



Sitzungsniederschrift

Gremium : **Haupt- und Finanzausschuss**

Sitzungsort : **Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Montag, 24.05.2004**

Sitzungsbeginn : **17:00 Uhr**

Sitzungsende : **20:00 Uhr**

Vorsitz: Herr Klaus Rips

Teilnehmer

Herr Oliver Bäumker als Vertreter für Frau Lesting
Herr Wolfgang Dissen
Herr Johannes-Heinrich Gresshoff
Herr Peter Holstegge
Herr Heinz Junkerkalefeld
Herr Karl-Friedrich Knop bis 19.00 Uhr anwesend
Frau Beatrix Koch
Herr Josef Krause
Herr Hubert Meyering
Frau Renate Nauschütt als Vertreterin für Herrn Kwiotek, bis 18.00
Uhr anwesend
Herr Paul Tegelkämper
Herr Hugo Terholsen
Herr Werner Wagemann
Herr Albert Wesemann

Verwaltung

Frau Elke Hamacher-Jestadt nur im öffentlichen Teil anwesend
Herr Michael Jathe
Herr Bernd Lafeldt, Erster Beigeordneter
Herr Dr. Burckhard Löher, Beigeordneter
Herr Andreas Proske nur im öffentlichen Teil anwesend
Frau Insa Söker
Frau Britta Vollmer
Herr Thomas Wulf

Schriftführerin

Frau Regina Haferkemper

Gäste

Herr Gerhard Loddenkemper

bis einschl. TOP 6 anwesend

Herr Dirk Tischmann

bis 18.50 Uhr anwesend

Frau Maria Wieschmann

Herr Michael Zientz

bis einschl. TOP 6 anwesend

es fehlten entschuldigt:

Herr Bürgermeister Helmut Predeick

Herr Peter Kwiotek

Frau Elisabeth Lesting

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung

Seite:

1. Befangenheitserklärungen
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 29. März 2004
3. Gebührenordnung für die VHS Oelde-Ennigerloh
Vorlage: B 2004/430/0234
4. Vorbereitung und Durchführung der Wahl von Schöffinnen und Schöffen
Vorlage: B 2004/320/0264
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 und Nachbarkommunen
C) Vorschläge der Verwaltung
D) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs
Vorlage: B 2004/610/0252/1
8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde
A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger
B) Entscheidungen über Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen
D) Vorschläge der Verwaltung
C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs
Vorlage: B 2004/610/0251/1

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 Auslegung
Vorlage: B 2004/610/0245
11. Verschiedenes
 - 11.1. Mitteilungen der Verwaltung
 - 11.2. Anfragen an die Verwaltung

Der 1. Stellvertretende Bürgermeister Herr Rips entschuldigt Herrn Bürgermeister Predeick, der aus Krankheitsgründen nicht teilnehmen kann. Herr Rips begrüßt die Anwesenden und Herrn Reimann von der „Glocke“.

Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Haupt- und Finanzausschuss beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung.

Öffentliche Sitzung

1. Befangenheitserklärungen

Herr Wagemann und Herr Wesemann erklären sich befangen zu TOP 10.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt Kenntnis.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 29. März 2004

Herr Krause merkt an, dass er unter TOP 4 des genannten Protokolls zur „offenen Ganztagschule“ ausgeführt habe, dass die Anträge nicht beim Bund, sondern beim Land zu stellen sind und die Antragsfristen bis zum 30.04.04 verlängert seien.

Herr Lafeldt verweist hierzu auch auf die Sitzung des Ausschusses für Schule, Kultur und Sport, in der diese Thematik nochmals besprochen worden sei.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss genehmigt einstimmig die Niederschrift über die Sitzung vom 29.03.2004.

**3. Gebührenordnung für die VHS Oelde-Ennigerloh
Vorlage: B 2004/430/0234**

Die Änderung der Gebührenordnung ist insbesondere im Hinblick auf bisher nicht eindeutig geregelte Fälligkeit der Gebühren differenziert nach den unterschiedlichen Veranstaltungsarten notwendig. Darüber hinaus wird mit dem jetzigen § 5 eine ausdrückliche Ermächtigungsgrundlage für die Erhebung der Gebühren per Gebührenbescheid geschaffen.

Die letzte Änderung der Gebührenordnung wurde im Rat der Stadt Oelde am 10.02.2003 beschlossen.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig die folgende Gebührenordnung zu beschließen:

Gebührenordnung für die Volkshochschule Oelde-Ennigerloh

Aufgrund der §§ 7 Abs. 1 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Buchstabe c der Satzung für die Volkshochschule Oelde-Ennigerloh vom 21.07.1976 und der §§ 2, 4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.10.1969 (GV. NRW S. 712) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am _____ folgende 6. Änderungssatzung zur Gebührenordnung für die Volkshochschule Oelde-Ennigerloh beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Für die Teilnahme an Veranstaltungen der Volkshochschule Oelde-Ennigerloh sind Gebühren nach den Bestimmungen dieser Gebührenordnung zu zahlen.
- (2) Gebührenpflichtig ist die/der Teilnehmerin/Teilnehmer bzw. seine/sein gesetzliche/r Vertreterin/Vertreter.

§ 2 Höhe der Teilnehmergebühren

- (1) Die Gebühren betragen, soweit nicht besondere Bestimmungen dieser Gebührenordnung zu berücksichtigen sind, für alle Kurse mit Ausnahme von Intensivkursen und speziellen Fachkursen 1,60 EUR je Unterrichtsstunde (45 Minuten).
- (2) Die Gebühr für die Teilnahme an Intensivkursen und speziellen Fachkursen wird von der Leitung der Volkshochschule für jeden Kurs einzeln festgelegt.

- (3) Kurse, die gemäß Weiterbildungsgesetz als nicht förderungsfähig gelten, sollen kostentdeckend geplant und durchgeführt werden.
- (4) Die Gebühr für die Teilnahme an Vortragsveranstaltungen wird von der Leitung der Volkshochschule festgelegt.

§ 3 Gebührenfreie Veranstaltungen

Die Leitung der Volkshochschule kann bestimmen, dass Veranstaltungen in einzelnen, besonders gelagerten Fällen, gebührenfrei bleiben.

§ 4 Ermäßigung von Teilnehmergebühren

Auf schriftlichen Antrag kann die Leitung der Volkshochschule in einzelnen besonders gelagerten Fällen Gebührenermäßigung oder Gebührenerlass gewähren.

§ 5 Fälligkeit und Zahlungsweise

- (1) Die Gebührenpflicht entsteht mit der Anmeldung und wird grundsätzlich fällig bei
- Kursen und Seminaren: am zweiten Veranstaltungstag
 - Studienfahrten und Studienreisen: vor Beginn der Studienfahrt/Studienreise
entsprechend den Vorgaben der Reise-
veranstalter
 - Einzelveranstaltungen (Vorträge etc.) zum Veranstaltungsbeginn
(= an der Abendkasse)
- (2) Die Gebühr wird bei Vorträgen in der Regel an der Abendkasse entrichtet. Ansonsten kann abweichend von Abs. 1 der Einzug durch die Stadtkasse Oelde per Lastschrift erfolgen oder durch Gebührenbescheid eingefordert werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Gebührenordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

4. Vorbereitung und Durchführung der Wahl von Schöffinnen und Schöffen Vorlage: B 2004/320/0264

Nach den Bestimmungen des Gerichtsverfassungsgesetzes stellen die Gemeinden in jedem 4. Jahr für die Schöffinnen und Schöffen des Amtsgerichtes und des Landgerichtes eine einheitliche Vorschlagsliste auf.

Da die Amtszeit der Schöffinnen und Schöffen zum 31.12.2004 endet, ist in diesem Jahr eine einheitliche Vorschlagsliste aufzustellen und dem Amtsgericht Beckum bis zum 15.08.2004 zu übersenden.

In diese Vorschlagsliste sollen mindestens doppelt soviel Personen aufgenommen werden, wie der Präsident des Landgerichtes bestimmt hat. In Anlehnung an die Einwohnerzahl hat der Präsident des Landgerichtes Münster mitgeteilt, dass aus dem Bereich der Stadt Oelde 8 Schöffinnen und Schöffen benannt werden, so dass in die Vorschlagsliste mindestens 16 Personen aufzunehmen sind.

Es entfallen 5 Hauptschöffen/Schöffinnen für die Strafkammer beim Landgericht und 3 Hauptschöffen/Schöffinnen für das Schöffengericht beim Amtsgericht Beckum.

Die nachstehende Liste enthält die Personen, die sich bei der Stadt Oelde um des Amt einer Schöffin/eines Schöffen beworben haben bzw. von den Parteien für dieses Amt benannt worden sind.

Zur Aufnahme der Personen in die Vorschlagsliste bedarf es der Zustimmung von 2/3 der gesetzlichen Zahl der Mitglieder des Rates.

Vom Haupt- und Finanzausschuss wurden nach interfraktionellen Beratungen folgende Personen benannt:

Vorschlagsliste der Stadt Oelde für die Schöffinnen und Schöffen für die Zeit vom 01.01.2005 - 31.12.2008

Lfd Nr.	Name	Vorname	Beruf	Geb.-Datum	Geb-Ort/ Kreis	Wohnort/ Wohnung
1	Gödde	Heinz	Kreisoberverw.Rat a. D.	20.01.41	Oelde/Warendorf	59302 Oelde Brede 49
2	Rasche geb. Kottenkamp	Renate	kaufm. Angestellte	05.04.41	Dortmund/Dortmund	59302 Oelde Wiesenstr. 41
3	Westerwalbesloh	Heinrich	Dreher	21.08.50	Oelde/Warendorf	50302 Oelde Speckenstr. 47
4	Tschapalda geb. Strotmeier	Anna Elisabeth	Hausfrau	26.07.59	Vohren/Warendorf	59302 Oelde Karl-Arnold-Str. 25
5	Wilke-Wohlfahrt geb. Wilke	Veronika	kfm. Angestellte z. Z. Hausfrau	09.10.64	Oelde/Warendorf	59302 Oelde Von-Droste-Hülshoff-Str. 22
6	Glaremin	Friedhelm	Betriebsleiter jetzt Rentner	16.06.38	Dortmund/Dortmund	59302 Oelde Johannesstr. 7 c
7	Humpe geb. Kleinert	Annette	Kinderpflegerin z.Z. kaufm. Angestellte	24.12.53	Dortmund/Dortmund	59302 Oelde Rousendorpweg 19
8	Franzke geb. Schmitz	Gabriele	Bankkauffrau	28.09.51	Rheda/Gütersloh	59302 Oelde Pappelweg 2 a
9	Bittner	Bernhard	Arbeiter, gelernter Bäcker	14.06.58	Oelde/Warendorf	59302 Oelde Auf der Höhe 13
10	Borgstedt	Karin	Buchhalterin, gelernte Reno-Gehilfin	23.12.61	Bielefeld/Bielefeld	59302 Oelde Bismarckstr. 22
11	Begger	Meinolf	Industrieingenieur	25.07.60	Lippstadt/Soest	59302 Oelde Th.-Naarmann-Str. 39
12	Freding geb. Sydow	Ingeborg	Rentnerin	08.06.38	Berlin/Berlin	59302 Oelde Wibbeltstr. 7
13	Gröger	Erich	Verwaltungsbetriebswirt i.R.	09.03.40	Gelsenkirchen/Gelsenkirchen	59302 Oelde Habichhöhe 2
14	Gahl	Holger	Furnierzuschneider	22.10.67	Ennigerloh/Warendorf	59302 Oelde Nordring 12
15	Clever	Jochen	Kaufm. Angestellter	17.03.56	Gevelsberg/Ennepe-Ruhr-Kreis	59302 Oelde Ennigerloher Str. 20
16	Hagemeier	Ursula	Dipl. Kauffrau	16.08.67	Oelde/Warendorf	59302 Oelde Auf der Brede 31
17	Heß geb. Riedel	Elisabeth	Hausfrau	31.08.42	Essen/Essen	59302 Oelde Wadersloher Str. 10
18	Klima-Bunte geb. Klima	Cornelia	Krankenschwester	13.10.58	Bremen/Bremen	59302 Oelde Zum Sundern 60

