung Oeldes verbunden wäre.</p> <p>Eine Rückorientierung von Oelder Kunden, die bisher in Herzebrock-Clarholz eingekauft haben (Auspendler aus Oelde, Haushalte aus Oelde-Lette) ist zwar plausibel und kann in geringem Umfang zu Umsatzrückgängen in Herzebrock-Clarholz und Rheda-Wiedenbrück führen, ist raumordnerisch oder bauleitplanerisch jedoch nicht zu beanstanden. Auf diese vorgenannten Effekte dürfte die monierte Größendifferenz von 250 qm zwischen gesa-Empfehlung und gegenwärtiger Dimensionierung des SB-Warenhauses allerdings keinen messbaren Einfluss haben.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen,</p>

	<p>der Anregung, die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes nochmals zu reduzieren, wird jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, der der Rat vollinhaltlich beitrifft, nicht entsprochen.</p>
<p>4. Stadt Harsewinkel, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gemeinde Langenberg, Stadt Rheda-Wiedenbrück, Kreis Gütersloh vom 06.04.2004:</p>	
<p>Stellungnahme: <i>Aufgrund der Unterzeichner und der Bedeutung Schreiben siehe Anlage</i></p> <p>Zusammenfassung:</p> <p>Die negativen städtebaulichen Auswirkungen des FMZ "Auepark" in Verbindung mit dem Einrichtungshaus Zurbrüggen übersteigen das 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". 4. Konsequente Überplanung des Altstandortes Zurbrüggen mit dem Ziel des Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente. 	<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 Einrichtungshaus 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. Eine solche Rückführung von Kaufkraftströmen nach Oelde ist raumordnerisch jedoch nicht zu beanstanden und trifft in ihrem hauptsächlichlichen Volumen zudem keine zentralen Standorte, sondern die Fachmärkte im Rhedaer Gewerbegebiet um die Hauptstraße.

Exkurs Einrichtungshaus Zurbrüggen:

Einrichtungshäuser generieren typischerweise vergleichsweise weitläufige und sich vielfach gegenseitig überlagernde Einzugsbereiche. Dies ist auch für das Planvorhaben Zurbrüggen anzunehmen, weshalb die o.g. Gemeinden in dessen projektspezifisches Einzugsgebiet aufgenommen und die projektinduzierten Umschichtungswirkungen in diesen Gemeinden in der *gesa*-Wirkungsanalyse 468-03 untersucht worden sind. Die Gemeinden Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Rheda-Wiedenbrück und Langenberg sind zusammengefasst 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%.

Zusammengefasst sind von den beiden Planvorhaben keine städtebaulich und raumordnerisch unverträglichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Standorte in den o.g. Gemeinden anzunehmen.

Insoweit besteht kein Anlass für eine Reduzierung der Verkaufsflächen.

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

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

Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf

		<p>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>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 „Auepark“ auf die Nachbargemeinden begründet und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, zurückgewiesen.</p>
5.	Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 27.04.2004:	
	<p><i>Auf Nachfrage wurde am 27.04.2004 mitgeteilt, dass neben den bereits in dem unter Nr.4 aufgeführten Schreiben keine weiteren Anregungen/ Bedenken vorgetragen werden.</i></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)	
6.	Einzelhandelsverband Münsterland e.V. vom 02.04.2004:	
	<p>Stellungnahme: <i>Originalstellungnahme aufgrund Umfang siehe Anlage, Zusammenfassung:</i></p> <p>1. Das für die Bewertung des "Aueparks" vorgelegte Gutachten ist bereits über ein Jahr alt. Die Rahmenbedingungen des Einzelhandels haben sich seitdem weiter verschlechtert.</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zu 1: Einzelhandelsrelevante Nachfrage und Einzelhandelsumsatz haben sich im vergangenen Jahr kaum verändert, so dass eine Datenaktualisierung nach so kurzer Zeit verzichtbar ist. Viel größeren Einfluss auf die gutachterlichen Ergebnisse hätte eine signifikante, in den Gutachten nicht berücksichtigte Wettbewerbsverschärfung im Untersuchungsraum. Die vorhabenrelevanten Wettbewerbsplanungen wurden jedoch in den Wirkungsanalysen explizit berücksichtigt. Die gutachterlichen Aussagen haben daher nach wie</p>

2. Die gegen den "Auepark" von verschiedenen Seiten vorgebrachten Bedenken sind nicht durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche auszuräumen.

3. Der in Oelde bestehende Handlungsbedarf hinsichtlich einer Stärkung des eigenen Angebotspektrums gegenüber dem Umlandwettbewerb muss durch eine Stärkung der Innenstadt geleistet werden. Mit dem "Auepark" entsteht dagegen ein Nebenzentrum mit kontraproduktiver Wirkung.

vor Bestand.

Zu 2: Ein großer Teil der Bedenken richtete sich gegen die vom "Auepark" ausgehenden Umsatzumschichtungen, nicht zuletzt auch gegenüber dem lokalen Wettbewerb in der Innenstadt. Die Reduzierung der Verbrauchermarkt-Verkaufsfläche auf insgesamt 5.250 qm inkl. Getränkemarkt beschränkt auch die Nonfood-Kompetenz des Verbrauchermarktes und verringert damit den Wettbewerbsdruck auf den Fachhandel in der Oelder Innenstadt. Damit nähert sich die Dimensionierung der gutachterlichen Empfehlung aus dem *gesa*-Hauptgutachten weitestgehend an. Die kritisierte spätere Erweiterung bezieht sich auf den Discounter und geht direkt auf den so lautenden Wunsch der Bezirksregierung zurück (siehe Abstimmungsergebnis im Januar/Februar 2004).

Zu 3: Oelde liegt gegenüber dem Umlandwettbewerb hinsichtlich seiner Ausstattung mit profanen Fachmarkt-Betriebstypen - insbesondere einem vollsortierten Verbrauchermarkt mit breitem Nonfood-Basisangebot - zurück, weniger hinsichtlich eines gut entwickelten Fachgeschäftsbesatzes in der Innenstadt. Genau dieses seit Jahren bestehende Defizit ist die Hauptursache für eine zunehmende und sich in naher Zukunft voraussichtlich nochmals stark forcierende Auswärtsorientierung. Dieses Defizit behebt der "Auepark". Er weist neben wenigen Konzessionären im Vorkassenbereich bewusst keinen innenstadttypischen kleinteiligen Fachgeschäftsbesatz auf und minimiert insoweit die Redundanzen mit dem Oelder Innenstadtangebot.

Der Verbrauchermarkt weist zwar erhebliche Überschneidungen mit den innerstädtischen Supermärkten auf, füllt jedoch eine wichtige Angebotslücke in Oelde und ist in der gebotenen Größe an einem innerstädtischen Standort nicht darstellbar.

Insoweit wirkt der "Auepark" nicht a priori „kontraproduktiv“ auf die Oelder Innenstadt. Voraussetzung für eine verträgliche Projektgestaltung ist u.a. eine Flächenbeschränkung des Verbrauchermarktes auf ein Maß, in dem er zwar gegenüber dem Umfeldwettbewerb bestehen kann und aus Kundensicht als gleichrangig wahrgenommen wird, andererseits hinsichtlich seines Nonfood-Angebotes nicht erdrückend auf den Oelder Innenstadthandel einwirkt. Dies ist insbesondere nach der letzten Flächenreduzierung zu erwarten.

Gleichzeitig ist eine entwicklungspolitische Prioritätensetzung mit dem Ziel einer bevorzugten Neuentwicklung des für die Innenstadt überaus bedeutsamen Standortes des ehemaligen Oelder

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

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

<p>Flächenzuwachs kann von der Oelder Innenstadt nicht verkraftet werden. Die dezentrale Anordnung widerspricht den Zielen des Einzelhandelserlasses NRW.</p> <p>13. Die aus dem Umland nach Oelde gelenkte Kaufkraft kann die aus der Oelder Innenstadt abgezogene Kaufkraft nicht kompensieren.</p> <p>14. Der "Auepark" kann nicht als in "Randlage zu einem Siedlungsschwerpunkt" befindlich gem. Ziff. 3.1.2.1 des Einzelhandelserlasses NRW begriffen werden.</p>	<p>wenig geeignet, da die Flächen hinsichtlich Sortiment, Angebotsgenre und bezüglich der damit verbundenen Umsatzerwartung qualifiziert werden müssen. Dies ist durch die eingeholten Fachgutachten ausführlich geschehen. Die projektinduzierten Auswirkungen werden durch die rechnerische Simulation des Markteintritts für das gesamte Einzugsgebiet abgeleitet und bewertet.</p> <p>Unter Maßgabe der Umsetzung der Flächen- und Sortimentsstrukturen, wie sie gegenwärtig im vB-Plan Nr. 93 sowie bezüglich des Zurbrüggen-Einrichtungshauses im untersuchten Zurbrüggen-Konzept vorgegeben wurden sowie unter Maßgabe der konsequenten Weiterverfolgung der im Zusammenhang mit dem "Auepark" eingeschlagenen Einzelhandelsentwicklungspolitik bestehen realistische Chancen, die projektinduzierten Verdrängungswirkungen aufzufangen und vom Zentralitätseffekt für den Gesamtstandort profitieren zu können.</p> <p>Die siedlungsstrukturelle Einbindung des "Auepark"-Standortes in Verbindung mit Sortimentsgestaltung und Dimensionierung sind vor dem Einzelhandelserlass NRW daher durchaus vertretbar; hinsichtlich des Zurbrüggen-Einrichtungshauses sind ferner die Voraussetzungen für eine atypische Fallgestaltung erfüllt. Ausdrücklich wird zudem auf die zwischenzeitlich vorliegende positive Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004). Der Standort wird aus landesplanerischer Sicht dem Siedlungsschwerpunkt Oelde <i>räumlich und funktional zugeordnet</i>.</p> <p>Zu den die Stadt Oelde betreffenden innerstädtischen Standortfragen wird ergänzend auf die bereits im Vorfeld erfolgte intensive Erörterung der Standortfrage verwiesen. Auf die Begründung (Kapitel 1.3.c) und auf die 4. FNP-Änderung mit Übersichtskarte „Standortdiskussion ...“ wird ausdrücklich Bezug genommen.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, sowie aufgrund der weiteren Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK u.a. über Größe, Sortimentsbegrenzungen etc. zurückgewiesen.</p> <p>Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die bisherigen ausführlichen Beratungsergebnisse, in denen ein Großteil der Fragen bereits eine Rolle gespielt hat (vgl. Vorlagen Nr. B 2003/610/0104/2 bzw. -/3, u.a. mit Beschlussfassung zum Schreiben des Aktionskomitees Oelder Kaufleute vom 05.10.2003 mit tlw. ähnlicher Kritik).</p>
---	---