19	Wecek geb. Schröder	Elisabeth	Verwaltungsangestellte	01.09.43	Beckum/Warendorf	59302 Oelde Klaus-Groth-Str. 9
20	Sudan	Heinrich	Lagerist	02.10.48	Beckum/Warendorf	59302 Oelde In der Geist 13
21	Mittelbach	Helmut	Maschinenbautechniker	07.01.44	Pirken/Sudetenland	59302 Oelde Johannesstr. 7 b
22	Kathöfer	Hans-Gerd	Dreher	26.02.53	Oelde/Warendorf	59302 Oelde Erlenweg 13
23	Nather	Joachim	Maschinenbautechniker	27.05.53	Oelde/Warendorf	59302 Oelde Am Ruthenfeld 29
24	Fust	Ernst-Rainer	Lehrer	01.04.44	Gadderbaum/Bielefeld	59302 Oelde Axthausener Weg 17a
25	Nauschütt geb. Voß	Renate	Hausfrau	04.02.46	Ahlen/Warendorf	59302 Oelde Kolpingstr. 18
26	Krause	Josef	Sekretär	03.08.50	Stromberg/Warendorf	59302 Oelde Lange Wende 19
27	Weinekötter	Thomas	Kaufmann	18.03.63	Oelde/Warendorf	59302 Oelde Goerdelerstr. 3
28	Wilinski geb. Möllmann	Anni	Hausfrau	23.04.38	Heessen/Hamm	59302 Oelde Overbergstr. 27
29	Bergmann	Herbert	Landwirt	16.02.46	Oelde/Warendorf	59302 Oelde Westrickweg 20
30	Specken	Bernhard	Kaufmann	19.08.58	Sendenhorst/ Warendorf	59302 Oelde Habichthöhe 17 a
31	Hödl	Hans-Peter	Exportkaufmann	24.02.50	Oelde/Warendorf	59302 Oelde Fritz-Reuter-Str. 12
32	Heichel geb. Marik	Bärbel	Hausfrau Gelernte Industriekauffrau	17.01.54	Ahlen Kreis Warendorf	59302 Oelde Dechant-Kersting- Str. 16
33	Mense	Sebastian	Berufssoldat	20.09.73	Rheda-Wiedenbrück Kreis Gütersloh	59302 Oelde Friedrich-Harkort- Str. 34
34	Wickenkamp	Michael	Vermessungstechniker	16.11.59	Hagen/Westf.	59302 Oelde, Sonnenstr. 1
35	Tegelkämper	Paul	Techniker	23.01.51	Beelen/Warendorf	59302 Oelde, St.- Josefs-Str. 30
36	Kemper geb. Siebenhühner	Petra Maria	Rechtsanwalts- Notargehilfin, Hausfrau	und z.Zt. 29.06.60	Rheda-Wiedenbrück/ Gütersloh	59302 Oelde, Zur Polterkuhle 49

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig, die benannten Personen in die Vorschlagsliste aufzunehmen.

5. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 4. Änderung (Bereich "Auepark")

A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

B) Feststellungsbeschluss

Vorlage: B 2004/610/0250

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 Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB der 4. FNP-Änderung sind insbesondere weitere Bedenken gegen das Einzelhandelsprojekt selber mit Auswirkungen auf die Oelder Innenstadt und auf

einige Nachbarkommunen vorgetragen worden. Teilweise wurden diese - formal - nur zum vB-Plan Nr. 93 eingereicht, diese werden jedoch insgesamt aufgrund der grundlegenden Bedeutung auch zum Gegenstand der Beratung über die 4. FNP-Änderung gemacht (vgl. Schreiben Prof. Stürer vom 02.04.2004 zum vB-Plan Nr. 93).

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

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

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

*Hinweis: Aufgrund Umfang und Inhalt einiger Schreiben zur Einzelhandelsproblematik sind diese als Original der Einladung zu dieser Sitzung in Anlage 1 beigelegt. Die **wesentlichen Kritikpunkte und Anregungen** werden zur Vereinfachung jeweils in der Abwägungssynapse **zusammengefasst**. Auf die 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 - 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 (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)	Beschlüsse:
1.	<p>Aktionskomitee Oelder Kaufleute (AOK) sowie Herr Vennewald, Herr M. Reismann und Frau G. Kottmann – vertreten durch Herrn RA Prof. Dr. Stüer</p> <p>Stellungnahme vom 02.04.2004 zum vB-Plan Nr. 93, bedeutsam aber auch auf Ebene der 4. FNP-Änderung: <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.</p> <p>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:</p> <p>- $Umsatz/Nachfrage \times 100$.</p> <p>Mit Stand 2002 errechnete sie die gesa auf eigener Datenbasis wie folgt (vgl. Hauptgutachten Seite 65):</p> <p>- Einzelhandelsumsatz in Oelde: 132 Mio € p.a. - Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Oelde: 159,4 Mio € p.a. - Einzelhandelszentralität in Oelde (gerundet): $132,0/159,4 \times 100 = 83$.</p> <p>Zur Berechnung der tatsächlichen Kaufkraftbindung muss der in Oelde getätigte Einzelhandelsumsatz jedoch um die Umsätze mit auswärtigen Kunden bereinigt werden. Nur die Umsätze, die mit Oelder Kunden getätigt werden, dürfen auch zum Oelder Nachfragevolumen in Bezug gesetzt werden. Die tatsächliche Kaufkraftbindung liegt deshalb zwangsläufig deutlich</p>

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

Ergänzend wird auf die bereits im November 2003 im Haupt- und Finanzausschuss erfolgte Beratung über diese im Schreiben vom 05.10.2003 bereits sehr ähnlich formulierte Kritik des Aktionskomitees Oelder Kaufleute verwiesen

<p>2. Der Oelder Einzelhandel weist bereits heute Überkapazitäten auf, die durch den "Auepark" "exzessiv ausgeweitet" würden. Lt. IHK liegt die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel in Oelde bereits in der Ausgangslage ca. 13 % über dem "Sättigungsniveau"</p> <p>3. Nur 15,6 % der Oelder Bürger und damit lediglich eine Minderheit vermissen ein SB-Warenhaus in Oelde.</p> <p>4. Der "Auepark" vernichtet Arbeitsplätze in der Kernstadt und verringert die Lebensqualität in Oelde und steht damit im Widerspruch zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.</p>	<p>(siehe Vorlage Nr. B 2003/610/0105/2, dort unter Gliederungspunkt G).</p> <p>Zu 2.: Diese Kritik wurde bereits fast gleichlautend im Schreiben vom 05.10.2003 vorgetragen. Der Aspekt wurde daher in der o.g. Vorlage Nr. B 2003/610/0105/2 unter Gliederungspunkt H ausführlich geprüft und abgewogen. In der Vorlage Nr. B 2003/610/0105/3 wurde im Februar 2004 nach Abstimmung der Kompromisslösung mit der Bezirksregierung hierauf nochmals eingegangen, da nunmehr die Größenordnung reduziert worden war. Die dort bisher genannten gesa-Zahlen aus dem Hauptgutachten fallen somit noch etwas geringer aus.</p> <p>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.</p> <p>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 vorgetragen.</p> <p>Zu 3.: Diese Kritik wurde ebenso bereits damals vorgetragen und in der o.g. Vorlage Nr. B 2003/610/0105/2 unter Gliederungspunkt I abgewogen: Die Frage nach vermissten Branchen und Betriebstypen wurde in den Befragungen ungestützt, d.h. ohne Antwortvorgabe oder Listenvorlage, gestellt. Alle Antworten erfolgten also spontan. Da ein angemessenes Angebot für Grundbedarf in städtischen Umfeldern der Regelfall ist, taucht der Wunsch nach einem Ausbau des Lebensmittelangebotes in den meisten Befragungen allenfalls nachgeordnet mit Nennhäufigkeiten um 5 % auf. Daran gemessen sind die 15,6 % Nennhäufigkeit in Oelde als signifikant zu werten. Dieses Beratungsergebnis wird bestätigt.</p> <p>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</p>
---	--

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.

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 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

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.

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.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:

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 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

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.)

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.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:

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).

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:

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.

Zu Schallschutzfragen und zur Größe der Schutzanlagen wird v.a. auf Begründung und Gutachten verwiesen. Die Immissionsgrenzwerte werden eingehalten. Die Bauten werden durch

		<p>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)	Beschlüsse:
1.	<p>Stadt Ennigerloh vom 01.04.2004:</p> <p>Stellungnahme: <i>Aufgrund Umfang des Schreibens Stellungnahme mit Schreiben vom 26.09.2003 siehe Anlage</i></p> <p>Die mit Schreiben vom 26.09.2003 vorgetragenen Anregungen und Bedenken werden aufrechterhalten.</p> <p>Als zusätzliche Erläuterung wird vorgebracht, dass die Stadt Ennigerloh auch nach der Flächenreduzierung von einem Projektumsatz über insgesamt 36,7 Mio. € ausgeht, da anderslautende Zahlen nicht vorgelegt worden seien.</p> <p>Bezüglich der erfolgten Abwägung zum Schreiben vom 26.09.2003 wird mit Hinweis auf rund 1.000 nach Oelde auspendelnde Bürger Ennigerlohs angezweifelt, dass die in den <i>gesa</i>-Gutachten genannten Werte für die Kaufkraftbindung in Ennigerloh sachgerecht abgeleitet worden sind. Die Kaufkraftbin-</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Nach den <i>gesa</i>-Wirkungsanalysen 329-02 (Dezember 2002) und 329-03E (Aktualisierung nach Vergrößerung des Verbrauchermarktes, April 2003) zählen der Ennigerloher Ortsteil Ostenfelde zur Marktzone 3 (Nah-Einzugsbereich) und die Kernstadt Ennigerloh zur Marktzone 4b (südlicher Randbereich) des Oelder und auch projektspezifischen Einzugsbereiches.</p> <p>Die Fläche des Verbrauchermarktes ist aktuell auf 5.250 qm (inkl. Getränkemarkt) zurückgenommen worden und unterschreitet damit sogar die Dimensionierung in der Ausgangslage (5.700 qm inkl. Getränkemarkt). Daher kann hinsichtlich der Projektwirkungen im grundversorgungsrelevanten periodischen Bedarf wieder auf die Marktverteilungsrechnung im Hauptgutachten zurückgegriffen werden.</p> <p>Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrele-</p>

dungsquote "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.*

vanten "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 ausgeprägt sind - bestehen ferner unabhängig von zwischenzeitlichen administrativen Änderungen wie z.B. der Eingemeindung Ostenfeldes nach Ennigerloh fort und sind bei einer raumordneri-

	<p>schen Bewertung ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Entgegen der Auffassung der Einwenderin ist die Kaufkraftbindung in einem bestimmten Ort eben nicht sekundärstatistisch erfassbar. Zwar können die ortsansässige Nachfrage und unter Inkaufnahme erheblicher methodischer Unsicherheiten auch der am Ort getätigte Umsatz sekundärstatistisch berechnet werden, wie dies z.B. auch die GfK Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg, mit ihren häufig zitierten Kaufkraft- und Umsatzkennziffern macht. Nicht erklärt werden kann dadurch jedoch</p> <ul style="list-style-type: none">a) woher ein Einzelhandelsstandort seine Umsätze bezieht undb) auf welche Einkaufsstandorte die Bewohner eines Ortes ihre Einkäufe verteilen. <p>Nur durch eine differenzierte und plausible Marktverteilungs-Modellrechnung, die nach Möglichkeit empirisch, d.h. durch eine Haushalts- und/oder Kundenbefragung abgesichert sein sollte, können Kaufkraftbindungsquoten ermittelt bzw. für ein Planvorhaben prognostiziert werden. Im Rahmen der <i>gesa</i>-Wirkungsanalyse wurden beide Befragungstypen von der Stadt Oelde beauftragt. Aus der Kundenbefragung ist das Aufkommen Ennigerloher Kunden in der Oelder Innenstadt zweifelsfrei belegbar. Ihr Umsatzbeitrag zum Oelder Einzelhandelsumsatz kann daraus abgeleitet und im Anschluss die bereits vorhandene Kaufkraftbindung des Oelder Einzelhandels in Ennigerloh berechnet werden.</p> <p>Der Markteintritt des "Aueparks" wird in einer dreistufigen Modellrechnung unter Berücksichtigung der Planvorhaben im Umland simuliert; daraus seine Umsatzerwartung bestimmt und das plausible Ausmaß der Kaufkraftbindung in seinem Einzugsgebiet abgeleitet. Diese Modellrechnung ist dem <i>gesa</i>-Hauptgutachten im Anhang 2/1 bis 2/3 beigefügt.</p> <p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die moderate und damit vertretbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinde begründet und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, zurückgewiesen.</p>
--	---

2.	Gemeinde Wadersloh vom 06.04.2004:	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Zu den o.g. Bauleitplanverfahren werden seinerzeit mit Schreiben vom 26.09.2003 vorgetragene erheblichen Bedenken gegen die beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Bereich "Auepark" weiterhin voll inhaltlich aufrecht erhalten.</p> <p><i>Damalige Bedenken (Zusammenfassung):</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>Landesplanerische Beurteilung bzgl. der räumlichen und funktionalen Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt bleibt abzuwarten. Lage und Dimensionierung weisen darauf hin, dass das Vorhaben nicht nur auf den Mittelbereich Oelde, sondern auf einen wesentlich größeren Einzugsbereich ausgerichtet ist.</i> <i>Das geplante SB-Warenhaus führt in erheblichem Umfang zu Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsbereich der Gemeinde Wadersloh. Damit sind erhebliche Umsatzeinbußen für den Einzelhandel in der 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>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>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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 zusammengefasst) ist in Diestedde mit etwa 7,9% und im Kernort Wadersloh mit etwa 4,1 % zu erwarten (siehe im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten). Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Diestedde mit unter -5,4% und im Kernort Wadersloh mit unter -4,4% moderat. Diese Größenordnungen sind nicht erdrückend und lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer eigenen angemessenen Grundversorgung.</p> <p>Nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 wurde die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m² VK auf nunmehr maximal</p>	

	4.750 m ² V _k reduziert. Insofern wurde den Bedenken der Gemeinde Wadersloh bereits teilweise Rechnung getragen.
<p>3. Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 05.03.2004:</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz begrüßt zunächst die angestrebte Verringerung der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses. Jedoch liegt ein auf das Gutachten der Gesellschaft für Handelsstandorte und im Immobilienberatung GmbH (<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 V_k inkl. 500 qm V_k Getränkemarkt, vgl. gesa-Ergänzungsgutachten 329-03E, April 2003) nicht zum Einzugsgebiet des "Aueparks". Insofern 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> <ul style="list-style-type: none"> a) Herzebrock-Clarholz über angemessene Grundversorgungsstrukturen verfügt; b) die Berufspendlerverflechtungen zwischen Oelde und Herzebrock-Clarholz sogar einen für Oelde signifikant negativen Saldo aufweisen (s. <i>gesa</i>-Hauptgutachten S. 18); 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, d) die Anfahrt mit einer Stadtquerung oder -umfahrung Oeldes verbunden wäre. <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>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p>

	<p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Anregung, die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes nochmals zu reduzieren, wird jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, der der Rat vollinhaltlich beitrifft, nicht entsprochen.</p>
<p>4. Stadt Harsewinkel, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gemeinde Langenberg, Stadt Rheda-Wiedenbrück, Kreis Gütersloh vom 06.04.2004:</p> <p>Stellungnahme: <i>Aufgrund der Unterzeichner und der Bedeutung Schreiben siehe Anlage</i></p> <p>Zusammenfassung:</p> <p>Die negativen städtebaulichen Auswirkungen des FMZ "Auepark" in Verbindung mit dem Einrichtungshaus Zurbrüggen übersteigen das 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 Einrichtungskauf und täglicher Bedarfsdeckung ist jedoch eher untypisch und kann durch ihren Ausnahmeharakter keine regelmäßige Einkaufsorientierung aus den o. g. Gemeinden zum "Auepark" begründen, zumal die im "Auepark" enthaltenen Angebotskomponenten Verbrauchermarkt, Lebensmittel-Discounter und Elektro-Fachmarkt auch in den umliegenden Mittelzentren - v.a. auch Rheda-Wiedenbrück - bereits am Markt sind. Die durch diese Streukunden ausgelösten Umsatzverlagerungen aus dem Heimatort sind daher insbesondere im periodischen Bedarf allenfalls geringfügig. b) Umsatzverlagerungen durch Oelder Bürger, die bisher im Umland eingekauft haben und ihre Einkäufe nunmehr in den "Auepark" verlagern. Dies trifft i.W. auf die Fachmarkt-agglomeration um die Hauptstraße in Rheda-Wiedenbrück zu, die bereits seit Jahren regelmäßiges Ziel vieler Oelder Haushalte ist. 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.

Exkurs Einrichtungshaus Zurbrüggen:

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

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

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

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

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

	<p>Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält die Stadt Oelde sich vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p> <p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <p><u>Beschluss:</u></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 gesa-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> <ul style="list-style-type: none"> - siehe Punkt 4 – - <p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>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</p>

	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.
--	--

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)	Beschlüsse:
6.	<p>Einzelhandelsverband Münsterland e.V. vom 02.04.2004:</p> <p>Stellungnahme: <i>Originalstellungnahme aufgrund Umfang siehe Anlage, Zusammenfassung:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Das für die Bewertung des "Aueparks" vorgelegte Gutachten ist bereits über ein Jahr alt. Die Rahmenbedingungen des Einzelhandels haben sich seitdem weiter verschlechtert. Die gegen den "Auepark" von verschiedenen Seiten vorgebrachten Bedenken sind nicht durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche auszuräumen. Der in Oelde bestehende Handlungsbedarf hinsichtlich einer Stärkung des eigenen 	<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 vor Bestand.</p> <p>Zu 2: Ein großer Teil der Bedenken richtete sich gegen die vom "Auepark" ausgehenden Umsatzumschichtungen, nicht zuletzt auch gegenüber dem lokalen Wettbewerb in der Innenstadt. Die Reduzierung der Verbrauchermarkt-Verkaufsfläche auf insgesamt 5.250 qm inkl. Getränkemarkt beschränkt auch die Nonfood-Kompetenz des Verbrauchermarktes und verringert damit den Wettbewerbsdruck auf den Fachhandel in der Oelder Innenstadt. Damit nähert sich die Dimensionierung der gutachterlichen Empfehlung aus dem 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).</p> <p>Zu 3: Oelde liegt gegenüber dem Umland-Wettbewerb hinsichtlich seiner Ausstattung mit</p>

Angebotspektrums gegenüber dem Umlandwettbewerb muss durch eine Stärkung der Innenstadt geleistet werden. Mit dem "Auepark" entsteht dagegen ein Nebenzentrum mit kontraproduktiver Wirkung.

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 innenstadtypischen 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 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.

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.

4. Es ist nicht zu erkennen, dass die im *gesa*-Gutachten aufgeführten Maßnahmen zur Stabilisierung der Oelder Innenstadt ergriffen werden.

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,

<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>9. Der gegenwärtig noch "gewährleistete" Branchenmix in der Oelder Innenstadt wird durch den "Auepark" gefährdet.</p>	<p>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 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>10. Das Umland wird nur vorübergehend auf den "Auepark" orientierbar sein und nach Abklingen eines Neugiereffektes wieder in Rheda-Wiedenbrück usw. einkaufen.</p> <p>11. Die Analyse des "Aueparks" berücksichtigt nicht das nahegelegene "Zurbrüggen"-Planvorhaben und die davon ausgehende nochmalige Wettbewerbsverschärfung.</p> <p>12. Der mit dem "Auepark" und dem Zurbrüggen-Einrichtungshaus verbundene Flächenzuwachs kann von der Oelder Innenstadt nicht verkräftet 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>Zu 10: Der "Auepark" erfasst nur Gebiete, die sich bereits in der Reichweite des Oelder Einzelhandels, operationalisiert durch den Innenstadthandel, befinden. Dort wird die Kaufkraftbindung moderat intensiviert. Hinsichtlich der Außenausstrahlung und Kundenbindung werden insoweit keine überzogenen Maßstäbe angesetzt. Die Umsatzschätzung der Betriebe im "Auepark" ist ferner auf leistungsstarke Betreiber ausgelegt. Sollten diese gegenüber dem Umfeld-Wettbewerb vertrieblich nicht bestehen können und zunächst gewonnene Kunden wieder verlieren, verfehlen sie ihre Umsatzschätzung. Nach diesem Szenario müssten Umsätze und Flächenproduktivitäten des "Aueparks" sowie seine Umschichtungswirkungen auch gegenüber dem Oelder Wettbewerb nach unten korrigiert werden. Zur Unterstellung wenig leistungsfähiger Betreiber besteht jedoch kein Anlass.</p> <p>Zu 11: Bei Erstellung der Wirkungsanalysen zum "Auepark" war die geplante Verlagerung des Zurbrüggen-Einrichtungshauses noch nicht bekannt. In der <i>gesa</i>-Wirkungsanalyse 468-03 zum Zurbrüggen-Projekt werden die prospektiven Wechselwirkungen zwischen beiden Vorhaben berücksichtigt. Hierauf wird auch in der Begründung zum vB-Plan, Kapitel 1.3.e eingegangen. Hinsichtlich der Sortimente beschränken sich Überschneidungen zwischen den Projekten auf die Bereiche Haushaltswaren/Geschenkartikel und Kleinlektrogeräte.</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</p>
---	--

		<p>"Auepark"-Standortes in Verbindung mit Sortimentsgestaltung und Dimensionierung sind vor dem Einzelhandelserlass NRW daher durchaus vertretbar; hinsichtlich des Zurbrüggen-Einrichtungshauses sind ferner die Voraussetzungen für eine atypische Fallgestaltung erfüllt. Ausdrücklich wird zudem auf die zwischenzeitlich vorliegende positive Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004). Der Standort wird aus landesplanerischer Sicht dem Siedlungsschwerpunkt Oelde <i>räumlich und funktional zugeordnet</i>.</p> <p>Zu den die Stadt Oelde betreffenden innerstädtischen Standortfragen wird ergänzend auf die bereits im Vorfeld erfolgte intensive Erörterung der Standortfrage verwiesen. Auf den Erläuterungsbericht mit Übersichtskarte „Standortdiskussion ...“ wird ausdrücklich Bezug genommen.</p> <p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, sowie aufgrund der weiteren Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK u.a. über Größe, Sortimentsbegrenzungen im vB-Plan Nr. 93 etc. zurückgewiesen.</p> <p>Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die bisherigen ausführlichen Beratungsergebnisse, in denen ein Großteil der Fragen bereits eine Rolle gespielt hat (vgl. Vorlagen Nr. B 2003/610/0105/2 bzw. -/3, u.a. mit Beschlussfassung zum Schreiben des Aktionskomitees Oelder Kaufleute vom 05.10.2003 mit tlw. ähnlicher Kritik).</p>
7.	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld vom 17.03.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>..... Die Gesamtverkaufsfläche ist um 1.000 m² reduziert worden. Diese Reduktion erfolgt zu Lasten des SB-Warenhauses. Gleichzeitig soll dem Elektrofachmarkt eine um 200 m² vergrößerte Verkaufsfläche ermöglicht werden, während der Diskount-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</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</p>

sowie den Investoren bezeichnet. Unseren Anregungen konnte so teilweise entsprochen werden.

(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.

(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.

Oelde), dass eben dieser Anteil am dort vorhandenen Nachfragevolumen im Projekt ausgegeben würde.

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.