7.	<p>Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld vom 17.03.2004:</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>..... Die Gesamtverkaufsfläche ist um 1.000 m² reduziert worden. Diese Reduktion erfolgt zu Lasten des SB-Warenhauses. Gleichzeitig soll dem Elektrofachmarkt eine um 200 m² vergrößerte Verkaufsfläche ermöglicht werden, während der Diskont-Lebensmittelmarkt zunächst nur 1.000 m² Verkaufsfläche errichten darf.</p> <p>Diese veränderten Eckwerte werden als Kompromiss zwischen Bezirksregierung Münster, der Handwerkskammer und IHK Münster sowie den Investoren bezeichnet. Unseren Anregungen konnte so teilweise entsprochen werden.</p> <p>(1) Problematisch ist nach unserer Einschätzung allerdings die Erweiterung der Verkaufsflächen für den Elektrofachmarkt. Gerade das Sortiment Elektronik löst regelmäßig eine hohe Attraktivität aus, die zu hohen Einzugsbereichen führt. Da die Abschöpfungsquoten in einem Teilbereichen bis zu 24,3% bereits ohne die Kompromissformel als unverträglich bezeichnet werden müssen, halten wir unsere Anregung zu diesen Punkt vom 11. September 2003 aufrecht.</p> <p>(2) Auch die kritische Anmerkung zum Zuschnitt der Einzugsgebiete kann aus unserer Sicht nicht plausibel widerlegt werden, so dass wir auch an diesem Punkt festhalten. In Verbindung mit der Verlagerung des Möbelhauses Zurbrüggen in die direkte Nähe des Aueparks wird das geplante Einkaufszentrum eine hohe Attraktivität für das Umland auslösen. Auch wenn eine formale Agglomerationswirkung nicht ausgelöst wird, ist dennoch</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>(zu 1) Die Abschöpfungsquote gibt das Maß der Kaufkraftbindung an und darf nicht mit einer Umverteilungsquote verwechselt werden. Rückschlüsse aus der Belastung von Wettbewerbern können aus ihr nur näherungsweise getätigt werden. Sie ist für die Projektbewertung deshalb insbesondere dann wenig geeignet, wenn die Verdrängungsquoten explizit berechnet wurden. Dies ist im Falle des "Aueparks" geschehen. Im konkreten Falle bedeutet eine Abschöpfungsquote von 24,3 % in Marktzone 1 (Kernstadt Oelde), dass eben dieser Anteil am dort vorhandenen Nachfragevolumen im Projekt ausgegeben würde.</p> <p>Die durch den projektierten Elektro-Fachmarkt induzierten Umverteilungsquoten bewegen sich zwischen 13,8 % in der Oelder Innenstadt und bis zu 28 % bei den Hauptwettbewerbern im übrigen Stadtgebiet. Mit Marktaustritten ist daher fest zu rechnen, es sei denn, einer der vorhandenen Anbieter verlagert selbst in den "Auepark" oder der projektierte Elektro-Fachmarkt kann sich am Markt nicht durchsetzen. Die hohen, für die Umsetzung der Umsatzchance erforderlichen Umverteilungsquoten signalisieren für den projektierten Fachmarkt selbst erhebliche Marktrisiken.</p> <p>Städtebaulich ist dies jedoch noch hinnehmbar, weil das Elektro-Angebot in der Oelder Innenstadt nur nachgeordnete Bedeutung und kaum prägende Wirkung hat.</p> <p>Hierzu wird auch auf die Begründung zum vB-Plan, Kapitel 1.3.b mit Aussagen genau zu diesem Thema Elektrohandel in Oelde und dessen gerade hier nicht innenstadtprägende Bedeutung verwiesen. I.Ü. geht auch diese Größenordnung auf die Abstimmung mit der Bezirksregierung zurück.</p> <p>(zu 2) Die Reichweite des Zurbrüggen-Einrichtungshauses geht weit über die der Oelder Innenstadt und des "Aueparks" hinaus. Der "Auepark" kann von dem Zurbrüggen-Einrichtungshaus demzufolge vorwiegend in Form von Gelegenheitskunden profitieren, die sonst nicht nach Oelde gekommen wären bzw. außerhalb des Oelder Einzugsgebietes wohnen. Dieser Mechanismus entzieht der Oelder Innenstadt kaum Umsätze, denn diese Käufergruppe</p>

mit gegenseitigen Synergien zu rechnen. Diese werden sicherlich für beide Projekte von Vorteil sein, gleichzeitig jedoch die Kaufkraftabflüsse, insbesondere aus der eigenen Innenstadt Oeldes verstärken. Wir halten daher unsere Zweifel am vorhergesagten hohen Kopplungspotential weiterhin für gültig.

Insgesamt sehen wir das Projekt Auepark in Verbindung mit dem Möbelhaus Zurbrüggen nach wie vor kritisch und befürchten für Oelde und Nachbarstädte negative städtebauliche Auswirkungen.

war bisher nicht auf Oelde als Einkaufsort orientiert. Die Innenstadt könnte im Gegenteil begrenzt von diesem zusätzlichen Besucheraufkommen partizipieren.

Da Kunden des "Aueparks" dort vorwiegend ihren periodischen Bedarf decken und ihn demzufolge regelmäßig, d.h. im Mittel etwa wöchentlich, aufsuchen, kann Zurbrüggen umgekehrt z. B. durch Sonderangebote an die hohe Besucherfrequenz im "Auepark" anschließen. Dadurch wird der Oelder Innenstadthandel potenziell zusätzlich belastet. Diese Synergien aus der relativen Nachbarschaft zum "Auepark" sind in der *gesa*-Wirkungsanalyse 468-03 sowohl in der Umsatzschätzung als auch bei der Berechnung der projektinduzierten Umverteilungsquoten berücksichtigt (s. ausführlich Kap. 3.8).

Daher ist es erforderlich, die im Einrichtungshaus vorgesehenen Flächen für Zusatzsortimente, die auch in der Oelder Innenstadt in nennenswertem Umfang angeboten werden (Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren), soweit zu beschränken, dass sie im Einrichtungshaus nicht die VK eines ortsüblichen Fachgeschäftes überschreiten und dem Innenstadthandel die Chance zur Wahrung der örtlichen Marktführerschaft gewahrt bleibt.

Ergänzung der Verwaltung:

Der Hinweis auf die bisher nicht plausible Antwort zur damaligen kritischen Anmerkung zum Zuschnitt der Einzugsgebiete ist aus Sicht des Gutachters so nicht nachvollziehbar. Die IHK wurde um nähere Erläuterung gebeten. Sollte keine fundierte Kritik bis zur Sitzung des Fachausschusses bzw. Rates eingehen, sollte ohne Abstriche an der bisherigen Beschlusslage festgehalten werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, sowie aufgrund der weiteren Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK u.a. über Größe, Sortimentsbegrenzungen etc. zurückgewiesen.

Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die bisherigen ausführlichen Beratungsergebnisse, in denen diese Fragen bereits eine Rolle gespielt haben (vgl. Vorlagen Nr. B 2003/610/0104/2 bzw. -/3).

8.	Staatliches Umweltamt Münster vom 17.03.2004:	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Bezüglich der o.g. Bauleitplanung werden aus der Sicht des Staatlichen Umweltamtes Münster keine Anregungen vorgetragen. Hinweis: Da die Einhausung der Anlieferung im Norden mit H 5,0 bis 6,5 m über Betriebsfläche festgesetzt wurde, ist die Einhausung zwingend geschlossen mit Überdachung auszuführen (siehe dazu den Hinweis zu Tabelle 2 im Lärmgutachten).</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme bzw. Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Festsetzung D.5.1.a setzt die Einhausung „insgesamt bis an den Hauptbaukörper heran“ fest. Ergänzend werden zur noch eindeutigeren Aussage die Wörter „zwingend geschlossen mit Überdachung“ redaktionell eingefügt, eine inhaltliche Änderung ist hiermit nicht verbunden. Die vorgelegte Objektplanung entspricht diesen Schallschutzziele.</p>	
9.	Kreis Warendorf vom 05.04.2004 und 08.04.2004:	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Schreiben vom 05.04.2004 wurde zunächst darauf hingewiesen, dass das notwendige Gutachten zwar vom Inhalt her abgestimmt worden ist, aber noch nicht fristgerecht vorliegt.</p> <p>Schreiben vom 08.04.2004 (sinngemäße Zusammenfassung):</p> <p>Das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des Büros Dr. F. Krause vom 25.03.2004 liegt nunmehr vor. Danach wird gebeten, folgende Punkte in der Begründung bzw. in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abbruch der vorhandenen Tankstellen und Werkstattgebäude und Sanierung der dabei freigelegten Bodenverunreinigungen erfolgen unter gutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit dem Kreis als Aufsichtsbehörde. Einzelheiten werden in der Abbruchgenehmigung geregelt. - Die Sicherung der verbleibenden Verunreinigungen wird auf Basis des Gutachtervorschlages und in Abstimmung mit dem Kreis als unterer Bodenschutzbehörde festgelegt. - Im Zusammenhang mit den verbleibenden Verunreinigungen werden Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Diese können unabhängig vom Planverfahren erfolgen. Auf das Gutachten des Büros Dr. F. Krause vom 25.03.2004 	<p>Beschluss:</p> <p>Der Stellungnahme wird vollständig entsprochen. Die Hinweise werden in der Plankarte, in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt. Das Gutachten wird als Anlage zur Begründung aufgenommen. Im Ergebnis verursacht der vB-Plan Nr. 93 keine Nutzungskonflikte mit der Verunreinigung. Das Verfahren kann abgeschlossen werden, die notwendigen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Verfahren (Abbruchgenehmigung) angemessen und verbindlich geregelt.</p>	

	<p>bitte ich in der Begründung ausdrücklich hinzuweisen bzw. es zu deren Bestandteil zu machen.</p> <p>- Die im Bebauungsplan bereits vorgenommene Kennzeichnung des Flurstückes 59 bitte ich beizubehalten.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Beachtung der o.g. Ausführungen keine Einwände gegen die Planung bestehen. Da innerhalb des Plangebietes keine Grundwasserentnahmen erfolgen, sind Gefährdungen der geplanten Nutzungen über diesen Wirkungspfad ausgeschlossen. Gefährdungen über einen Direktkontakt mit den verbleibenden Verunreinigungen sind wegen der ausreichenden Überdeckung mit unbelastetem Material ebenfalls nicht zu besorgen. Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ist nicht relevant, da kein Nutzpflanzenanbau im Bereich der ehemaligen Tankstelle erfolgt.</p>	
10.	Amt für Agrarordnung Coesfeld vom 25.03.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Gegen die vorgelegte Planung bestehen grundsätzlich aus hiesiger Sicht keine Bedenken.</p> <p>Nachfolgendes bitte ich als Hinweis bzw. Anregung zu verstehen: Die vorgesehene Eingrünung mit Einzelbäumen wird aus landschaftsökologischer Sicht als nicht ausreichend angesehen. Es erhebt sich die Frage, ob zur besseren Einbindung in die Landschaft nicht eine dichtere und breitere Bepflanzung – Hecke – vorgesehen werden sollte.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht entsprochen. Der Standort liegt zwischen Brauerei Potts, Wohngebieten und Streubebauung. Es handelt sich trotz der Nachbarschaft zum 4-Jahreszeiten-Park um eine städtische Lage, die durch die o.g. Bauten und künftig durch den Neubaukomplex geprägt sein wird. Insofern wird die Frage einer landschaftsökologisch wirksamen Randeingrünung hier in der Abwägung anders eingeschätzt und zurückgestellt. Das Gebäude soll gerade auch durch Anordnung an der L 783 städtebaulich wirksam und nicht durch Eingrünung teilweise „versteckt“ werden.</p>
11.	Regionalverkehr Münsterland GmbH vom 26.02.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Die Regionalverkehr Münsterland GmbH betreibt auf der am Planungsgebiet liegenden Straße "In der Geist/L 793" Linienverkehr mit der Stadtbus-Linie 473 im Stundentakt sowie mit der Schülerverkehrslinie 373 und dem NachtBus N 13. Sollte für den Bereich In der Geist / Geschäftszentrum Auepark wie geplant ein Kreisverkehr eingerichtet werden, bitten</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Den Anregungen wird durch den geplanten Kreisverkehr in Abstimmung mit dem Straßenbausträger entsprochen.</p>

	<p>wir die erforderlichen Radien von Gelenkbusen einzuplanen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen aufgrund der Planungsinhalte nicht.</p>	
<p>12.</p>	<p>Landesbüro der Naturschutzverbände, hier Nabu Kreisverband vom 02.04.2004:</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>In Ihrer Stellungnahme zu unseren Forderungen bzw. Anregungen vom 08.09.2003 in Sachen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen weisen Sie darauf hin, dass die damalige Rechtslage bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 (1986) keine Ausgleichsmaßnahmen erforderte. Im Jahre 2004 wird einfach die Rechtslage von 1986 in Sachen Ausgleich übernommen. Ob der § 1a, Abs. 3, Satz 4 BauGB, auch Planungen einschließt, die vor 18 Jahren rechtskräftig wurden, kam man sich kaum vorstellen; das widerspricht jeglichem Rechtsgefühl. Es liegt hier immerhin ein Eingriff in Natur und Landschaft von ca. 2,75 ha vor, wobei mindestens 80 % der Fläche versiegelt wird. Die Rechtsberaterin beim Landesbüro der Naturschutzverbände könnte uns in dieser Sache beraten, -leider ist die Dame zur Zeit in Urlaub.</p> <p>Dass Sie die Gehölze, die inmitten der Gebäudeplanung und der vorgesehenen Stellplatzanlage stehen, beseitigen müssen, ist zu bedauern, aber nicht zu verhindern. Anders sehen wir die wahrscheinliche Zerstörung des Waldmantels für Stellplätze im unmittelbaren Randbereich der Waldfläche. Dies wird von uns abgelehnt.</p> <p>Die im Umweltbericht unter 3.3 b, Seite 16, angeführte Minderungsmaßnahme, die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken, wird von den Verbänden unterstützt. Alle Wege ohne Kfz-Verkehr sowie auch PW-Stellflächen, zumindest teilweise, könnten eine wasserundurchlässige Befestigung erhalten.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Entscheidend für die rechtliche Beurteilung ist die Tatsache, dass durch den alten Bebauungsplan Nr. 40 <u>verbindliche Baurechte</u>, die rechtlichen Schutz genießen, geschaffen worden sind. Dieses hat der Gesetzgeber im Zuge der Neufassung des BauGB in § 1a, Abs. 3, Satz 4 BauGB beachtet.</p> <p>Darüber hinaus stellt die Stadt Oelde fest, dass in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange keine inhaltlichen Aspekte vorliegen, die aus Sicht der Stadt eine konkrete, städtebaulich begründete Forderung nach Ausgleichsmaßnahmen begründen.</p> <p>Die bereits im Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB geäußerten Bedenken wurden begründet damals nicht aufgegriffen, da auf Grund des erheblichen Platzbedarfes für das Vorhaben ein Heranrücken der Stellplatzanlage in den Randbereich des Planungsgrundstückes und somit in Waldnähe nach Prüfung durch den Architekten erforderlich wird. Durch die unterirdische Stellplatzanlage ist der Flächenbedarf soweit möglich verringert worden, ein weiteres Einsparpotenzial besteht nicht. Im Ergebnis der Abwägung soll daher dieser Spielraum eingeräumt werden.</p> <p>Dieser Wunsch ist dem Vorhabenträger mitgeteilt worden und wird im Zuge der Planausführung geprüft.</p>
<p>13.</p>	<p>Straßen.NRW vom 31.03.2004:</p>	

	<p>Stellungnahme:</p> <p>Zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplans werden keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Für die geplante Anbindung an die L 793 mittels Kreisverkehrsplatz, d= 35 m, bitte ich Planunterlagen aufzustellen und möglichst frühzeitig mit dem Landesbetrieb abzustimmen. Auf Grundlage der abgestimmten Planunterlagen ist dann rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger eine Verwaltungsvereinbarung zu schließen. Die baulichen Erschließungsmaßnahmen im Zuge der L 793 sind vor Eröffnung des „Aueparks“ fertig zu stellen.</p> <p>Das Inkrafttreten des vB-Plans bitte ich zu gegebener Zeit mitzuteilen.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Der Stellungnahme wird vollständig entsprochen.</p> <p>Die Planunterlagen sind bereits vorgelegt und weitgehend abgestimmt worden. Entsprechende vertragliche Regelungen zur Sicherung der Ausbaumaßnahmen auch nach den Maßgaben der Fachbehörde werden im Durchführungsvertrag getroffen.</p>
14.	Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) vom 17.03.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Die Energieversorgung Oelde nimmt zu dem o.a. Planungsvorhaben wie folgt Stellung: Bei Beachtung unserer Stellungnahme vom 10.09.2003 werden im Übrigen keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Diese Stellungnahme gilt für unseren Strom- und Gasbetrieb.</p> <p><i>Damalige Aussage:</i></p> <p>1. Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas ist gesichert. Für die Dimensionierung der Anschlussleitungen werden Aussagen benötigt.</p> <p>2. In der im vB-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich Versorgungsleitungen der EVO, die rechtzeitig verlegt werden müssen.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 ist kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar. Die Umlegung ist in der Straßenbaumaßnahme durchzuführen.</p>
15.	Wasserversorgung Beckum GmbH vom 02.03.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Wir verweisen auf unsere bisherige Stellungnahme zu dem Vorhaben. Ergänzen möchten wir noch, dass im Zuge des Kreisverkehrs die Trinkwasserleitung umgelegt werden muss und den neuen Gehwegen angepasst werden soll.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 ist kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar. Die Umlegung ist im Zuge der Straßenbaumaßnahme durchzuführen.</p>

<p><i>Damalige Aussage:</i></p> <p>1. Der vB-Plan Nr. 93 „Auepark“ kann von der Trinkwasserleitung DN 150 längs der Straße In der Geist erschlossen werden. Diese Leitung wird z.Z. über die K 30n zur Ennigerloher Straße hin verlängert.</p> <p>2. Löschwasser kann mit ca. 96 m³/h entnommen werden. Hierzu sind allerdings die vertraglichen Regelungen des Wasserlieferungsvertrages maßgebend.</p>	
<p>16. Wehrbereichsverwaltung West vom 05.03.2004:</p>	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Ihrem Schreiben vom 23.02.2004 benachrichtigen Sie mich über die öffentliche Auslegung der o.a. Planung. Zu der Planung habe ich bereits am 20.08.2003 Stellung genommen. Ich habe die nunmehr zugeleiteten Unterlagen mit den Unterlagen, die im Vorfeld Gegenstand der Prüfung und meiner Stellungnahme waren, - soweit mir möglich – verglichen. Änderungen sind mir nicht aufgefallen. Meine Stellungnahme vom 20.08.2003 in dieser Angelegenheit gilt daher vollinhaltlich weiter.</p> <p>Sollten – entgegen meiner Einschätzung – dennoch zwischen den beiden Abstimmungsverfahren Änderungen eingetreten sein, so bitte ich mir diese mitzuteilen. Für diesen Fall bitte ich dieses Schreiben als Zwischennachricht zu werten.</p> <p><i>Damalige Aussage:</i></p> <p><i>Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich des Flugplatzes Gütersloh. Sofern Anlagen (Gebäude, aber auch z.B. Antennenanlagen, Schornsteine etc.) errichtet werden sollen, die eine Höhe von 20 m über Grund erreichen bzw. überschreiten, ist eine Prüfung der militärischen Flugsicherungsbelange zu veranlassen.</i></p>	<p>Beschluss:</p> <p>Höhen von annähernd 20 m oder mehr sind weiterhin nicht vorgesehen. Im Plan erfolgen Festsetzungen der maximalen Höhe konkret über NN, so dass auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf besteht.</p>

Die Beschlüsse zu B.1) und B.2) erfolgten mit drei Gegenstimmen.

Herr Tischmann zeigt die örtlichen Gegebenheiten anhand von Lageplänen.

Er stellt dar, dass die Nachbarn mit Grundstücken an der „Brahmsstraße“ nur teilweise betroffen sind, da das Fachmarktzentrum zu dieser Straße keine Zugangs- oder Zufahrtmöglichkeit erhalten wird. Die Einflüsse auf das Grundstück Quante seien noch erheblich geringer.

Die Frage des Schallschutzes für die Nachbarschaft ist laut Darstellung von Herrn Tischmann, bereits ausführlich geprüft worden; das Staatliche Umweltamt Münster habe gegen die Planung keinerlei Bedenken vorgetragen. Wie auch schon zu TOP 5 erläutert, konnten die von Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. Stürer (als Vertreter der Nachbarn und des Aktionskomitees Oelder Kaufleute) für diese Sitzung noch nicht aufbereitet werden.

C) Vorschläge der Verwaltung:

1.	<p>Stadt Oelde, Fachdienst 661</p> <p>Stellungnahme: Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 "Aue-Park" werden folgende Hinweise für den Abschnitt "Begründung und Umweltbericht" gegeben.</p> <p>Zu Pkt. 3.7 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser 2. Absatz, 2. Satz ist wie folgt zu fassen: Aufgrund dieses Sachverhaltes ist es zwingend erforderlich, dass das Objekt "Aue-Park" abwassertechnisch als Trennsystem geplant und gebaut wird. Für die Regenentwässerung ist eine Rückhaltung auf dem Gewerbegrundstück einzuplanen. Der gedroselte Abfluss des Regenwassers ist in Abstimmung mit der Stadt Oelde planerisch zu untersuchen.</p>	<p>Beschluss: Die Texte werden entsprechend angepasst. Diese Aussagen sind bereits an Vorhabenträger und Architekt zur Beachtung weitergegeben worden. Eine inhaltliche Änderung des vB-Plans ist hiermit nicht verbunden.</p>
2.	<p>Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung</p> <p>Ergänzung: Im Planentwurf wurde im Zuge der Abstimmung mit der Bezirksregierung in einigen Punkten unter Absatz D.1 Bezug genommen auf die Liste zentrenrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandelserlass NRW 1996 mit Anlage 1, Teile A und B. Dieses gilt für Sortimente, die auf die Aktionsfläche im Lebensmittel-Discounter oder die für Konzessionäre in der Mall begrenzt sind. Die jeweiligen Sortimente werden auf der Plankarte konkret benannt. Verwiesen wird auf die diesbezügliche landesplanerische Zustimmung und Formulierung im Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 12. März 2004.</p> <p>Ein lediglich <i>allgemeiner Bezug</i> auf diese Liste ist allerdings - auch vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung des OVG Münster -</p>	<p>Beschluss: Die Stadt Oelde bewertet die nebenstehend genannten Bezüge und Auflistungen von zentrenrelevanten Sortimenten vor dem Hintergrund des Einzelhandelserlasses NRW 1996 gemäß landesplanerischer Abstimmung ausdrücklich als angemessen und sachgerecht. Die weitere Begründung ergibt sich auch aus den <i>gesa-Gutachten</i> mit Prüfung der einzelnen Sortimente.</p>

im Regelfall kritisch. Notwendig ist der direkte Bezug auf Sortimente, die in der konkreten städtebaulichen Situation einer Gemeinde von Bedeutung sind.