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 Umsatzzuschätzung 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,

	<p>Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren), soweit zu beschränken, dass sie im Einrichtungshaus nicht die VK eines ortsüblichen Fachgeschäftes überschreiten und dem Innenstadthandel die Chance zur Wahrung der örtlichen Marktführerschaft gewahrt bleibt.</p> <p><i>Ergänzung der Verwaltung:</i> <i>Der Hinweis auf die bisher nicht plausible Antwort zur damaligen kritischen Anmerkung zum Zuschnitt der Einzugsgebiete ist aus Sicht des Gutachters so nicht nachvollziehbar. Die IHK wurde um nähere Erläuterung gebeten. Sollte keine fundierte Kritik bis zur Sitzung des Fachausschusses bzw. Rates eingehen, sollte ohne Abstriche an der bisherigen Beschlusslage festgehalten werden.</i></p> <p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <p><u>Beschluss:</u></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>
<p>8. Kreis Warendorf vom 05.04.2004:</p>	<p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Hinweise werden im Erläuterungsbericht ergänzt.</p> <p><i>Ergänzung der Verwaltung:</i></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 Altlastenbelan-</p>	

	<p>gen ist im Rahmen des FNP nicht möglich. Im parallel laufenden Verfahren zum vB-Plan Nr. 93 habe ich eine abschließende Stellungnahme von den derzeit noch laufenden Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung abhängig gemacht. Ich halte es deshalb für ausreichend, wenn im Erläuterungsbericht darauf hingewiesen wird, dass Einzelheiten zur Behandlung des innerhalb des Plangebietes gelegenen Altstandortes im Verfahren zum Bebauungsplan geregelt werden.</p>	<p>Mit Schreiben vom 08.04.2004 hat der Kreis mitgeteilt, dass das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des Büros Dr. F. Krause vom 25.03.2004 vorliegt. Dieses wird als Anlage zur Begründung zum vB-Plan Nr. 93 aufgenommen. Im Ergebnis verursacht der vB-Plan Nr. 93 keine verbleibenden Nutzungskonflikte mit der Verunreinigung. Das Verfahren kann abgeschlossen werden, die notwendigen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Verfahren (Abbruchgenehmigung) angemessen und verbindlich geregelt. Die im Bebauungsplan bereits vorgenommene Kennzeichnung des Flurstückes 59 soll beibehalten werden, dieses gilt sinngemäß auch für den FNP.</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>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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>

	<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>12.</p>	<p>Wasserversorgung Beckum GmbH vom 02.03.2004:</p> <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>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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>
<p>13.</p>	<p>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. 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 Zwischenricht zu werten.</p> <p><i>Damalige Aussage:</i></p>	<p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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>

<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>	
---	--

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

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

Zu diesen Bedenken, die sich v.a. auf die gutachterlichen Aussagen der gesa GmbH beziehen, hat die Verwaltung daher zunächst eine Stellungnahme der gesa GmbH eingeholt. Die nachfolgenden Beschlussvorschläge basieren somit auf der Stellungnahme der gesa GmbH hierzu vom 13.05.2004 an die Stadt Oelde. Die Abwägungsvorschläge der gesa GmbH beziehen sich auf Anregungen und Bedenken zur Methodik und zu den Ergebnissen der vorgelegten Gutachten:

gesa-Studie 329-02: Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum "Auepark", Dezember 2002,
gesa-Studie 329-03E: Anpassung der *gesa* Markt- und Wirkungsanalyse 329-02 an geänderte Projektdaten, April 2003,

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

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

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

1. Ergänzung zu den Stellungnahmen der Bürger,

hier nachträglich vorgelegtes Schreiben des RA Prof. Dr. Stür vom 7. Mai 2004 in Vertretung des Aktionskomitees Oelder Kaufleute sowie von 3 Nachbarn im Bereich Brahmstraße

<p>Aktionskomitee Oelder Kaufleute (AOK) sowie Herr Vennewald, Herr M. Reismann und Frau G. Kottmann – vertreten durch Herrn RA Prof. Dr. Stür -, hier: Schreiben vom 07.05.2004</p>	
<p>Stellungnahme vom 07.05.2004: <i>Original mit Plausibilitätsprüfung des Büros Dr. Lademann & Partner siehe Anlage. Kritik und Plausibilitätsprüfung werden in den zentralen abwägungsrelevanten Aussagen vom gesa-Gutachter wie folgt zusammengefasst.</i></p> <p><i>Beigefügt ist zunächst das Schreiben des RA Stür vom 02.04.2004 mit den eigenen Gegenrechnungen des Aktionskomitees. Dieses ist identisch mit den bereits in der Beratungsvorlage Nr. M 2004/610/0244 (zur 4. FNP-Änderung) bzw. Nr. B 2004/610/0249 (zum vB-Plan Nr. 93) ausführlich geprüften Einwendungen, auf diese Prüfung wird verwiesen. Die neu vorgelegte „Plausibilitätsprüfung von Markt- und Wirkungsanalysen der gesa GmbH“ durch die Fachgutachter Dr. Lademann & Partner datiert vom 3.5.2004. Hierauf wird nachfolgend eingegangen:</i></p> <p>Das Aktionskomitee lehnt die Planung ab.</p> <p>Eine Plausibilitätsprüfung der von der gesa vorgelegten Markt- und Wirkungsanalysen zum Projekt "Auepark" durch die Fa. Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH führt i.W. zu folgenden Kritikpunkten am Datengerüst, dass der Planung zu Grunde liegt:</p> <p>1. Zur Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes für die Stadt Oelde (an das sich das projektspezifische Einzugsgebiet des Planvorhabens "Auepark" anlehnt):</p> <p>Die gesa GmbH operationalisiert die Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes für die Stadt Oelde durch die Ermittlung des Einzugsgebietes der Oelder Innenstadt, was im Prinzip unkritisch sei. Die Zuordnung von Teilräumen des Umlands zu diesem Einzugsgebiet basiert vorwiegend auf der Herkunft der Oelder Innenstadtkunden, die im Rahmen einer repräsentativen Befragung mit der Stichprobengröße n = 490 erhoben wurde.</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zu 1: Eine Abgrenzung des Oelder Einzugsgebietes in der von Dr. Lademann & Partner beschriebenen und kritisierten Form wäre tatsächlich unsinnig. Sie ist in dieser Weise jedoch auch nicht erfolgt. Auf Seite 33 der gesa-Wirkungsanalyse 329-02 ist die Vorgehensweise präzise beschrieben, was von Dr. Lademann & Partner jedoch offenbar übersehen wurde.</p> <p>Darin wird auch explizit die Abhängigkeit des Dichteindex von der Stichprobengröße thematisiert. Danach wird nicht der <u>absolute Wert</u> des Dichteindex, sondern das <u>Gefälle zwischen Oelde und Umland</u> - mithin eine relative und von</p>

Im Ergebnis wurden alle die Teilräume dem Oelder Einzugsgebiet zugeordnet, aus denen mindestens 1 ‰ der Einwohner in der Oelder Innenstadt angetroffen werden konnten. Dr. Lademann & Partner kritisieren, dass dieser "Dichteindex" von der Stichprobengröße abhängt und daher als Maßstab der Zuordnung von Teilräumen zum Oelder Einzugsgebiet ungeeignet sei.

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

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

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

Weil das Einzugsgebiet, aus dem der Oelder Einzelhandel seine Umsätze bezieht, also nur etwa halb so groß ist, wie von der gesa angenommen, muss bei gegebenem Umsatzvolumen die Kaufkraftabschöpfung innerhalb dieses Einzugsgebietes also auch deutlich höher sein, als von der gesa berechnet. Dr. Lademann & Partner geben diesbezüglich

der Stichprobengröße unabhängige Größe - als Kriterium für die Zuordnung eines Ortes zum Einzugsgebiet herangezogen.

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

Zu 2.

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

Die Herleitung des von Dr. Lademann & Partner genannten Wertes von 78 % für die lokale Kaufkraftbindung in Oelde (gesa: 66 %) wird nicht erläutert, so dass diese Zahl als bloße Behauptung gelten muss. Die Aussage, dass dieser Wert im Abgleich mit der von der gesa errechneten Einzelhandelszentralität Oeldes (Zentralitätsindex = 83 mit Stand 2002; dto. lt. GfK, wie vom Aktionskomitee fälschlicherweise als "Kaufkraftbindung" interpretiert mit Stand 2003: 84,5) "plausibel" sei, lässt sich einfach widerlegen: Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in der Stadt Oelde beträgt lt. gesa-Berechnung mit Stand 2002 etwa 159,4 Mio € p. a. Würden da-

78 % an (gesa: 66 %). Das aus Oelde abfließende und durch das Planvorhaben "rückholbare" Kaufkraftvolumen ist durch die gesa demzufolge zu hoch eingeschätzt und die durch das Planvorhaben ausgelösten lokalen Umschichtungswirkungen insofern unterschätzt worden.

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

von, wie von Dr. Lademann & Partner angenommen, 78 % im örtlichen Einzelhandel umgesetzt, errechnet sich ein Umsatzvolumen von rund 124,3 Mio € p. a., das der Oelder Einzelhandel allein mit lokalen Kunden tätigt. Bei einem geschätzten Gesamtumsatz von rund 132 Mio € p. a. verbleibt ein äußerst geringer Umsatzbeitrag von ca. 7,7 Mio € p. a. bzw. 5,8 % des Oelder Gesamtumsatzes, der mit auswärtigen Kunden erwirtschaftet würde. In Kenntnis dessen, dass wesentliche Oelder Anbieter (u. a. die innerstädtischen Bekleidungshäuser, Einrichtungshaus "Zurbrüggen", Elektro "Figgemeyer") mehr als die Hälfte, teilweise über 80 %, ihres Umsatzes mit auswärtigen Kunden tätigen und der auswärtige Kundenanteil in der Oelder Innenstadt 18,6 % (mit überdurchschnittlichem Einkaufsbetrag!) beträgt, ist die von Dr. Lademann & Partner angenommene Kaufkraftbindung ganz offenbar bei weitem zu hoch gegriffen und zudem kaum fundiert.

Zu 3:

Die in der Rechtsprechung herangezogene sog. "10 %-Regel" kann nicht dahingehend interpretiert werden, dass Einzelhandelsprojekte, die mit Umsatzumschichtungen > 10 % in zentralen Lagen bzw. gegenüber der Lebensmittelnahverversorgung verbunden sind, per se auf Grund zu erwartender "mehr als unwesentlicher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung" unzulässig sind. Vielmehr gebieten prospektive Umschichtungsquoten in dieser Größenordnung auf Grund des darin enthaltenen Risikos o. g. Beeinträchtigungen zunächst eine besondere fachgutachterliche und planerische Auseinandersetzung mit den möglichen städtebaulichen Folgewirkungen. Die von Dr. Lademann & Partner angeführte Rechtsprechung (BVerwG 4 C 9.01, 1. Aug. 2002) rügt in diesem Zusammenhang (in weitgehender Übereinstimmung mit einer vorangegangenen Berufungsinstanz) daher in erster Linie auch die unzureichende planerische Auseinandersetzung mit den (wahrscheinlich eintretenden) projektinduzierten städtebaulichen Folgewirkungen.

Im vorliegenden Fall des "Auepark" sind die möglichen projektinduzierten Umschichtungswirkungen, differenziert nach Branchen und Lagebereichen, nicht nur berechnet, sondern soweit sie o. g. kritische Größenordnungen erreichen, auch differenziert bewertet worden. Die hohen und je nach Projektausprägung die 20 %-Marke überschreitenden prospektiven Umschichtungswirkungen eines Elektro-Fachmarktes können im konkreten Fall z. B. deshalb hingenommen werden, weil die vorhandene Oelder

Angebotsstruktur in diesem Segment weitgehend in dezentralen Streulagen außerhalb der Innenstadt angesiedelt ist und die wenigen vorhandenen Innenstadtanbieter (z.B. Fotofachgeschäfte) von einem typischen kleineren Elektro-Fachmarkt entweder nur am Rande betroffen sind (er entfaltet in dieser Teilbranche regelmäßig keine besondere Angebots- und Vertriebskompetenz) oder in Randlagen ohne besondere innenstadtprägende Wirkung agieren.

Bezüglich der Umverteilungsquoten im Angebotssegment des "Periodischen Bedarfs" verweist die gesa-Wirkungsanalyse klar auf die wahrscheinlichen Projektfolgen (teilweiser oder weitgehender Verlust des Lebensmittelangebotes in der Oelder Innenstadt und damit Verlust wichtiger Frequenzbringer) und die planerisch notwendigen Schritte, um diese aufzufangen (s. ausführlich gesa-Wirkungsanalyse 329-03 Seite 99f). Diesen hat sich die Stadt angeschlossen. Verwiesen wird hierzu z.B. auf die Vorgehensweise im Bereich des KOM-Standortes mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 einschl. Veränderungssperre.

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

Ergänzung der Verwaltung aus planungsrechtlicher Sicht:

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

- Das gesa-Gutachten kann den Bauleitplanverfahren ohne Weiteres zugrunde gelegt werden. Nach gefestigter Rechtsprechung kann die Gemeinde Prognosen dieser Art als Entscheidungsbasis für das Bauleitplanverfahren heranziehen, soweit diese methodisch einwandfrei zustande gekommen und in der Sache vernünftig sind. Maßgeblich ist insoweit, ob der Sachverhalt zutreffend und vollständig ermittelt ist, entscheidungserhebliche Gesichtspunkte er-

	<p>kannt und der mögliche Verlauf der Entwicklung nicht offensichtlich fehlerhaft eingeschätzt wurde (BVerwG, Urteil vom 15.04.1988, NJW 1988, 3221 [...])</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diese Anforderung erfüllt das von der Stadt Oelde eingeholte gesa-Gutachten. Durch die Vorlage der Plausibilitätsprüfung wird seine Eignung als Entscheidungsgrundlage für die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens nicht beeinträchtigt. Die Plausibilitätsprüfung zeigt insbesondere keine unüberbrückbaren Widersprüche zu den in dem Gutachten der gesa gemachten Aussagen auf, sondern bestätigt wichtige Grundzüge der Vorgehensweise. - Die auch in der Plausibilitätskontrolle erwähnte 10%-Grenze ist auf den gesamten innerstädtischen Einzelhandel und nicht etwa auf einzelne Branchen oder Sortimente bezogen. Das entspricht ständiger Rechtsprechung und wird auch durch die in der Plausibilitätskontrolle erwähnte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.08.2001 zum Designer-Outlet-Centrum in Zweibrücken nicht in Frage gestellt. Der Kaufkraftabzug aus der Innenstadt von Oelde bleibt insgesamt deutlich nachvollziehbar unter dieser relevanten Grenze. Hierauf geht auch bereits die Begründung zum vB-Plan Nr. 93 in Kapitel 1.3.b ein. - <p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <p>Beschluss zu den Punkten 1-3:</p> <p>Das erneute Schreiben der Einwender und die Plausibilitätskontrolle werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme der gesa, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, zurückgewiesen.</p> <p>Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die ausführlichen Beratungsergebnisse zu den bisherigen Schreiben des Aktionskomitees Oelder Kaufleute, in denen diese Fragen bereits eine Rolle gespielt haben (siehe zuletzt Vorlagen Nr. M 2004/610/0244 zur 4. FNP-Änderung und Nr. B 2004/610/0249 zum vB-Plan Nr. 93 sowie u.a. die bisherigen Vorlagen Nr. B 2003/610/0104/2 bzw. -/3). Eine neue Einschätzung ergibt sich durch die Plausibilitätskontrolle nicht. Ergänzend wird nochmals auf die landesplanerische Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004).</p>
--	---

Kritik zum Schallgutachten des Büro Akus GmbH:

Das im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholte Schallgutachten bezieht sich ausschließlich auf den Lärm, der auf dem Vorhabengrundstück entsteht, spart jedoch eine Untersuchung des in der weiteren Umgebung entstehenden Fahrzeugverkehrs und der sich daraus ergebenden Umwelteinwirkungen aus. Das entspricht nicht den Vorgaben, die bei derartigen Projekten einzuhalten sind. Es liegt auf der Hand, dass mit Verwirklichung des Vorhabens das Verkehrsaufkommen v.a. auf der L 793, die heute schon ganz erheblich belastet ist, noch erheblich steigen wird. Diese Belange dürfen nicht einfach beiseite geschoben werden.

Zum Thema Schallgutachten, das zum vB-Plan Nr. 93 als Abwägungsgrundlage erstellt worden ist:

Das verantwortliche Büro Akus GmbH hat diese Kritik ausdrücklich als sachlich falsch zurückgewiesen. Die Thematik wird in Kapitel 7 des Gutachtens in der von der TA Lärm in Punkt 7.4 vorgegebenen Weise untersucht (siehe Schreiben vom 14.05.2004). Unverständlich ist, warum die Einwender dieses nicht berücksichtigen.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:

Beschluss zum Thema Schallgutachten:

Die Kritik wird als in dieser Form absolut unberechtigt zurückgewiesen. Der Gutachter hat diese Punkte sachgerecht beachtet. Verwiesen wird ebenso auf die Begründung zum vB-Plan Nr. 93, hier Kapitel 3.4 und 3.5, sowie auf den Umweltbericht. Dort werden u.a. Verkehrs-, Schall- und Kfz-Emissionsgutachten erörtert. Die dort genannten Belastungszahlen verdeutlichen die Situation. Die nachbarlichen Belange sind ausweislich der Unterlagen zum vB-Plan einschließlich Anlagen und Umweltbericht intensiv geprüft worden. Ggf. durchgreifende negative Auswirkungen, die in der Abwägung nicht ausreichend betrachtet worden sein könnten, sind auf Grundlage der ausführlichen gutachterlichen Prüfungen danach nicht erkennbar und werden auch in keinsten Weise von den Einwendern inhaltlich substantiell ange deutet. Die lediglich pauschale Kritik übersieht bereits die Aussage im Gutachten.

Bezug genommen wird bezüglich der konkreten Situation der Einwender an der Brahmstrasse auf die Aussagen in der Vorlage Nr. B 2004/610/0249 zum vB-Plan Nr. 93. Auf die bereits erfolgten intensiven Beratungen über nachbarliche Anregungen im bisherigen Planverfahren nimmt der Rat ausdrücklich Bezug.

Im Ergebnis bedeutet dieses auch für die 4. FNP-Änderung, dass hiermit ggf. durchgreifende inhaltliche Bedenken gegen die Planungsziele nicht vorliegen. Die abschließende Beschlussfassung ist somit möglich.

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

zu 7.	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, ergänzendes Schreiben vom 12.05.2004:
----------	--

Stellungnahme:

In unserer Stellungnahme vom 11.03.03 haben wir u.a. den Gebietszuschnitt, der der Wirkungsanalyse zugrunde gelegt wurde, kritisiert. Auf Basis der Gutachtens vom Dezember 2002 (GESA GmbH, 329-02) in Verbindung mit dem Gutachten vom April 2003 (GESA GmbH 329-03E) wird deutlich, dass die Verflechtungsbereiche des Zentrale-Orte-Konzepts abschließend nicht geeignet sind, die tatsächliche Kaufkraftstromanalyse realitätsnah abzubilden. So wird im Gutachten vom Dezember 2002 auf Seite 64 wörtlich erwähnt. "Insgesamt verhindern das recht dichte Zentrumsgeflecht, die sich wechselseitig überlagernden Einzugsgebiete sowie die recht guten Eigenausstattungen der Grundzentren, hohe Kaufkraftbindungen im ländlichen Raum (...)."

Diese Feststellung, der wir uns uneingeschränkt anschließen, lässt die Vermutung zu, dass der Zuschnitt der Grenzen des Einzugsbereiches von Oelde für den Zweck einer Wirkungsanalyse an die realen Bedingungen angepasst werden muss. Nicht die Verwaltungsgrenzen stellen die Grenze der Verflechtungsräume der zentralen Orte dar, sondern die realen Beziehungen zwischen Raumnutzern und Zentren.

Im vorliegenden Fall wird deutlich, dass das Gutachten zwar methodisch der Frage nachgeht, ob das Projekt wirtschaftlich tragfähig sein kann und inwieweit dazu Kaufkraft aus benachbarten Zentren und hier insbesondere dem Mittelzentrum Rheda-Wiedenbrück erforderlich ist, aber dann feststellt, dass die zurechenbaren Einzugsbereiche an den Verwaltungsgrenzen enden. Unserer Meinung nach müsste der Einzugsbereich des Aueparks weit über die Verwaltungsgrenzen hinaus beobachtet und analysiert werden. Nur so ließe sich klären, ob der Kaufkraftabfluss aus den Städten und Gemeinden jenseits der Verwaltungsgrenzen unerheblich bliebe und somit eine Verträglichkeit mit dem Prinzip der zentralen Orte gegeben ist.

Aufgrund dieser grundsätzlichen Kritik am methodischen Vorgehen, hielten wir es für angebracht, die entsprechenden Punkte zu untersuchen und dann in Form von Sortimentsbeschränkungen sowie Reduzierungen in der Gesamtverkaufsfläche zu reagieren.

Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:

Die in der gesa-Wirkungsanalyse 329-02 erfolgte Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Oelder Einzugsgebietes ist empirisch fundiert und bedarf daher nicht der "Anpassung an reale Bedingungen". Verwaltungsgrenzen dienen nur insoweit der Abgrenzung, wie es zur Erfassung der Einwohnerdaten technisch notwendig ist. Dabei kommt ein hohes Maß der Differenzierung zur Anwendung, wie z.B. die gesonderte Berücksichtigung der Beckumer Stadtteile Vellern und Neubeckum belegt.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:

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 erfolgten Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK Münster u.a. zurückgewiesen.

B) Vorschläge der Verwaltung:

Es gibt keine Vorschläge der Verwaltung, auf die Umweltverträglichkeitsprüfung wird hingewiesen.

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.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:

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 Haupt- und Finanzausschusses über die 4. FNP-Änderung und über die vorgetragenen Anregungen erfolgt auch vor diesem Hintergrund.

B) Feststellungsbeschluss**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.

Diese Beschlüsse erfolgten bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich.

- 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**

A) Vorstellung der Pläne zur äußeren Erschließung und zur Architektur

Die aktuellen Pläne zur äußeren Erschließung und zur Architektur werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

B) Entscheidungen über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat 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 ausgelegen. 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 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 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 beigefügt. Die **wesentlichen Kritikpunkte und Anregungen** werden zur Vereinfachung jeweils in der Abwägungssynopse **zusammengefasst**. Auf die beigefügten Original-Schreiben in der Anlage wird ausdrücklich verwiesen.*

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 <i>(Hinweis: soweit Originalschreiben aufgrund des Umfangs in der Anlage beigefügt sind, werden Kernaussagen bzw. Anregungen in Kurzform aufgelistet)</i>	Beschlussvorschläge
1.	<p>Aktionskomitee Oelder Kaufleute (AOK) sowie Herr Vennewald, Herr M. Reismann und Frau G. Kottmann – vertreten durch Herrn RA Prof. Dr. Stürer</p> <p>Stellungnahme vom 02.04.2004: Aufgrund des Umfangs Originalsternnahme siehe Anlage. Das Schreiben der Einwender wird zunächst in den zentralen abwägungsrelevanten Aussagen zum Thema Einzelhandel/Projektstandort vom gesa-Gutachter in den Punkten 1-7 zusammengefasst:</p> <p>1. Die in Oelde ansässige einzelhandelsrelevante Nachfrage von 160,4 Mio € wird bereits zu 84,5 % vom örtlichen Einzelhandel gebunden, weitere etwa 2 % (rund 3,1 Mio €) entfallen auf den Oelder Wochenmarkt. Rund 13,5 % (ca. 21,6 Mio € p. a.) fließen in konkurrierende Zentren ab. Davon können rund 15 Mio € durch den "Auepark" nicht beeinflusst werden. Es verbleiben demzufolge lediglich 6,6 Mio € p. a. an Kauf-</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</p>

kraftabflüssen 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.

werden, wie vom Einwender/Aktionskomitee angenommen wurde. Die Einzelhandelszentralität ist vielmehr eine dimensionslose Maßzahl, die das Verhältnis des Oelder Einzelhandelsumsatzes zum ortsansässigen Nachfragevolumen abbildet und sich wie folgt errechnet:

- $Umsatz/Nachfrage \times 100$.

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. 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).

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"

gen 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 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.

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.

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 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.

<p>6. In der Oelder Innenstadt stehen Alternativstandorte für den "Auepark" zur Verfügung. Diese wurden von der Stadtverwaltung nicht ausreichend geprüft.</p> <p>7. Der "Auepark" führt zu spürbaren Frequenzeinbußen in der Oelder Innenstadt.</p>	<p>Die <i>gesa</i> bestätigt nochmals ausdrücklich die bisher getroffenen Aussagen und ergänzt diese wie folgt:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Infolgedessen wurde zwischenzeitlich unabhängig von der Diskussion um den "Auepark" bereits ein Standort aufgegeben.</p> <p>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 betreiben und in Folge des erhöhten Wettbewerbsdruckes eine disperse Entwicklung des Lebensmittelhandels im Stadtgebiet zumindest für Vollsortimenter und weitere Discounter unterbunden wird.</p> <p>Zu 6/7.: Diese Kritik wurde ebenso bereits vorgebracht und in Vorlage Nr. B 2003/610/0104/2 unter Gliederungspunkt L sehr ausführlich geprüft und abgewogen. Auf diese Beratungsergebnisse wird daher ausdrücklich zur Vermeidung weiterer Wiederholungen Bezug genommen. Die <i>gesa</i> bestätigt nochmals die dort getroffenen Aussagen, die Kritik wird zurückgewiesen.</p> <p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <p>Beschluss zu den Punkten 1-7:</p> <p>Das Schreiben der Einwender wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme</p>
--	--

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

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.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:

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

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:

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

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 Schallschutz-

<p>wird jedoch nicht getroffen und wurde auch bis zum 26.04.2004 nicht nachgeliefert.)</p>	<p>maßnahmen, 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 Haupt- und Finanzausschuss ausdrücklich Bezug.</p>
<p>2.</p>	<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 weiteren Planungen einbezogen werden sollen.</p> <p>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</p> <p>(Hinweis: Flst. 417 liegt mit großer Tiefe oberhalb des Waldes, versetzt zum Plangebiet mit einem gemeinsamen Grenzpunkt)</p> <p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <p>Beschluss:</p> <p>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</p>

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 verklincern. 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 ??!!)