Aus diesem Grund soll nochmals ausdrücklich festgestellt werden, dass die Auflistung im vB-Plan begründet und nach Abstimmung mit der Bezirksregierung gewählt worden ist.

Zwar sind nicht alle Sortimente in Oelde zentrenrelevant, dieses betrifft hier v.a. Teppiche und tlw. Elektroartikel. Im Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung wurde jedoch festgestellt, dass aus dieser übergeordneten Sicht in der Bauleitplanung über die konkrete Situation in Oelde hinaus (selbstverständlich) auch die Belange der Nachbarkommunen zu beachten sind. Somit ist landesplanerisch nach den dort vorliegenden Kenntnissen die Zentrenrelevanz für die insgesamt genannten Sortimente auf Basis der Liste in den betroffenen Kommunen gegeben. Rückgriff und Aufzählung gemäß Liste aus dem Einzelhandelserlass sind in dieser konkreten Situation daher gerechtfertigt.

Die Beschlüsse zu C) erfolgten mit drei Gegenstimmen.

Herr Benthin erkundigt sich nach dem Abstand der Bebauung zur Nachbarbebauung und wo sich die Baukörperreduzierung von 1.000 m² Verkaufsfläche auswirkt.

Herr Hochstetter zeigt hierzu einen Plan und erläutert, dass die Bebauung von der Grundstücksgrenze einen Abstand von ca. 12,60 m und von der nachbarlichen Wohnbebauung „Brahmsstraße 22“ einen Abstand von ca. 17,80 m einhalten wird. Mit der Nachbarschaft seien intensive Gespräche geführt worden.

Herr Junkerkalefeld erkundigt sich, ob die Stadt Oelde den mit der IHK und dem Einzelhandelsverband eingegangenen Kompromiss halten könne und werde.

Herr Tischmann bestätigt dies.

Herr Holstegge bittet um Vorstellung des Entwässerungssystems für das Fachmarktzentrum.

Herr Hochstetter erläutert den mit den Investoren besprochenen Planungsstand:

- Das Oberflächenwasser der Parkplätze läuft in ein Rigolensystem unter der Parkplatzfläche.
- Das Dachflächenwasser wird ebenfalls in ein Rigolen- oder Zisternensystem geleitet.
- Das gesamte Niederschlagswasser wird dann – ggf. über Kaskaden – dem Axtbach zugeleitet.

Derzeit werden die einzelnen Entwässerungsmöglichkeiten durch ein Fachbüro geprüft.

Herr Hochstetter erklärt, dass die Grundstücksentwässerung in dem mit dem Investor zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werde; die Kosten trage allein der Investor.

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem UVP-Gesetz wurde durchgeführt. Hierzu wird auf die Begründung zum vB-Plan und auf den **Umweltbericht** als Anlage zur Begründung verwiesen.

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

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

Beschluss:

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

Dieser Beschluss erfolgte mit drei Gegenstimmen.

D) Durchführungsvertrag

Der erforderliche Durchführungsvertrag zum vB-Plan Nr. 93 mit dem Vorhabenträger ist nach den Vorschriften des § 12 BauGB erstellt und am 2004 abgeschlossen worden. Der Vertrag wird in der Anlage zur Kenntnisnahme des Rates der Stadt Oelde beigefügt.

(Hinweis: der Vertrag wird zur Zeit abgestimmt, er wird vor Ratsbeschluss unterzeichnet und in der späteren Anlage zur Beratung des Rates über den Satzungsbeschluss beigefügt)

E) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB und über den Durchführungsvertrag beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss dem Haupt- und Finanzausschuss mit drei Gegenstimmen folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung

der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), *zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.04.2003 (GV.NRW.S. 254)*, als Satzung zu beschließen.

Gleichzeitig empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuss dem Rat der Stadt Oelde, die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde nach Übernahme des Beratungsergebnisses in die Begründung zu billigen.

- 7. 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
C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs
Vorlage: B 2004/610/0252

Herr Hochstetter teilt mit, dass die vorgebrachten Anregungen der Bezirksregierung Münster zugeleitet worden sind; eventuell wird wegen der von den Nachbargemeinden vorgetragenen Belange ein Erörterungstermin erforderlich.

Die Verwaltung strebt an, den Satzungsbeschluss noch vor der Sommerpause zu fassen.

Da die Bearbeitung der einzelnen Anregungen noch nicht abgeschlossen werden konnte, schlägt Herr Hochstetter die Verweisung der Angelegenheit an den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde vor.

Beschluss:

Der Ausschuss verweist die Angelegenheit einstimmig zur weiteren Beratung und Beschlussfassung an den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde.

- 8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde**
A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger
B) Entscheidungen zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange
C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs
Vorlage: B 2004/610/0251

Herr Hochstetter teilt mit, dass die vorgebrachten Anregungen der Bezirksregierung Münster zugeleitet worden sind; eventuell wird wegen von den Nachbargemeinden vorgetragenen Belangen ein Erörterungstermin erforderlich.

Die Verwaltung strebt an, den Satzungsbeschluss noch vor der Sommerpause zu fassen.

Da die Bearbeitung der einzelnen Anregungen noch nicht abgeschlossen werden konnte, schlägt Herr Hochstetter die Verweisung der Angelegenheit an den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde vor.

Beschluss:

Der Ausschuss verweist die Angelegenheit einstimmig zur weiteren Beratung und Beschlussfassung an den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde.

9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" der Stadt Oelde
A) Entscheidungen über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung
B) Satzungsbeschluss
Vorlage: B 2004/610/0243

Herr Hochstetter erläutert den Sachverhalt:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 „Lette – Südlich Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde – einschließlich der Begründung und des Umweltberichts – in der Zeit vom 02.03.2004 bis einschließlich den 02.04.2004 in der Stadtverwaltung Oelde, Fach- und Servicedienst Planung und Stadtentwicklung -Zimmer 429 - öffentlich ausgelegen.

Von den Bürgern wurden keine Anregungen während der öffentlichen Auslegung vorgebracht.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben ebenfalls keine Anregungen vorgebracht:

Behörde	Stellungnahme vom
Leiter des Forstamtes Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	05.03.2004
Staatl. Umweltamt Münster	16.03.2004
Industrie- und Handelskammer	31.03.2004
Landesbetrieb Straßenbau –Niederlassung Münster -	23.03.2004
Amt für Agrarordnung Coesfeld	24.03.2004
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Warendorf	26.02.2004
Wehrbereichsverwaltung III	11.03.2004
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	01.03.2004
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	17.03.2004
Wasserversorgung Beckum GmbH	03.03.2004
Bischöfliches Generalvikariat - Abt. 640 - Bauwesen	25.03.2004
Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Münster	27.02.2004
Bundeseisenbahnvermögen (BEV) Dienststelle Essen	05.03.2004
Fachbereich 4/ Bauordnung	01.03.2004
Fachbereich 4/ Bauverwaltungsamt	19.03.2004

Folgende Anregungen gingen von den Trägern öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung ein:

Stellungnahme der Deutschen Telekom AG, T-Com PTI 14 vom 18.03.2004:

nach dem Planentwurf steht die Zufahrt zum Haus Nr. 30 nicht mehr zur Verfügung. Da sich dort Telekommunikationslinien befinden, beantragen wir zur Sicherstellung der Versorgung des Hauses Nr. 30, die im beigefügten Plan farblich gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. (1) Ziffer 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG, T-Com als zu belastende Fläche festzusetzen.

Zur Versorgung des Baugebietes planen wir die Verlegung neuer Telekommunikationslinien. Für den rechtzeitigen Aus- und Umbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Produktionsbüro Bielefeld, Herforder Straße 14, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Ansonsten haben wir keine Anregungen oder Einwände.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dem Wunsch nach Ausweisung eines Leitungsrechtes zugunsten der Deutschen Telekom AG – T-Com – wird nicht nachgekommen, da die markierte Zuwegung zum vorhandenen Gebäude Herzebrocker Straße 30 nicht ausparzelliert wird und somit mit dem Gebäudegrundstück eine gemeinsame Parzelle bilden wird. Die Sicherstellung der Versorgung des Gebäudes ist hierdurch gewährleistet.

Die Hinweise zur Koordinierung der Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen, planungsrechtliche Aspekte werden hiervon nicht berührt.

Stellungnahme des Kreises Warendorf -Planungsamt- vom 06.04.2004:

Zu dem o. a. Planungsvorhaben werden von mir keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Hinweise:

Hinsichtlich der empfohlenen Regenwassernutzung bitte ich an dieser Stelle um Beachtung der Aktualisierung des wiederkehrenden Hinweises zur Regenwassernutzung:

Mit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01.01.2003 rege ich an, Begründung und textliche Hinweise zur Thematik der Regenwassernutzung sinngemäß wie folgt zu ergänzen:

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen.

Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.

Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf die einschlägigen Verordnungen und DIN-Normen im Zusammenhang mit einer möglichen Regenwassernutzung sind grundsätzlich zu beachten, einer besonderen Erwähnung oder Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht. Sinnvoller in diesem Zusammenhang erscheint es einen entsprechenden Hinweis in die Einzelbaugenehmigung aufzunehmen.

Dem Hinweis wird somit nicht gefolgt.

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette – Südlich Herzebrocker Straße" wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, das Ergebnis ist im Umweltbericht als Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan festgehalten. Wie dort im Einzelnen ausgeführt sind die nachteiligen Umweltauswirkungen noch - im Rahmen sachgerechter Abwägung - als hinnehmbar anzusehen, es ergeben sich durch dieses Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVP-Gesetzes.

Beschluss:

Der Umweltbericht mit dem Ergebnis, dass „keine erheblichen Umweltauswirkungen“ im Sinne des UVP-Gesetzes durch das Vorhaben ausgelöst werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Beschlüsse zu A) erfolgten einstimmig.

Herr Hochstetter stellt die Entwässerungssituation im einzelnen an Lageplänen vor (Fließrichtungen, Regenrückhaltung).

Er erläutert anhand eines Übersichtsplanes, dass das Bebauungsplangebiet entwässerungstechnisch in drei Bauabschnitte – von Nord nach Süd - eingeteilt sei.

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 86 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr dem Haupt- und Finanzausschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde, den Bebauungsplan Nr. 86 „Lette-Südlich Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.04.2003 (GV.NRW.S. 254), als Satzung zu beschließen.

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung einschließlich des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 86 „Lette – Südlich Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde.

10. Bebauungsplan Nr. 92 "Planung 2010 - Betriebserweiterung Haver + Boecker"

A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger

B) Entscheidungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Vorlage: B 2004/610/0245

Herr Hochstetter erläutert den Planungsstand.

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Planung 2010 Betriebserweiterung Haver + Boecker“ ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan begonnen worden. In Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange wird der Plan als Bebauungsplan ohne Vorhabenbezug weitergeführt. Dies ist darin begründet, dass mit dem Bebauungsplan eine langfristige Neuordnung des Betriebsgeländes der Firma Haver + Boecker und angrenzender Bereiche verfolgt wird, die in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll, die teilweise optional angelegt sind. Das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist für eine derartige Planung nicht geeignet, da hier die Umsetzung der Vorhaben innerhalb einer vorgegebenen Frist durch einen Durchführungsvertrag zu regeln ist. Für das Aufstellungsverfahren ergeben sich keine Auswirkungen, da die Verfahrensschritte einheitlich durchzuführen sind.

A) Entscheidung zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3 (1) BauGB fand die Beteiligung der Bürger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 "Planung 2010 - Betriebserweiterung Haver & Boecker" der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 27.11.2003 um 18:00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde –Großer Ratssaal-, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, statt. An der Bürgerversammlung haben 13 Bürger lt. Anwesenheitsliste teilgenommen.

Fragen und Antworten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

Niederschrift

über die Beteiligung der Bürger für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker“ der Stadt Oelde

am Donnerstag, den 27.11.2003 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 18.40 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:
Herr Hochstetter, Technischer Beigeordneter
Herr Rauch, Schriftführer

als Gäste:
Herr Dr. Festge, Fa. Haver & Boecker
Herr Hahner, Fa. Haver & Boecker
Herr Huesmann, Planungsbüro Drees & Huesmann
Herr Hilker, Architekt

13 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hochstetter begrüßt die zur Bürgerbeteiligung anlässlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker“ der Stadt Oelde Erschienenen. Nach einem kurzen Überblick über die Vorgeschichte dieses Plangebietes, der Vorstellung des für das Plangebiet maßgeblichen Flächennutzungsplanausschnittes und des z. Zt. bestehenden Planungsrechtes bittet Herr Hochstetter Herrn Dr. Festge um Erläuterungen zu den Planungsabsichten der Fa. Haver & Boecker.

Anhand mehrerer Folien erläutert Herr Dr. Festge die geplanten Bauabschnitte zur Erweiterung der Fa. Haver & Boecker am Standort I. Im ersten Bauabschnitt sollen im Bereich der heutigen Werkhallen und des Betriebshofes ein Hochregallager samt Lagerzone, eine überdachte LKW-Durchfahrt und zwei Werkhallen für den Versand und die Endmontage inklusive der notwendigen Büroeinheiten errichtet werden. Dieser erste Bauabschnitt sieht ausschließlich eine bauliche Veränderung und Entwicklung auf heute bereits gewerblich genutzter und betriebsgebundener Fläche vor. Der Baubeginn ist für den September 2004 geplant. Als spätere und weitere Bauabschnitte sind die Errichtung von neuen Werkhallen, die Errichtung von Gebäuden entlang der Konrad-Adenauer-Allee mit einem Angebot für Büro und Praxisnutzung (ggf. auch für betriebsfremde Nutzer) und als letzter Schritt die Überbauung des heute vorhandenen Mitarbeiterstellplatzes zwischen der Lindenstraße, Konrad-Adenauer-Allee und Bultstraße vorgesehen. Parallel hierzu ist aus Gründen der betrieblichen inneren und äußeren Erschließung ein Überplanen und Verschwenken der Bultstraße geplant.

Im Anschluss hieran beschreibt Herr Huesmann die Umsetzung der Planungsabsichten in die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Innerhalb des Entwurfes werden, konkret auf die Planung bezogen, Gewerbegebietsflächen, Mischgebietsflächen und öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen und städtebauliche Nutzwerte festgelegt.

Abschließend werden die Entwürfe und die möglichen Auswirkungen des geplanten fünfarmigen Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Warendorfer Straße, Ruggestraße, Konrad-Adenauer-Allee, Lindenstraße und „neuer“ Bultstraße von Herrn Hochstetter erläutert

Zum Schluss der Vorträge weist Herr Hochstetter darauf hin, dass alle der im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen protokolliert werden und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Anschließend stellt Herr Hochstetter den vorliegenden Planentwurf zur Diskussion. In der daraufhin folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen geäußert und folgende Antworten gegeben:

- **Frage/Anregung:** Wann soll der Bau des Kreisverkehrs erfolgen und ist es möglich die Bauphase hierfür in die Sommermonate zu legen?
Antwort: Im kommenden Jahr soll die Detailplanung erfolgen. Parallel hierzu wird versucht für den Bau Fördermittel zu bekommen. Wünschenswert wäre es, den Kreisverkehr zeitnah in 2005 zu realisieren, eine exakte Zeitplanung – insbesondere bzgl. der Bauphase - ist unter Berücksichtigung der derzeit zur Verfügung stehenden Informationen nicht möglich.
- **Frage/Anregung:** Wie wird mit Anregungen oder Planänderungen umgegangen?
Antwort: Die Ergebnisse aller im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen werden gesammelt und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Geplant ist über die zu diesem Planverfahren gemachten Äußerungen in einer der kommenden Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr zu beraten.
- **Frage/Anregung:** Ist für LKW's, die zu Haver & Boecker wollen, eine separate Abbiegespur in der Konrad-Adenauer-Allee vorgesehen?
Antwort: Nein, da einerseits die neue Be- und Entladehalle von beiden Seiten angefahren werden kann und in Verbindung mit dem geplanten Kreisverkehr die günstigste Anbindungsform darstellt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen bedankt sich Herr Hochstetter bei den Anwesenden und beendet die Bürgerbeteiligung.

Hochstetter
Techn. Beigeordneter

Rauch
Schriftführer

Die vorgebrachten Fragen und Anregungen konnten in der Sitzung durch Erläuterungen der Verwaltung geklärt werden.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bürgerversammlung keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden.

Dieser Beschluss erfolgte einstimmig.

B) Entscheidungen zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Gemäß §§ 2 (2) und 4 (1) BauGB ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 „Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker“ der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben

vom 31.10.2003 zur Abgabe von Anregungen gemäß § 4(2) BauGB vorgelegt worden.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen:

Institution	Stellungnahme
Eisenbahn Bundesamt	05.11.2003
RWE Gas AG	07.11.2003
Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe	10.11.2003
PLEdoc GmbH	10.11.2003
Bundesvermögensamt Dortmund / Oberfinanzdirektion Köln	11.11.2003
Bischöfliches Generalvikariat Münster	10.11.2003
IHK Nord Westfalen	11.11.2003
DB Services Immobilien GmbH	11.11.2003
RWE Transportnetz Strom GmbH	31.10.2003
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	17.11.2003
Amt für Agrarordnung Coesfeld	20.11.2003
Landschaftsverband Westfalen-Lippe Westf. Museum für Archäologie	24.11.2003
Wehrbereichsverwaltung West	26.11.2003
Handwerkskammer Münster	03.12.2003
Bundeseisenbahnvermögen	01.12.2003
Bezirksregierung Münster – Obere Straßenaufsicht	24.11.2003
Forstamt Warendorf	19.12.2003

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

Institution	Anregungen und Hinweise:	Beschluss:
Wasserversorgung Beckum GmbH 31.10.2003	Hinweis, dass Trinkwasserleitungen DN 80 – 150 der Gesellschaft im Bereich Lindenstraße, Pullort, Bultstraße, Konrad-Adenauer-Allee liegen. Tiefbau / Verlegung der Leitungen ist vom Verursacher zu leisten. Hinweis, dass die Löschwasserversorgung mit 96 cbm/h über die Überflurhydranten zu entnehmen ist.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
EVO GmbH 18.11.2003	Hinweis, dass in dem Plangebiet Leitungen und Einrichtungen / Anlagen der EVO GmbH vorhanden sind. Hinweis, dass eine Überbauung der Leitungen und Anlagen nicht zulässig ist. Hinweis, dass die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Erdgas gesichert ist.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Belang ist im weiteren Verfahren vor dem Hintergrund der gesamten Tiefbauplanung zu behandeln. Keine Abwägung erforderlich.
Landesbetrieb Straßenbau NRW 01.12.2003	Keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweis, dass die Machbarkeit des Kreisbauwerkes zur Zeit diskutiert wird. Der Querschnitt ist nicht abschließend geklärt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
Kreis Warendorf 08.12.2003	Hinweis, dass vor einer erneuten Überbauung des verrohrten Gewässers II. Ordnung Nr. 34 „Rathausbach“ der hydraulische Nachweis der Verrohrung zu erstellen ist und der Bauzustand der Verrohrung zu dokumentieren ist.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

	<p>Anregung, das Thema „Altlasten“ im weiteren Verfahren mit dem Amt für Umweltschutz als untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Coesfeld abzustimmen, da Eintragungen für das Plangebiet in dem Kataster des Kreises über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten vorhanden sind.</p> <p>Anregung, eine Lärmabschätzung hinsichtlich des Straßenbaus nach DIN 18005 vorzunehmen, um eine Belastung der Randbebauung durch Verkehrslärm konkret ausschließen zu können bzw. entsprechende Schallschutzmaßnahmen treffen zu können.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Belang ist mit dem Amt für Umweltschutz des Kreises Coesfeld mit folgendem Ergebnis angestimmt worden: Für den Altstandort Nr. 50249 „ehemalige Betriebstankstelle der Fa. Haver & Boecker“ ist eine Grundwassersanierung durchgeführt worden. Auswirkungen auf die aktuelle Planung sind nicht zu erwarten. Bei dem Altstandort Nr. 50237 handelt es sich um die ehemalige „Tankstelle Tigges“. Hier sind 1994 Bodensanierungen nach dem Rückbau erfolgt. Somit ist eine frühzeitige Sanierung erfolgt, weitergehende Veranlassungen für diese Fläche sind nicht erforderlich. Für die Altstandorte 817 „Bultstraße 2“ und Nr. 15710 „Pullort“ ist noch die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen nach Auswertung der Bauakten im weiteren Verfahren zu prüfen. Die Altstandorte Nr. 785 und 11867 sind durch die Planung nur infolge der Änderung der Verkehrsflächen berührt, daher kann auf eine weitere Behandlung dieser Flächen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verzichtet werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. In Abstimmung mit dem beauftragten Schallgutachter wird wie folgt Stellung genommen: Die Grundlage zur immissionschutzrechtlichen Bewertung des Lärms im Zusammenhang mit dem geplanten Kreisverkehrsplatz und dessen Anbindung an das Straßennetz stellt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) dar. Auch wenn das Baurecht für den Kreisverkehrsplatz über einen Bebauungsplan und nicht durch ein Planfeststellungsverfahren geschaffen wird, ist die 16. BImSchV - und nicht die DIN 18005 – zur Lärmermittlung und –beurteilung heranzuziehen. In der 16. BImSchV wird geregelt, dass die Verordnung die Beurteilungsgrundlage darstellt und nur der Neubau sowie wesentliche Änderungen von Verkehrswegen – nicht jedoch unverändert bleibende Verkehrswege – in die schalltechnische Untersuchung einzubeziehen sind.</p>
<p>Staatliches Umweltamt Münster 09.12.2003</p>	<p>Bauleitplanerische Aspekte: Anregung, innerhalb des festgesetzten GEN entlang der Konrad-Adenauer Allee auf Grund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung die Abstandsklassen I bis VI auszuschließen und die Abstandsklasse VII über die Ausnahme nach § 31 BauGB zuzulassen, sofern der Immissionsschutz</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Mit der in dem Bereich entlang der Konrad-Adenauer-Allee vorgesehenen Dienstleistungs- / Büronutzung innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Ausschluss der Abstandsklassen I bis VI zu vereinbaren. Die Eigenart des Gebietstypes „Gewerbegebiet“ bleibt auch bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der Abstands-</p>