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 maximal 116,50 m ü.NN.

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>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>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>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 Einwander 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 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</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>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 Kfz-bedingten 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

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

dungsquote "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.*

vanten "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 Ostenfeldes nach Ennigerloh fort und sind bei einer raumordneri-

schen 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.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:

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.

<p>2. Gemeinde Wadersloh vom 06.04.2004:</p>	<p>Stellungnahme:</p> <p>Zu den o.g. Bauleitplanverfahren werden seinerzeit mit Schreiben vom 26.09.2003 vorgetragene erheblichen Bedenken gegen die beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Bereich "Auepark" weiterhin voll inhaltlich aufrecht erhalten.</p> <p><i>Damalige Bedenken (Zusammenfassung):</i></p> <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>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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 zusammengefasst) ist in Diestedde mit etwa 7,9% und im Kernort Wadersloh mit etwa 4,1 % zu erwarten (siehe im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten). Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Diestedde mit unter -5,4% und im Kernort Wadersloh mit unter -4,4% moderat. Diese Größenordnungen sind nicht erdrückend und lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer eigenen angemessenen Grundversorgung.</p> <p>Nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m² VK auf nunmehr maximal 4.750 m² VK</p>
---	--	---

	reduziert. Insofern wurde den Bedenken der Gemeinde Wadersloh bereits teilweise Rechnung 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 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". Insofern 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> <ul style="list-style-type: none"> a) Herzebrock-Clarholz über angemessene Grundversorgungsstrukturen verfügt; b) die Berufspendlerverflechtungen zwischen Oelde und Herzebrock-Clarholz sogar einen für Oelde signifikant negativen Saldo aufweisen (s. <i>gesa</i>-Hauptgutachten S. 18); 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, d) die Anfahrt mit einer Stadtquerung oder -umfahrung Oeldes verbunden wäre. <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>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p>

	<p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Anregung, die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes nochmals zu reduzieren, wird jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, der der Rat vollinhaltlich beitrifft, nicht entsprochen.</p>
<p>4. Stadt Harsewinkel, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gemeinde Langenberg, Stadt Rheda-Wiedenbrück, Kreis Gütersloh vom 06.04.2004:</p> <p>Stellungnahme: <i>Aufgrund der Unterzeichner und der Bedeutung Schreiben siehe Anlage</i></p> <p>Zusammenfassung:</p> <p>Die negativen städtebaulichen Auswirkungen des FMZ "Auepark" in Verbindung mit dem Einrichtungshaus Zurbrüggen übersteigen das 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.

Exkurs Einrichtungshaus Zurbrüggen:

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

Zusammengenommen sind von den beiden Planvorhaben keine städtebaulich und raumordnerisch unverträglichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Standorte in den o.g. Gemeinden anzunehmen. Insoweit besteht kein Anlass für eine Reduzierung der Verkaufsflächen.

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

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

		<p>Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält sich die Stadt Oelde vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p> <p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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

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

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 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 Flächenreduzie-

<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-</p>	<p>zung zu erwarten. 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"-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</p>
---	---

<p>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 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>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 Innenstadthandel, befinden. Dort wird die Kaufkraftbindung moderat intensiviert. Hinsichtlich der Außenausstrahlung und Kundenbindung werden insoweit keine überzogenen Maßstäbe angesetzt. Die Umsatzschätzung der Betriebe im "Auepark" ist ferner auf leistungsstarke Betreiber ausgelegt. Sollten diese gegenüber dem Umfeld-Wettbewerb vertrieblich nicht bestehen können und zunächst gewonnene Kunden wieder verlieren, verfehlen sie ihre Umsatzschätzung. Nach diesem Szenario müssten Umsätze und Flächenproduktivitäten des "Aueparks" sowie seine Umschichtungswirkungen auch gegenüber dem Oelder Wettbewerb nach unten korrigiert werden. Zur Unterstellung wenig leistungsfähiger Betreiber besteht jedoch kein Anlass.</p> <p>Zu 11: Bei Erstellung der Wirkungsanalysen zum "Auepark" war die geplante Verlagerung des Zurbrüggen-Einrichtungshauses noch nicht bekannt. In der 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</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>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 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>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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>
<p>7.</p>	<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,</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.</p>

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.

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.

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.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:

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.	<p>Staatliches Umweltamt Münster vom 17.03.2004:</p> <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>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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.	<p>Kreis Warendorf vom 05.04.2004 und 08.04.2004:</p> <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. 	<p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <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>- 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 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. 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>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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</p>	<p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <p>Beschluss:</p>

	<p>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 wir die erforderlichen Radien von Gelenkbusen einzuplanen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen aufgrund der Planungsinhalte nicht.</p>	<p>Den Anregungen wird durch den geplanten Kreisverkehr in Abstimmung mit dem Straßenbauasträger entsprochen.</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,</p>	<p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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>könnten eine wasserdurchlässige Befestigung erhalten.</p>	<p>Auf Nachfrage von Herrn Krause zur wasserdurchlässigen Befestigung erklärt Herr Jathe, dass dies im Durchführungsvertrag geregelt werden könne. Herr Holstegge regt an, einen entsprechenden Vermerk in den Vertrag aufzunehmen.</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>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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>
<p>14.</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> <p><i>1. Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas ist gesichert. Für die Dimensionierung der Anschlussleitungen werden Aussagen benötigt.</i></p> <p><i>2. In der im vB-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich Versorgungsleitungen der EVO, die rechtzeitig verlegt werden müssen.</i></p>	<p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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>

<p>15. Wasserversorgung Beckum GmbH vom 02.03.2004:</p>	<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><i>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.</i></p> <p><i>2. Löschwasser kann mit ca. 96 m³/h entnommen werden. Hierzu sind allerdings die vertraglichen Regelungen des Wasserlieferungsvertrages maßgebend.</i></p>	<p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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>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</i></p>	<p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</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>

<i>militärischen Flugsicherungsbelange zu veranlassen.</i>	
--	--

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

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

Zu diesen Bedenken, die sich v.a. auf die gutachterlichen Aussagen der gesa GmbH beziehen, hat die Verwaltung daher zunächst eine Stellungnahme der gesa GmbH eingeholt. Die nachfolgenden Beschlussvorschläge basieren somit auf der Stellungnahme der gesa GmbH hierzu vom 13.05.2004 an die Stadt Oelde. Die Abwägungsvorschläge der gesa GmbH beziehen sich auf Anregungen und Bedenken zur Methodik und zu den Ergebnissen der vorgelegten Gutachten:

- gesa-Studie 329-02: Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum "Auepark", Dezember 2002,
- gesa-Studie 329-03E: Anpassung der gesa Markt- und Wirkungsanalyse 329-02 an geänderte Projektdaten, April 2003,

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

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

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

1. Ergänzung zu den Stellungnahmen der Bürger,

hier nachträglich vorgelegtes Schreiben des RA Prof. Dr. Stürer vom 7. Mai 2004 in Vertretung des Aktionskomitees Oelder Kaufleute sowie von 3 Nachbarn im Bereich Brahmstraße

Aktionskomitee Oelder Kaufleute (AOK) sowie Herr Vennewald, Herr M. Reismann und Frau G. Kottmann – vertreten durch Herrn RA Prof. Dr. Stürer -, hier: Schreiben vom 07.05.2004

Stellungnahme vom 07.05.2004:

Original mit Plausibilitätsprüfung des Büros Dr. Lademann & Partner siehe Anlage. Kritik und Plausibilitätsprüfung werden in den zentralen abwägungsrelevanten Aussagen vom gesa-Gutachter wie folgt zusammengefasst.

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

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

Das Aktionskomitee lehnt die Planung ab.

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

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

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

Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:

Zu 1:

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

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

Im vorliegenden Fall beträgt der Schwellenwert 1

dieser "Dichteindex" von der Stichprobengröße abhängt und daher als Maßstab der Zuordnung von Teilräumen zum Oelder Einzugsgebietes ungeeignet sei.

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

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

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

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

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

Zu 2.

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

Die Herleitung des von Dr. Lademann & Partner genannten Wertes von 78 % für die lokale Kaufkraftbindung in Oelde (gesa: 66 %) wird nicht erläutert, so dass diese Zahl als bloße Behauptung gelten muss. Die Aussage, dass dieser Wert im Abgleich mit der von der gesa errechneten Einzelhandelszentralität Oeldes (Zentralitätsindex = 83 mit Stand 2002; dt. lt. GfK, wie vom Aktionskomitee fälschlicherweise als "Kaufkraftbindung" interpretiert mit Stand 2003: 84,5) "plausibel" sei, lässt sich einfach widerlegen: Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in der Stadt Oelde beträgt lt. gesa-Berechnung mit Stand 2002 etwa 159,4 Mio € p. a. Würden davon, wie von Dr. Lademann & Partner angenommen, 78 % im örtlichen Einzelhandel umgesetzt, errechnet sich ein Umsatzvolumen von rund 124,3 Mio € p. a., das der Oelder Einzelhandel allein mit lokalen Kunden tätigt. Bei einem ge-

Umschichtungswirkungen insofern unterschätzt worden.

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

Kritik zum Schallgutachten des Büro Akus GmbH:

Das im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholte Schallgutachten bezieht sich ausschließlich auf den Lärm, der auf dem Vorhabengrundstück entsteht, spart jedoch eine Untersuchung des in der weiteren Umgebung entstehenden Fahrzeugverkehrs und der sich daraus ergebenden Umwelteinwirkungen aus. Das entspricht nicht den Vorgaben, die bei derartigen Projekten einzuhalten sind. Es liegt auf der Hand, dass mit Verwirklichung des Vorhabens das Verkehrsaufkommen v.a. auf der L 793, die heute schon ganz erheblich belastet ist, noch erheblich steigen wird. Diese Belange dürfen nicht einfach beiseite geschoben werden.

geschätzten Gesamtumsatz von rund 132 Mio € p. a. verbleibt ein äußerst geringer Umsatzbeitrag von ca. 7,7 Mio € p. a. bzw. 5,8 % des Oelder Gesamtumsatzes, der mit auswärtigen Kunden erwirtschaftet würde. In Kenntnis dessen, dass wesentliche Oelder Anbieter (u. a. die innerstädtischen Bekleidungshäuser, Einrichtungshaus "Zurbrüggen", Elektro "Figgemeyer") mehr als die Hälfte, teilweise über 80 %, ihres Umsatzes mit auswärtigen Kunden tätigen und der auswärtige Kundenanteil in der Oelder Innenstadt 18,6 % (mit überdurchschnittlichem Einkaufsbetrag!) beträgt, ist die von Dr. Lademann & Partner angenommene Kaufkraftbindung ganz offenbar bei weitem zu hoch gegriffen und zudem kaum fundiert.

Zu 3:

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

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

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

Die hohen und je nach Projektausprägung die 20 %-Marke überschreitenden prospektiven Umschichtungswirkungen eines Elektro-Fachmarktes können im konkreten Fall z. B. deshalb hingenommen werden, weil die vorhandene Oelder Angebotsstruktur in diesem Segment weitgehend in dezentralen Streulagen außerhalb der Innenstadt angesiedelt ist und die wenigen vorhandenen Innenstadtanbieter (z.B. Fotofachgeschäfte) von einem typischen kleineren Elektro-Fachmarkt

entweder nur am Rande betroffen sind (er entfaltet in dieser Teilbranche regelmäßig keine besondere Angebots- und Vertriebskompetenz) oder in Randlagen ohne besondere innenstadt-prägende Wirkung agieren.

Bezüglich der Umverteilungsquoten im Angebotssegment des "Periodischen Bedarfs" verweist die gesa-Wirkungsanalyse klar auf die wahrscheinlichen Projektfolgen (teilweiser oder weitgehender Verlust des Lebensmittelangebotes in der Oelder Innenstadt und damit Verlust wichtiger Frequenzbringer) und die planerisch notwendigen Schritte, um diese aufzufangen (s. ausführlich gesa-Wirkungsanalyse 329-03 Seite 99f). Diesen hat sich die Stadt angeschlossen. Verwiesen wird hierzu z.B. auf die Vorgehensweise im Bereich des KOM-Standortes mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 einschl. Veränderungssperre.