<p>sichergestellt ist.</p> <p>Anregung, innerhalb des festgesetzten GEN entlang der Konrad-Adenauer Allee Wohnnutzung auch im Sinne von betriebsgebundenem Wohnen grundsätzlich auszuschließen, um keine neuen Immissionspunkte zu schaffen.</p> <p>Anregung, für den als Mischgebiet nördlich der Bultstraße festgesetzten Bereich ein Kerngebiet mit dem Ausschluss der Wohnnutzung festzusetzen, wenn langfristig an die Errichtung einer Parkpalette als Emissionsort gedacht ist.</p> <p>Hinweis, dass vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bei den durch „Gewerbegebiet“ überplanten heute mit einem Mischgebieten-schutzanspruch belegten wohngewerblichen Gebäuden an der Bultstraße eine Aufgabe der Wohnnutzung sicherzustellen ist.</p> <p>Anregung, innerhalb des festgesetzten GE den dort vorhandenen Maschinenbaubetrieb in seiner Nutzung mit angemessener Erweiterung explizit festzusetzen.</p> <p><u>Bau- und anlagengenehmigungsbezogene Aspekte:</u></p> <p>Anregung, in dem Schallgutachten für alle maßgeblichen Betriebseinheiten einen 24-Stunden Betrieb anstelle einer Betriebszeit von 9 Stunden anzusetzen.</p> <p>Anregung, die LKW-Bewegungen für die Nachtzeit auf den Endausbauzustand abzustellen und eine höhere Anzahl der LKW-Bewegungen für die Nachtzeit anzusetzen.</p> <p>Anregung, die Festlegung der Immissionsorte mit dem Staatlichen Umweltamt vor einer Überarbeitung des Gutachtens abzustimmen.</p>	<p>klasse VII gewährt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Mit der in dem Bereich entlang der Konrad-Adenauer-Allee vorgesehenen Dienstleistungs- / Büronutzung innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Ausschluss der betriebsgebundenen Wohnnutzung zu vereinbaren.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Inwieweit und wann eine Aufgabe der Stellplatzanlage Pullort ansteht lässt sich nicht sagen. Im Sinne einer Angebotsplanung sollte die bauplanungsrechtliche Sicherung einer Stellplatzanlage auch bei einer Verlegung der Bultstraße erfolgen. Um keine Immissionskonflikte zu erzeugen, wird die Wohnnutzung nördlich der Bultstraße innerhalb des Plangebietes ausnahmsweise zugelassen, mit der Maßgabe, im Baugenehmigungsverfahren einen Nachweis auf Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Immissionsorte sollen durch den Vorhabenträger erworben werden, um die Stadt Oelde von einem Übernahmeanspruch gemäß § 40 BauGB freizustellen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In Abstimmung mit dem beauftragten Schallgutachter wird wie folgt Stellung genommen: Alle Angaben zu den Betriebszeiten stammen unter Berücksichtigung der Zukunftsplanungen von der Fa. Haver & Boecker. Bei einer Ausweitung der nächtlichen Betriebszeiten ist das Gutachten anzupassen.</p> <p>Alle Angaben zum innerbetrieblichen Kfz-Verkehr stammen unter Berücksichtigung der Zukunftsplanungen von der Fa. Haver & Boecker. Bei einer Erhöhung der nächtlichen LKW-Anzahl ist das Gutachten anzupassen.</p> <p>Für alle Wohnhäuser im relevanten Einwirkungsbereich der Fa. Haver & Boecker sind die Geräuschpegel im Gutachten dargestellt. Die Auswahl der Immissionsorte ist</p>
---	---

	<p>Hinweis, dass für die Beurteilung der Stellplatzsituation und deren Emissionen ein schlüssiges Konzept (Nutzungszeitraum, Stellplatzzahl, Belegungsplan etc.) notwendig ist, da mit jedem Bauabschnitt Stellplätze verloren gehen und die verbleibenden an die potentiellen Immissionsorte rücken.</p>	<p>auf der Grundlage ihrer relevanten Nähe zum Emissionsort getroffen worden. Die Aufnahme weiterer Immissionsorte in dem Gutachten ist möglich.</p> <p>Bauplanungsrechtlich sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze allgemein zulässig. Diese sind ebenerdig, in Tiefgaragen oder in Garagengeschossen zulässig. Bei jedem einzelnen baulichen Erweiterungs- / Änderungsabschnitt ist der Stellplatznachweis im Einzelnen auch vor dem Hintergrund der potentiellen Emissionen zu führen.</p>
Stadt Oelde Tiefbau und Umwelt	<p>Anregung, entlang der Konrad-Adenauer-Allee auf der Ostseite einen Abstand zwischen derzeitiger Straßenbegrenzung und festzusetzender Baugrenze von 2,0 m vorzusehen, um insgesamt eine Gehwegfläche von 3,50 m zu erhalten.</p> <p>Anregung, die festgesetzte Fläche des Regenrückhaltebeckens mit dem Zusatz „Privat“ zu versehen, da es sich nicht um eine öffentliche Entwässerungsanlage handelt.</p> <p>Hinweis, dass sich im Plangebiet und in den angrenzenden Straßenflächen öffentliche Entwässerungsleitungen befinden. Im Zusammenhang mit den beabsichtigten Hoch- und Straßenbaumaßnahmen sind erhebliche Änderungen am Abwassernetz vorzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenze wird von der heutigen Begrenzungslinie / Katastergrenze der Konrad-Adenauer-Allee um 2,0 m nach Osten verschoben, um in jedem Fall einen konfliktfreien Zu- und Abgang zu den potenziellen Neubauten von dem Gehweg der Konrad-Adenauer-Allee sicher zu stellen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Belang ist im weiteren Verfahren auch vor dem Hintergrund der Zweckmäßigkeit einer Regenrückhaltung an dem Standort unter Berücksichtigung der gesamten Abwassersituation zu behandeln.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Belang ist im weiteren Verfahren vor dem Hintergrund der gesamten Abwassersituation zu behandeln.</p>

Alle Beschlüsse erfolgten einstimmig.

Herr Hochstetter berichtet weiter, dass im Bereich „Pullort“ / „Lindenstraße“ vormals eine Tankstelle gewesen sein soll. Die Verwaltung überprüft dies derzeit.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

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

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 92 „Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3(2) Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch

das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) öffentlich auszulegen. Das Beratungsergebnis ist in Entwurfsplan und Begründung zu übernehmen.

Von dem Bebauungsplan Nr. 92 „Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker“ werden folgende Flurstücke umfasst:

Flur 7	Flurstücke 319, 351, 376, 377, 597, 598, 624, 626, 640, 644, 651, 675, 677, 678, 744, 745, 92 tlw., 171, 267 tlw., 269, 270, 317, 649, 650 und 741
--------	--

Herr Wesemann hatte sich zu Sitzungsbeginn zu diesem Tagesordnungspunkt für befangen erklärt und hat daher weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung teilgenommen.

11. Stellungnahme der Stadt Oelde zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hellweg Gevenbrede" der Stadt Beckum Vorlage: B 2004/610/0253

Herr Hochstetter trägt vor:

Seit 1996 betreibt die Stadt Beckum die Planung für die Realisierung eines Einkaufszentrums am Standort Grevenbrede an der Neubeckumer Straße (B 475) ca. 700 m südlich der BAB A 2 (Anschlussstelle Beckum/Neubeckum). Hierzu wurde die 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum durchgeführt. Gegenstand der Änderung ist die Darstellung eines Sondergebietes Einkaufszentrum. Im Laufe des Verfahrens kam es zu einer Auseinandersetzung darüber, ob die Planung den Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst sei. Deshalb wurde im August 1999 seitens der Bezirksregierung Münster die erforderliche Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplans versagt.

Durch eine überraschende, da von der bisherigen Rechtsprechung abweichende Entscheidung des Verwaltungsgerichts Münster, erstritt sich die Stadt Beckum die Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam seit dem 07.01.2002). Aufgrund eines formellen Fehlers (fehlende Antragsberechtigung) kam es nicht zu der durch das Land NRW abgestrebten Überprüfung des Urteils des Verwaltungsgerichtes durch das Oberverwaltungsgericht Münster.

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans sollen die Planungen für ein Einkaufszentrum nun schrittweise realisiert werden. Die Stadt Beckum vereinbarte im Jahr 2002 mit der zur Lidl-Gruppe gehörenden Kaufland Stiftung & Co. KG ein Kaufland-SB-Warenhaus einschließlich Shopzone zu realisieren und damit den ersten Baustein der Gesamtplanung für den Standort Grevenbrede umzusetzen. Kaufland ist an die Stelle der Firma Globus getreten, die ihr Interesse am Standort Grevenbrede verloren hat. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kaufland Grevenbrede“ (Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2003) ist mittlerweile rechtsverbindlich. Die von der Stadt Oelde im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden zurückgewiesen.

Seitens der Stadt Oelde, wie auch von anderen betroffenen Kommunen, wurden mehrfach in den vorangegangenen Planverfahren massive Bedenken gegen den Standort und die geplanten Vorhaben vorgebracht, die jedoch nicht dazu führten, dass am Konzept Änderungen vorgenommen wurden.

Mit dem nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hellweg Grevenbrede“ soll der zweite Baustein der Entwicklung des Einkaufszentrums Grevenbrede auf der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dargestellten Fläche umgesetzt werden. Es soll ein Hellweg – Baumarkt einschließlich einer Gartenabteilung mit einer Verkaufsfläche von 8000m² Verkaufsfläche realisiert werden.

Gemäß § 2 Abs. 2 sind die Bauleitpläne benachbarter Kommunen aufeinander abzustimmen. Im

Rahmen der zur Zeit stattfindenden öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellweg Grevenbrede“ (13. April 2004 bis 13. Mai 2004) ist die Stadt Oelde daher aufgefordert zum Planvorhaben Stellung zu nehmen.

Da sich an den auf Oelde auswirkenden Konzeptbestandteilen keine substantziellen Änderungen vorgenommen wurden, wird empfohlen, die vorbereitete Stellungnahme gegenüber der Stadt Beckum abzugeben.

Beschluss:

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung einstimmig, folgende Stellungnahme zur Planoffenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hellweg Grevenbrede“ der Stadt Beckum abzugeben:

Zu der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellweg Grevenbrede“ bestehen seitens der Stadt Oelde weiterhin erhebliche Bedenken, wie sie auch schon im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geäußert worden sind. Insofern wird an dieser Stelle inhaltlich auch auf die im Verfahren zur 40. Änderung bzw. zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum bereits abgegebenen Stellungnahmen Bezug genommen und diese ebenfalls zum Gegenstand dieses Schreibens erklärt. Die Stadt Oelde verbindet damit nochmals das Angebot, im Rahmen des zwi- schengemeindlichen Abstimmungsprozesses gem. § 2 Abs. 2 BauGB an der Entwicklung einer städte- baulich verträglichen Dimensionierung und Sortimentsstruktur des geplanten Vorhabens mitzuwirken.

Die bisher gegen die Bauleitplanung am Standort Grevenbrede sprechenden Bedenken konnten bis jetzt nicht entkräftet werden. Insbesondere lassen der zugeleitete Planentwurf und die Begründung keine substantielle Auseinandersetzung und Berücksichtigung der von hier im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung vorgetragenen Argumenten erkennen. Die Bedenken gegen die Planung am Standort Grevenbrede werden aufrechterhalten.

Im Übrigen wird in der Begründung zum Bebauungsplan (S.8) dem Standort Grevenbrede eine Magnetfunktion mit überregionaler Bedeutung über das Stadtgebiet von Beckum hinausgehend zugesprochen. Aufgrund der räumlichen Nähe der Stadt Oelde zum Standort Grevenbrede ist davon auszugehen, dass die Stadt Oelde in negativer Hinsicht überproportional betroffen sein wird. Im GfK- Marktgutachten für ein geplantes Kaufland – SB – Warenhaus mit Bau- und Gartenmarkt in Beckum wird die Stadt Oelde dem Naheinzugsgebiet (Zone II) zugeordnet und es werden für die Stadt Oelde neben Ennigerloh die deutlichsten Umsatzumlenkungen prognostiziert. Der in der Innenstadt von Oelde liegende Hagebau Baumarkt ist in das betrachtete Wettbewerbsumfeld jedoch nicht näher einbezogen worden.

So werden zwar Auswirkungen auf das Zentrum der Stadt Oelde eingeräumt. Gleichzeitig wird aber, gestützt auf das GfK-Gutachten die Behauptung aufgestellt, dass diese sich „im hinnehmbaren“ Rahmen halten. Dieser „hinnehmbare“ Rahmen wird jedoch nicht näher ausgeführt. Nur pauschal beantwortet bleibt die Frage, inwieweit diese Umsatzverluste über eine bloße wettbewerblich verschärfte Konkurrenzsituation hinausgehen und welche Folgen für die Attraktivität und Funktionsfähigkeit Oeldes als Einkaufs- und Versorgungszentrum zu erwarten sind.

Die Stadt Oelde erhebt daher Bedenken gegen den offengelegten Entwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellweg Grevenbrede“. Die Stadt Oelde fordert daher nochmals auf, von der Planung in der avisierten Größenordnung – auch im Interesse einer funktionierenden Handelslandschaft in der Region – Abstand zu nehmen.

12. Antrag des BUND / Verbot des Einsatzes gentechnisch veränderter Pflanzen auf kommunalen Flächen
Vorlage: B 2004/010/0207

Herr Hochstetter berichtet:

I.
Mit Datum vom 12.01.2004 hat Frau Ute Zeyn im Namen des BUND - Kreisgruppe Warendorf – beantragt, der Rat der Stadt Oelde möge sich gemäß § 24 GO NW mit dem möglichen Einsatz gentechnisch veränderter Pflanzen auf landwirtschaftlich genutzten, städtischen Flächen befassen und für ein Verbot eines solchen Einsatzes aussprechen. Eine Kopie des Antrages ist beigelegt.

Das Schreiben enthält die Anregung, der Rat der Stadt Oelde möge folgende Beschlüsse fassen:

1. Die Stadt Oelde soll keine gentechnisch veränderten Organismen oder daraus hergestellte Produkte (zum Beispiel Futtermittel) auf städtischen Gütern verwenden.
2. Bei Neuverpachtungen landwirtschaftlicher Flächen und bei Verlängerung bestehender Pachtverträge sollen PächterInnen vertraglich verpflichtet werden, auf den Anbau gentechnisch veränderter Pflanzen zu verzichten.
3. Durch Gespräche und andere geeignete Maßnahmen sollen die Landwirte auf dem Gebiet der Stadt Oelde für den Verzicht auf den Anbau gentechnisch veränderter Pflanzen gewonnen werden.

Begründet wird das Ansinnen der Antragstellerin mit Aspekten des vorbeugenden Verbraucher- und Umweltschutzes.

II.
Das deutsche Gentechnikrecht beruht im Wesentlichen auf europäischem Gemeinschaftsrecht. Bisherige Rechtsgrundlagen waren die Europäische Richtlinie 90/220/EWG, die durch das derzeitige deutsche Gentechnikgesetz in nationales Recht umgesetzt wurde. Nunmehr steht in Deutschland die Umsetzung der sogenannten „Freisetzungsrichtlinie“ EWG 201/18 EG an, die die Freisetzung gentechnisch veränderter Organismen zu Erprobungs- und Forschungszwecken sowie das Inverkehrbringen von gentechnisch veränderten Organismen innerhalb der EU regelt. Diese Richtlinie ist noch durch die Bundesrepublik umzusetzen und eröffnet den Mitgliedsstaaten zugleich die Möglichkeit, Maßnahmen zu ergreifen, um das Sicherheitsniveau zu erhöhen und um das unbeabsichtigte Vorhandensein von gentechnisch veränderten Organismen in anderen Produkten zu verhindern. Ziel des Gesetzgebers ist es, die Wahlfreiheit für Verbraucher und Produzenten sowohl der Landwirtschaft als auch in der Lebensmittelwirtschaft zu wahren, ob sie gentechnisch veränderte Produkte oder Produktionsmittel kaufen, verwenden oder erzeugen möchten oder nicht. Für die Verbraucher soll Transparenz und Sicherheit geschaffen werden, in welchen Lebensmitteln gentechnisch veränderte Produkte unmittelbar oder mittelbar (im Rahmen des Produktions- und Veredelungsprozesses) zum Einsatz gekommen sind. Zudem soll eine Koexistenz der Gentechnik verwendenden Landwirtschaft mit „konventioneller“ und „ökologischer“ Landwirtschaft gewährleistet werden.

Zu diesem Zweck beabsichtigt Bundesverbraucherschutzministerin Renate Künast eine Novellierung des geltenden Gentechnikrechts. Der Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des Gentechnikrechts wurde am 16.01.2004 den Ländern und Fachverbänden zur Stellungnahme übersandt und hat in Presse und Öffentlichkeit die Diskussion um Chancen und Risiken der Gentechnik in Landwirtschaft und Lebensmitteln erneut entfacht. Der Gesetzentwurf mit Begründung kann im Internet unter www.verbraucherministerium.de eingesehen werden.

III.

Die Kommunen haben keine unmittelbare rechtliche Gestaltungs- und Regelungsmöglichkeit des Einsatzes von gentechnischen Produkten auf landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes, da die rechtliche Regelungskompetenz in die Zuständigkeit der EU und des Bundes fällt. Die kommunalpolitischen Gremien der Stadt sind jedoch berechtigt, sich in der vom BUND beantragten Weise mit Teilaspekten des Gentechnikeinsatzes zu befassen, soweit es um landwirtschaftliche Flächen im Eigentum der Stadt geht bzw. um empfehlende Gespräche gegenüber örtlichen Landwirten.

IV.

Die Stadt Oelde betreibt keine landwirtschaftlichen Güter. Insgesamt ist die Stadt Oelde Eigentümerin von 188 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen (Acker- und Grünflächen), welche verpachtet sind. Sollten in der vom BUND beantragten Weise Regelungen zum Anbauverbot gentechnisch veränderter Produkte in den Pachtvertrag aufgenommen werden, ist eine Reduzierung der realisierbaren Pachteinahmen zu Lasten der Stadt Oelde zu erwarten. Über deren Umfang kann derzeit keine abschließende Aussage getroffen werden. Haushaltsrechtliche Auswirkungen durch Einnahmever schlechterungen sind jedoch nicht ausgeschlossen.

V.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Risiken des Einsatzes gentechnisch veränderter Lebensmittel und Landwirtschaftsprodukte bis heute nicht abschließend erforscht und bekannt sind.

Herr Hochstetter berichtet, dass der BUND auch den Kreis Warendorf in dieser Angelegenheit angeschrieben habe. Er erläutert, dass die grundsätzliche Zuständigkeit für diesen Themenbereich auf Bundesebene liege.

Herr Junkerkalefeld bekräftigt, dass die Stadt Oelde nicht zuständig sei und auch nichts bewirken könne durch ein Verbot. Des weiteren sei bei verpachteten Flächen eine entsprechende Kontrolle der Einhaltung nicht möglich. Die CDU-Fraktion spreche sich daher für eine Ablehnung des Antrages aus.

Herr Holstegge entgegnet, dass die Stadt Oelde mit einer entsprechenden Verbotsregelung zumindest ein politisches Signal setzen könne. Nach seiner Ansicht ist der Vorschlag des BUND sehr wohl umsetzbar; geschlossene Pachtverträge könnten entsprechend angepasst werden und es sei vernünftig, auf natürliche Anbauweisen zu setzen.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat mit zwei Gegenstimmen und einer Enthaltung, den Antrag des BUND abzulehnen.

13. Einführung einer "Brötchentaste" an den Parkscheinautomaten Vorlage: B 2004/320/0201

Herr Lafeldt berichtet:

Der Bundesgesetzgeber hat im Dezember vergangenen Jahres den Paragraphen 6a des Straßenverkehrsgesetzes (StVG) dahingehend geändert, dass nunmehr die Kommunen darüber

entscheiden können, ob in einem durch Parkscheinautomaten bewirtschafteten Bereich bereits ab der 1. Minute Parkgebühren erhoben werden. Die bislang vorgesehene Mindestgebühr ist entfallen. Es steht nunmehr auch im Ermessen der Kommunen ab welchem Zeitpunkt Gebühren erhoben werden sollen.

Zur Zeit werden an den 2 in Oelde installierten Parkscheinautomaten ab der 1. Minute Gebühren in Höhe von 0,25 € für die 1. Stunde, 0,50 € für die 2. Stunde und 1,00 € für die 3. Stunde erhoben. Die Höchstparkdauer beträgt 3 Stunden.

Um die Innenstadt zu attraktivieren wird vorgeschlagen, an beiden Automaten die ersten 15 Minuten gebührenfrei zu belassen, um den Parkplatznutzern kleinere Erledigungen zu ermöglichen. Der Zeitraum sollte aber nicht länger gewählt werden, um den von einigen Städten berichteten Effekt des „Parkplatzhoppings“ nicht entstehen zu lassen. Dieses Hangeln von Gratis-Kurzparkschein zu Gratis-Kurzparkschein würde zu einem unerwünschten Parksuchverkehr führen.

Die Kosten für die Umrüstung der beiden Parkscheinautomaten am Rathaus und auf dem Carl-Haver-Platz betragen einschl. der Umrüstung des Bedienfeldes und der Anpassung der Software insgesamt rd. 800, -- €.

Nach Ansicht von Herrn Niebusch sind 15 min. zu kurz, er beantragt die Ausdehnung der Gratis-Parkdauer auf 30 min.

Hierauf erwidert Herr Gresshoff, dass er die Idee einer sog. „Brötchen-Taste“ begrüße, die Zeitdauer aber auf 15 min. beschränkt werden solle.

Beschluss über den Antrag von Herrn Niebusch:

Der Ausschuss lehnt den Antrag mit einer Gegenstimme ab.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt mit einer Enthaltung, dass auf den durch Parkscheinautomaten bewirtschafteten Plätzen für die erste Viertelstunde Gebühren nicht erhoben werden.