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

Ergänzung der Verwaltung aus planungsrechtlicher Sicht:

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

- Das gesa-Gutachten kann den Bauleitplanverfahren ohne Weiteres zugrunde gelegt werden. Nach gefestigter Rechtsprechung kann die Gemeinde Prognosen dieser Art als Entscheidungsbasis für das Bauleitplanverfahren heranziehen, soweit diese methodisch einwandfrei zustande gekommen und in der Sache vernünftig sind. Maßgeblich ist insoweit, ob der Sachverhalt zutreffend und vollständig ermittelt ist, entscheidungserhebliche Gesichtspunkte erkannt und der mögliche Verlauf der Entwicklung nicht offensichtlich fehlerhaft eingeschätzt wurde (BVerwG, Urteil vom 15.04.1988, NJW 1988, 3221 [...])

- Diese Anforderung erfüllt das von der Stadt Oelde eingeholte gesa-Gutachten. Durch die Vorlage der Plausibilitätsprüfung wird seine Eignung als Entscheidungsgrundlage für die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens nicht beeinträchtigt. Die Plausibilitätsprüfung zeigt insbesondere keine unüberbrückbaren Widersprüche zu den in dem Gutachten der gesa gemachten Aussagen auf, sondern bestätigt wichtige Grundzüge der Vorgehensweise.

- Die auch in der Plausibilitätskontrolle erwähnte 10%-Grenze ist auf den gesamten innerstädtischen Einzelhandel und nicht etwa auf einzelne Branchen oder Sortimente bezogen. Das entspricht ständiger Rechtsprechung und wird auch durch die in der Plausibilitätskontrolle erwähnte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.08.2001 zum Designer-Outlet-Centrum in Zweibrücken nicht in Frage gestellt. Der Kaufkraftabzug aus der Innenstadt von Oelde bleibt insgesamt deutlich nachvollziehbar unter dieser relevanten Grenze. Hierauf geht auch bereits die Begründung zum vB-Plan Nr. 93 in Kapitel 1.3.b ein.

-
Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:

Beschluss zu den Punkten 1-2:

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

Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die ausführlichen Beratungsergebnisse zu den bisherigen Schreiben des Aktionskomitees Oelder Kaufleute, in denen diese Fragen bereits eine Rolle gespielt haben (siehe zuletzt Vorlagen Nr. M 2004/610/0244 zur 4. FNP-Änderung und Nr. B 2004/610/0249 zum vB-Plan Nr. 93 sowie u.a. die bisherigen Vorlagen Nr. B 2003/610/0104/2 bzw. -/3). Eine neue Einschätzung ergibt sich durch die Plausibilitätskontrolle nicht. Ergänzend wird nochmals auf die landesplanerische Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004).

Zum Thema Schallgutachten, das zum vB-Plan Nr. 93 als Abwägungsgrundlage erstellt worden ist:

Das verantwortliche Büro Akus GmbH hat diese

	<p>Kritik ausdrücklich als sachlich falsch zurückgewiesen. Die Thematik wird in Kapitel 7 des Gutachtens in der von der TA Lärm in Punkt 7.4 vorgegebenen Weise untersucht (siehe Schreiben vom 14.05.2004). Unverständlich ist, warum die Einwender dieses nicht berücksichtigen.</p> <p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <p>Beschluss zum Thema Schallgutachten:</p> <p>Die Kritik wird als in dieser Form absolut unberechtigt zurückgewiesen. Der Gutachter hat diese Punkte sachgerecht beachtet. Verwiesen wird ebenso auf die Begründung zum vB-Plan Nr. 93, hier Kapitel 3.4 und 3.5, sowie auf den Umweltbericht. Dort werden u.a. Verkehrs-, Schall- und Kfz-Emissionsgutachten erörtert. Die dort genannten Belastungszahlen verdeutlichen die Situation. Die nachbarlichen Belange sind ausweislich der Unterlagen zum vB-Plan einschließlich Anlagen und Umweltbericht intensiv geprüft worden. Ggf. durchgreifende negative Auswirkungen, die in der Abwägung nicht ausreichend betrachtet worden sein könnten, sind auf Grundlage der ausführlichen gutachterlichen Prüfungen danach nicht erkennbar und werden auch in keinster Weise von den Einwendern inhaltlich substantiell angedeutet. Die lediglich pauschale Kritik übersieht bereits die Aussage im Gutachten.</p> <p>Bezug genommen wird bezüglich der konkreten Situation der Einwender an der Brahmstrasse auf die Aussagen in der Vorlage Nr. B 2004/610/0249 zum vB-Plan Nr. 93. Auf die bereits erfolgten intensiven Beratungen über nachbarliche Anregungen im bisherigen Planverfahren nimmt der Rat ausdrücklich Bezug.</p> <p>Im Ergebnis bedeutet dieses auch für die 4. FNP-Änderung, dass hiermit ggf. durchgreifende inhaltliche Bedenken gegen die Planungsziele nicht vorliegen. Die abschließende Beschlussfassung ist somit möglich.</p>
--	---

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

zu 7.	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, ergänzendes Schreiben vom 12.05.2004:	
	Stellungnahme: In unserer Stellungnahme vom 11.03.03 haben	Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag: Die in der gesa-Wirkungsanalyse 329-02 erfolgte

<p>wir u.a. den Gebietszuschnitt, der der Wirkungsanalyse zugrunde gelegt wurde, kritisiert. Auf Basis der Gutachtens vom Dezember 2002 (GESA GmbH, 329-02) in Verbindung mit dem Gutachten vom April 2003 (GESA GmbH 329-03E) wird deutlich, dass die Verflechtungsbereiche des Zentrale-Orte-Konzepts abschließend nicht geeignet sind, die tatsächliche Kaufkraftstromanalyse realitätsnah abzubilden. So wird im Gutachten vom Dezember 2002 auf Seite 64 wörtlich erwähnt. "Insgesamt verhindern das recht dichte Zentrumsgeflecht, die sich wechselseitig überlagernden Einzugsgebiete sowie die recht guten Eigenausstattungen der Grundzentren, hohe Kaufkraftbindungen im ländlichen Raum (...)."</p> <p>Diese Feststellung, der wir uns uneingeschränkt anschließen, lässt die Vermutung zu, dass der Zuschnitt der Grenzen des Einzugsbereiches von Oelde für den Zweck einer Wirkungsanalyse an die realen Bedingungen angepasst werden muss. Nicht die Verwaltungsgrenzen stellen die Grenze der Verflechtungsräume der zentralen Orte dar, sondern die realen Beziehungen zwischen Raumnutzern und Zentren.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird deutlich, dass das Gutachten zwar methodisch der Frage nachgeht, ob das Projekt wirtschaftlich tragfähig sein kann und inwieweit dazu Kaufkraft aus benachbarten Zentren und hier insbesondere dem Mittelzentrum Rheda-Wiedenbrück erforderlich ist, aber dann feststellt, dass die zurechenbaren Einzugsbereiche an den Verwaltungsgrenzen enden. Unserer Meinung nach müsste der Einzugsbereich des Aueparks weit über die Verwaltungsgrenzen hinaus beobachtet und analysiert werden. Nur so ließe sich klären, ob der Kaufkraftabfluss aus den Städten und Gemeinden jenseits der Verwaltungsgrenzen unerheblich bliebe und somit eine Verträglichkeit mit dem Prinzip der zentralen Orte gegeben ist.</p> <p>Aufgrund dieser grundsätzlichen Kritik am methodischen Vorgehen, hielten wir es für angebracht, die entsprechenden Punkte zu untersuchen und dann in Form von Sortimentsbeschränkungen sowie Reduzierungen in der Gesamtverkaufsfläche zu reagieren.</p>	<p>Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Oelder Einzugsgebietes ist empirisch fundiert und bedarf daher nicht der "Anpassung an reale Bedingungen". Verwaltungsgrenzen dienen nur insoweit der Abgrenzung, wie es zur Erfassung der Einwohnerdaten technisch notwendig ist. Dabei kommt ein hohes Maß der Differenzierung zur Anwendung, wie z.B. die gesonderte Berücksichtigung der Beckumer Stadtteile Vellern und Neubeckum belegt.</p> <p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, sowie aufgrund der erfolgten Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK Münster u.a. zurückgewiesen.</p>
---	---

C) Vorschläge der Verwaltung:

1.	<p>Stadt Oelde, Fachdienst 661</p> <p>Stellungnahme: Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.</p>	<p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p>
----	--	--

<p>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 gedrosselte Abfluss des Regenwassers ist in Abstimmung mit der Stadt Oelde planerisch zu untersuchen.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>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>
<p>2. Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung</p>	
<p>Ergänzung:</p> <p>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.</p> <p>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 - im Regelfall kritisch. Notwendig ist der direkte Bezug auf Sortimente, die in der konkreten städtebaulichen Situation einer Gemeinde von Bedeutung sind.</p> <p>Aus diesem Grund soll nochmals ausdrücklich festgestellt werden, dass die Auflistung im vB-Plan begründet und nach Abstimmung mit der Bezirksregierung gewählt worden ist.</p> <p>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</p>	<p>Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:</p> <p>Beschluss:</p> <p>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>

<p>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.</p>	
---	--

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.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden:

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.

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 beigelegt.

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

Der Entwurf des Durchführungsvertrages vom Stand 17.05.2004 liegt allen Ratsmitgliedern vor.

Als Anregung bringt Herr Holstegge vor, dass die Dachflächen des geplanten Einkaufsmarktes sich eventuell als Standort für eine Photovoltaik-Anlage anbieten. Da die Agenda-Gruppe hierfür Standorte sucht, schlägt er vor, einen entsprechenden Hinweis in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt dem vorliegenden Entwurf bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich zu.

E) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB und über den Durchführungsvertrag beraten wurde, fasst der Haupt- und Finanzausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich, 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 bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich, 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 und Nachbarkommunen
C) Vorschläge der Verwaltung
D) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs
Vorlage: B 2004/610/0252/1

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

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

Fragen und Antworten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich:

Niederschrift

über die Beteiligung der Bürger

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

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

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

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.25 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:

Herr Hochstetter, Technischer Beigeordneter

Herr Rauch, Schriftführer

als Gast:

Herr Tischmann, Planungsbüro Nagelmann & Tischmann

7 Bürger lt. Anwesenheitsliste

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

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

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

Anhand mehrerer Folien erläutert Herr Tischmann das z. Zt. bestehende Planungsrecht und beschreibt anschließend die Umsetzung der Planungsabsichten in die Inhalte der Entwürfe der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 97. Da das Plangebiet bislang als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, ist zur Umsetzung der Planungsziele und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eine Überplanung der Flächen für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Hierbei wird die Einzelhandelsnutzung durch die Festsetzung der zulässigen Sortimente bzw. Warengruppen konkretisiert und begrenzt, andere Einzelhandelsbranchen oder Warengruppen sind somit unzulässig. Parallel hierzu werden die branchentypischen, aber zentrenrelevanten Randsortimente, wie Lampen/Leuchten, Haus- und Heimtextilien, Haushalt/Glas/Porzellan, etc. begrenzt. Die grünordnerischen Ziele

des bislang geltenden Bebauungsplanes sollen im Grundsatz durch die Überplanung beibehalten werden, insbesondere soll das Plangebiet zum Osten hin mit einem naturnah zu gestaltenden Grünzug abgeschirmt werden.

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

- Frage/Anregung:** Wie erfolgt die verkehrliche Anbindung des Projektes? Aufgrund der seit Bestehen der neuen Kreisstraße gemachten Erfahrungen mit dem Schleichverkehr, der die Verbindung von der Vellerner Straße über den Wirtschaftsweg zur Heinrich-Hertz-Straße weiter zur Von-Büren-Allee (K 30) benutzt, wird befürchtet, dass mit der Realisierung des Möbelhauses dieser Schleichverkehr noch weiter zunimmt. Gewünscht wird daher die Abbindung des Wirtschaftsweges von der Heinrich-Hertz-Straße (In diesem Zusammenhang wird Herr Hochstetter eine schriftliche Eingabe der Anwohner Sudbergweg 16, 18, und 20 übergeben – siehe Anlage).

Antwort: Das geplante Möbelhaus bekommt eine direkte Zufahrt zur Von-Büren-Allee, diese übernimmt dann die weitere Verteilung des Verkehrs. Der Antrag zur Abbindung des Wirtschaftsweges von der Heinrich-Hertz-Straße wird den zuständigen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.
- Frage/Anregung:** Von der nordöstlich im Gewerbegebiet liegenden Erschließungsstraße (Albert-Einstein-Straße) führt ein angefangener Fußweg in Richtung Projektstandort. Wird dieser weitergeführt ?