14. Jahresbericht der Kreispolizeibehörde für 2003 Vorlage: M 2004/320/0232

Herr Lafeldt stellt den Bericht der Kreispolizeibehörde für das Jahr 2003 vor. Der Bereich „Berliner Ring“ / „Zum Sundern“ ist in Oelde als einziger nennenswerter Unfallschwerpunkt festzuhalten; Hauptursache für Verkehrsunfälle sind hier fahrradfahrende Schüler.

Die für die Stadt Oelde relevanten Seiten sind als Anlage zur Kenntnis beigefügt.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

15. Fassadensanierung Alte Post Vorlage: B 2004/632/0247

Der Planungs- und Gestaltungsvorschlag für die Fassadensanierung der „Alten Post“ wird von Herrn Hochstetter anhand von Planungsunterlagen vorgestellt.

Er zeigt zwei von Frau Dr. Darmstadt (Studio Farbe und Architektur, Bochum) – die auch schon an der Gestaltung des Bahnhofes mitgewirkt hat - erarbeitete Vorschläge und berichtet, dass die Verwaltung dem Ausschuss die einfachere Variante nahe legt, da der Einbau von Jugendstil-Elementen das Gebäude überfrachten würde. Die Änderung der Fassadengestaltung soll an sämtlichen Gebäudeseiten realisiert werden. Der Gesamtaufwand der Maßnahme wird sich auf ca. 175.000 € belaufen, als Förderung rechnet man mit ca. 53.000 €.

Frau Bushuven bittet um die Wahl eines „freundlichen“ Gelbtönen. Herr Rauch erläutert, als Grundfarbe sei ein kräftiges Gelb (ähnlich dem sog. „postgelb“) vorgesehen, die Grautöne seien auf die Grundfarbe abgestimmt.

Herr Rips erkundigt sich, ob die vorgestellte Fenstergestaltung eine Verteuerung der Maßnahme bedeute. Herr Hochstetter erklärt, dass die vorgestellte Planung im Kostenrahmen liege.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt der vorgestellten Planungsvariante 1 zur Fassadengestaltung der „Alten Post“ zu.

16. Kanal- und Straßenerneuerung der "Engelbert-Holterdorf-Straße" und "Glockenstiege" (Stichweg) in Oelde Vorlage: B 2004/661/0239

Der Planungsvorschlag für die Straßenerneuerung „Engelbert-Holterdorf-Straße“ und „Glockenstiege“ (Stichweg) wird anhand der Planunterlagen von Herrn Hochstetter vorgestellt.

Merkmale des Straßenquerschnitts sind:

- Engelbert-Holterdorf-Straße

Gehwege	Klinkerpflaster Anpflasterung an die Hausfronten aus Klinkermosaik
Rinne	Natursteinpflaster - Granitgroßpflaster - ca. 14/18 cm Farbe: grau/rotbraun Fugen mit Kunststoffmörtel geschlossen
Fahrbahn	Asphaltdecke

- Glockenstiege (Stichweg)

gesamte Fläche	Betonsteinpflaster - grau - Größe: ca. 16/16 und 16/24 cm
Rinne	Mittelrinne Natursteinpflaster, wie vor

Herr Junkerkalefeld bemerkt, dass die „Engelbert-Holterdorf-Straße“ eine der ältesten Straßen in Oelde sei und schlägt vor, an dieser Stelle aus historischen Gründen den kleinstädtischen Charakter zu erhalten.

Herr Hochstetter antwortet, dass die Herstellung von Fußwegen in Großpflaster aus heutiger Sicht den Passanten nicht mehr zugemutet werden könne.

Herr Terholsen spricht sich für eine fußgängerfreundliche Anlegung der Gehwege aus, schlägt aber vor, die Fahrbahn nach historischem Vorbild zu gestalten.

Herr Beyer ergänzt, dass am Prinzipalmarkt in Münster diese – jedoch teurere – Lösung gewählt worden sei.

Herr Holstegge bittet die Verwaltung, in der in Kürze anstehenden Anliegerversammlung nicht lediglich zwei Ausbauvarianten vorzustellen sondern in einem Gesamtkonzept den historischen Zusammenhang zu erläutern.

Herr Junkerkalefeld unterstützt diesen Vorschlag.

Herr Hochstetter weist nochmals darauf hin, dass Gehwege leicht zu begehen sein müssen. Probleme sieht er bezüglich der Abstellung von Kraftfahrzeugen, die auf den Gehwegen geparkt werden, da die Straße sehr schmal ist. Die Fußgänger müssen dann über das grobe Kopfsteinpflaster der Fahrbahn gehen. Abschließend erklärt er, in der Anliegerversammlung die Fahrbahngestaltung in Großpflaster vorzuschlagen.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt der vorgestellten Planung zu und beauftragt die Verwaltung, die Bürgerinformation durchzuführen.

17. Ausbau der Straßen "Zum Kreuzweg" und "Borgfeld" einschl. Kanalerneuerung in Oelde-Stromberg Vorlage: B 2004/661/0240

Die Planung für die Erneuerung der Straßen „Zum Kreuzweg/Borgfeld“ wird durch Herrn Hochstetter vorgestellt.

Die Straßenerneuerung teilt sich in drei Abschnitte:

- I. Von B 61 „Oelder Tor/Münsterstraße“ bis Stichweg „Zum Kreuzweg“
 - Vollausbau

- II. Borgfeld von Haus Nr. 1 bis Einmündung „Limberger Weg“
Beibehaltung des vorhandenen Ausbaues
 - Kanalbedingte Deckenerneuerung

- III. Borgfeld von Einmündung „Limberger Weg“ bis Ende der Bebauung auf der südlichen Seite
 - Vollausbau

Herr Hochstetter erläutert, dass an der Einmündung in die B 61 der Einbau von Induktionsschleifen und einer Überquerungsinsel vorgesehen sei. Entlang der Straße „Zum Kreuzweg“ sind Kfz.-Abstellplätze vorgesehen, die zwischen Fahrbahn und Gehweg liegen.

Die Verwaltung überprüfe derzeit, ob der Straßenabschnitt vom Abzweig zum Grundstück Stemich bis zu B 61 nunmehr erstmalig hergestellt werde oder ob es sich um eine Erneuerungsmaßnahme handelt.

Bezüglich der Straße „Borgfeld“ teilt Herr Hochstetter mit, dass eine sog. Kostenspaltung vorgesehen sei. Auch diese Angelegenheit werde derzeit im Fachdienst 600 überprüft.

Herr Terholsen spricht sich für den Vorschlag der Verwaltung aus und bittet darum, in gleichem Zuge den Schandfleck „Alte Mühle“ anzugehen.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt der vorgestellten Planung zu und beauftragt die Verwaltung, die Bürgerinformation durchzuführen.

18. Straßenendausbau Josef-Cardijn-Straße Vorlage: B 2004/661/0242

Herr Hochstetter erläutert die Ausbauplanung:

Der Ausbau der Gehwege ist beidseitig in einer Breite von ca. 1,75 m als Pflasterfläche geplant. Der Ausbau der Fahrbahn ist als Asphaltfläche in einer Breite von 6,50 m vorgesehen. Als verkehrsberuhigende Maßnahmen können Beete und Baumscheiben in die Fahrbahn eingebaut werden. Im Bereich der Beete sind Pkw-Stellplätze geplant. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die „Kreuzstraße“.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt der vorgestellten Ausbauplanung zu und beauftragt die Verwaltung, die Bürgerinformation durchzuführen.

19. Vorstellung aktualisierter Bebauungsplanentwürfe A) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 96 "Warendorfer Straße/Mühlenweg" der Stadt Oelde B) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Stromberg - Ehemaliges Tennishallengelände" der Stadt Oelde Vorlage: M 2004/610/0248

A) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 96 "Warendorfer Straße/Mühlenweg" der Stadt Oelde

Herr Hochstetter stellt den Anwesenden den aktuellen Planungsstand vor:

Um eine städtebaulich angepasste Bebauung realisieren zu können, wurde die ursprünglich geplante massive Bebauung reduziert. Hierdurch konnte gleichzeitig die Unterbringung der notwendigen Stellplätze befriedigend gelöst werden. Die Zufahrt wird für ein Gebäude über den „Nordring“ erfolgen und für zwei weitere Gebäude über die „Warendorfer Straße“.

Auf Herrn Wesemanns Nachfrage teilt Herr Hochstetter mit, dass bezüglich der Mauer zu den Nachbargrundstücken am „Mühlenweg“ der Vorhabenträger signalisiert habe, mit den betroffenen Nachbarn eine Regelung zu finden. Die Mauer gehört zum Grundstück des Vorhabenträgers, und die Abstimmung mit den Nachbarn ist daher seine Angelegenheit.

B) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Stromberg - Ehemaliges Tennishallengelände" der Stadt Oelde

Herr Hochstetter erläutert den derzeitigen Planungsstand. Es ist an dieser Stelle zu einer nachbarschaftsverträglichen Umplanung gekommen. Die Zuwegung zum Grundstück gehört dem Eigentümer des mit einem Verbrauchermarkt bebauten Grundstückes. Über diese erfolgt auch die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke. Durch eine vertragliche Vereinbarung soll hier gesichert werden, dass die Stadt Oelde keine Lasten hat; planungsrechtlich wird die Zuwegung daher nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

20. Verschiedenes

20.1. Mitteilungen der Verwaltung

Ausweitung des Radwegenetzes / Lückenschluss:

Bezüglich der Anlegung eines Radweges im Zuge der L806 (Clarholzer Straße) in Lette berichtet Herr Hochstetter, dass seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW (Niederlassung Münster) keine Bedenken vorgetragen wurden; eine finanzielle Unterstützung kann allerdings nicht gegeben werden.

Nachrichtlich: Der Landesbetrieb Straßenbau NRW (Niederlassung Bielefeld) teilte mit Schreiben vom 20.04.2004 mit, dass sie (die Niederlassung Bielefeld) beabsichtige, den Netzschluss für den Geh- und Radweg in einer Länge von ca. 530 m - das heißt von der Gemeindegrenze Oelde bis zur Fürst-Bentheim-Straße - auszuführen.

Auch zur Anlegung eines Radweges an der „Ennigerloher Straße“ durch die Anlieger der Ennigerloher Straße in Eigeninitiative bestehen seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW (Niederlassung Münster) keine Bedenken.

Bebauung Jahnwiese:

Herr Hochstetter stellt eine Änderung in der Gestaltung der geplanten Doppelhaushälften vor, diese sollen jetzt jeweils leicht versetzt zueinander in zweigeschossiger Bauweise mit Zeltdach errichtet werden, die Baukörper sind auf den Grundstücken etwas verschoben worden. Die Verbindung „Brüggelhof“ / „Deipenweg“ wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um den vorhandenen Kanal zu sichern. Auf Nachfrage erläutert Herr Hochstetter, dass sich die Anzahl der Wohneinheiten durch diese Umplanung nicht erhöht.

20.2. Anfragen an die Verwaltung

Zu der Nachfrage von Herrn Terholsen über die Auskömmlichkeit der vorgesehenen Haushaltsmittel zu den Abwassergebühren und der Kanalsanierung teilt Herr Hochstetter mit, dass eine Präsentation des Sachstandes in der nächsten Sitzung des Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr vorgesehen sei.

Beatrix Koch
Vorsitzende

Anja Beckmann
Schriftführerin