Antwort: Der begonnene Fußweg wird nach Konkretisierung der Planungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 mit dem Fuß- und Radweg, der parallel zur Von-Büren-Allee (K 30) verläuft, verbunden und somit fortgeführt

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

Hochstetter
Techn. Beigeordneter

Rauch
Schriftführer

Beschluss:

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

B) Entscheidung über Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen

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

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

dargestellt, das Abstimmungsergebnis wird jeweils (nur) im Erläuterungsbericht ergänzend aufgenommen. Die Abstimmung erfolgt konkret im Bebauungsplan Nr. 97, die Inhalte der 5. FNP-Änderung gemäß § 5 BauGB sind hiervon nicht direkt betroffen.

Im Verfahrensschritt gemäß § 4(1) BauGB sind neben wenigen „technischen“ Anregungen v.a. zum Bebauungsplan Nr. 97 insbesondere Bedenken gegen die Größe des Einzelhandelsprojektes und gegen den Umfang der Randsortimente mit möglichen Auswirkungen auf die Oelder Innenstadt und auf einige Nachbarkommunen vorgetragen worden. Zu diesen Bedenken, die sich auch auf die gutachterlichen Aussagen der *gesa* GmbH beziehen, hat die Verwaltung zunächst eine ausführliche Stellungnahme der *gesa* GmbH eingeholt. Die diesbezüglichen Beschlussvorschläge basieren somit auf der Stellungnahme der *gesa* GmbH vom 11.05. bzw. 12.05.2004 an die Stadt Oelde. Die Abwägungsvorschläge der *gesa* GmbH beziehen sich auf Anregungen und Bedenken zur Methodik und zu den Ergebnissen des vorgelegten Gutachtens:

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

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

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

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

Darüber hinaus stellen die Gutachter als Vorbemerkung fest, dass die Ausweitung der Gesamt-VK von 18.000 auf 20.000 m² in der Konsequenz mit der o.g. Einschränkung der Randsortimente also nur das Möbel-Kernsortiment berührt. Die hierzu errechneten Werte (Umsatzerwartung, Umverteilungswirkungen) in der Wirkungsanalyse müssen somit nur leicht, d.h. deutlich unterproportional zur Flächenzunahme, nach oben modifiziert werden. Da von den Umschichtungswirkungen im Möbel-Kernsortiment jedoch im gesamten Untersuchungsraum keine innenstadtkritischen oder nahe an einer kritischen Grenze befindlichen Umverteilungswirkungen ausgehen, kann eine rechnerische Anpassung aus Gutachtersicht unterbleiben. Die in der o.g. *gesa*-Wirkungsanalyse abgeleiteten raumordnerischen und städtebaulichen Bewertungen behalten deshalb dem Sinn nach ihre Gültigkeit.

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

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

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

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
1.	Stadt Beckum - Anlage -	22.03.2004 und 03.05.2004
2.	Stadt Sassenberg	02.04.2004
3.	Gemeinde Wadersloh	06.04.2004
4.	Gemeinde Herzebrock-Clarholz	02.04.2004
5.	Stadt Rheda-Wiedenbrück - Anlage -	27.04.2004
6.	Gemeinsames Schreiben: Stadt Harsewinkel, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gemeinde Langenberg, Stadt Rheda-Wiedenbrück und Kreisverwaltung Gütersloh - Anlage -	06.04.2004

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

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
7.	Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V. - Anlage -	02.04.2004
8.	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld	17.03.2004

9.	Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen - keine Anregungen zum FNP-	01.04.2004
10.	Handwerkskammer Münster - keine Anregungen zum FNP-	01.04.2004
11.	Kreis Warendorf - keine Anregungen zum FNP-	02.04.2004
12.	DB Energiemanagement GmbH	22.03.2004
13.	NABU Kreisverband Warendorf	06.04.2004
14.	Wehrbereichsverwaltung West	11.03.2004

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

Hinweis: Aufgrund Umfang und Inhalt einiger Schreiben sind diese als Original in Anlage 1 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.

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Nachbarkommunen

<u>Nr.</u>	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)	<u>Beschlüsse</u>
1.	<p>Stadt Beckum vom 22.03.2004 und vom 03.05.2004:</p> <p>Erste Stellungnahme vom 22.03.2004:</p> <p>Gegen die 5. FNP-Änderung der Stadt Oelde und die Aufstellung des B-Plans Nr. 97 werden von der Stadt Beckum <u>vorsorglich</u> erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Möbeleinzehandel mit einer VK von max. 20.000 m² erhoben. Dies gilt insbesondere auch den hinzukommenden Randsortiments- / Aktionsflächen und deren Größe, die in die Sortimentsstruktur der Innenstädte von Neubeckum und Beckum eingreifen und Kaufkraft abziehen.</p> <p>Eine Agglomerationswirkung wird mit dem Projekt "Auepark" trotz gegenteiliger Feststellungen der Stadt Oelde sehr wohl gesehen. Die publikumswirksamen Aktivitäten der Pott's Brauerei und des Vier-Jahreszeiten-Parks ziehen weitere Käuferschichten in die neuen Großprojekte der Stadt Oelde in unmittelbarer Nähe der Autobahnabfahrt Oelde.</p> <p>Wegen der Durcharbeitung des umfangreichen Materials ist der Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Beckum zeitlich</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p>

nicht in der Lage, eine endgültige Stellungnahme bis zur gesetzten Frist am 02.04.2004 abzugeben. Dies wird in der nächsten Sitzung am 29.04.2004 erst möglich sein.

Zweite Stellungnahme vom 03.05.2004:
Original siehe Anlage, Zusammenfassung:

1. In der Beckumer Innenstadt entfallen höhere Umsatzanteile auf Anbieter aus dem Einrichtungsspektrum als in den anderen untersuchten Städten. Die von der gesa errechneten Umsatzverlagerungen sind erheblich und dürften eine erhebliche Schwächung des Einzelhandels in Beckum zur Folge haben. Sie werden durch zu erwartende Agglomerationseffekte im Oelder Standortbereich um "Auepark" und "Zurbrüggen" noch verstärkt.

2. Gegenüber der gesa-Wirkungsanalyse wurden sowohl die Gesamt-Verkaufsfläche des "Zurbrüggen"-Einrichtungshauses als insbesondere auch die Flächen für die "Randsortimente" auf 20.000 bzw. 2.000 qm erhöht. Insofern müsste das Gutachten angepasst werden.

Zu 1. Wenngleich der Umsatzanteil der Einrichtungsbranche in der Beckumer Innenstadt mit zusammengenommen 16 % höher ist, als in den übrigen untersuchten Innenstädten, ist zu berücksichtigen, dass die Möbelanbieter darunter vorwiegend an Solitärstandorten agieren (Fa. Bücken, Bühlen, Scharf, Extra-Scharf). Sie prägen damit weder Frequentierung noch Angebotsgenre oder Erscheinungsbild innerstädtischer Geschäftsstraßen. Dies ist bei den innerstädtischen Anbietern für einrichtungsaffine "Randsortimente" (vorwiegend GPK, Haushaltswaren, Heimtextilien) anders zu bewerten, da sie einige innerstädtische Nebenlagen durch agglomerierten Besatz durchaus mitprägen (Bsp. Weststraße, Bereich um die Wilhelmstraße). Vor diesem Hintergrund sind die prospektiven Umverteilungsquoten für das Möbel-Kernsortiment (-6,6 %) sowie die deutlich niedrigeren -2,3 % für "Randsortimente" noch als verträglich zu bewerten. Während im Angebot für "Randsortimente" ebenso wie in den anderen betroffenen Innenstadtlagen der umliegenden Mittelzentren keine signifikanten projektinduzierten Angebotsreduzierungen oder Funktionsverluste zu erwarten sind, wären einzelne mögliche Marktaustritte aus dem Möbel-Kernsortiment auch im Innenstadtbereich durchaus hinnehmbar und beeinträchtigen weder ihre Versorgungsfunktion noch Entwicklungsfähigkeit. Mögliche Zusatzumsätze im "Zurbrüggen"-Planvorhaben durch Kopplungskäufe von "Auepark"-Kunden sind im Rechenwerk bereits berücksichtigt.

Zu 2. Die Erweiterung des "Zurbrüggen"-Projektes von 18.000 auf 20.000 qm geschah im Anschluss an einen Erörterungstermin mit der BezReg Münster im Januar 2004 und konnte von dem im November 2003 vorgelegten gesa-Gutachten insofern nicht berücksichtigt werden. Während eine Ausweitung des Kernsortimentes von ca. 16.000 auf 18.000 qm städtebaulich und raumordnerisch kaum zu signifikant anderen Aussagen führen dürfte - Wohnmöbel, Einbauküchen und Teppiche spielen auch in der Beckumer Innenstadt wie oben beschrieben letztlich keine herausragende Rolle - war die resultierende Neufassung der textlichen Festsetzungen zu den "Randsortimenten", insbesondere Haushaltswaren, Glas/Porzellan/ Keramik, durch die Aussagen in der gesa-Wirkungsanalyse nicht

3. Entgegen der Darstellung im gesa-Gutachten dürfte der in Randlage gelegene Beckumer Möbelhändler "Berkemeier" kaum Kunden aus Hamm empfangen. Bei einer von der Fa. Econ durchgeführten Kundenbefragung in Hamm wurde er als Einkaufsziel nicht genannt. Dort werden für Möbelkäufe Werl ("Turflon", 13 %) und Unna genannt ("Zurbrüggen", 10 %).

mehr gedeckt.

Da bei einer Neuberechnung gerade in diesen besonders innenstadtsensiblen Warengruppen mit tlw. deutlichen Erhöhungen der Umverteilungsquoten in den betroffenen Innenstädten - allen voran Oelde selbst - zu rechnen gewesen wäre, werden die Sortiments- und Flächenbeschränkungen bei "Randsortimenten" im Entwurf jedoch wieder straffer gefasst und der Ausgangslage bei Gutachtenerstellung angepasst.

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

Zu 3. Eine abschließende Interpretation des Befragungsergebnisses ist nur in Kenntnis der angewendeten Fragetechnik möglich. Wurden die Befragten, wie verbreitet üblich, ohne Vorlage von Listen (d. h. ungestützt) zur Nennung der bevorzugten Einkaufsorte für Einrichtungsbedarf bzw. Wohnmöbel aufgefordert, ist es durchaus nicht verwunderlich, wenn Beckum dort nicht genannt wird. Alle Beckumer Möbelhäuser sind im Vergleich zu den regionalen Großanbietern in Werl und Unna ("Turflon" und "Zurbrüggen" mit je um 40.000 qm Verkaufsfläche) eher als Spezialisten bzw. Nischenanbieter einzuordnen. Dies lässt jedoch nicht den Umkehrschluss zu, dass sie nicht erhebliche Teile ihres Umsatzes mit Kunden aus Hamm generieren können.

Für den Beckumer Handel mit Einrichtungsbedarf wurde insgesamt ein Umsatzanteil von rund 10 % (ca. 1,9 Mio € p. a.) mit Kunden einkalkuliert, die außerhalb des Untersuchungsgebietes wohnen. Dies ist vor dem Hintergrund der üblicherweise weiträumigen Ausstrahlung des Möbelhandels und unter Berücksichtigung der Lage der Fa. Berkemeier nahe zur Stadtgrenze von Hamm-Uentrop durchaus angemessen.

Die meisten dieser externen Kunden dürften aus dem benachbarten Hamm stammen. Auf das einrichtungsrelevante Hammer Nachfragevolumen von grob geschätzt ca. 110 Mio € p. a. bezogen, errechnet sich daraus eine geringe Kaufkraftbindung von bestenfalls ca. 1,8 %, die im Rahmen gegenseitiger Streuverflechtungen durchaus plausibel ist.

Beschluss:

Die Bedenken der Stadt Beckum werden zur Kenntnis genommen. Diese Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, die vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinde begründet, zurückgewiesen.

		<p>Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>
<p>2. Stadt Sassenberg vom 02.04.2004:</p>	<p>Stellungnahme:</p> <p>Zu den mir mit Schreiben vom 26.02.2004 überlassenen Planunterlagen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gelde sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" hat der Rat der Stadt Sassenberg in seiner Sitzung am 30.03.2004 beraten und beschlossen.</p> <p>Die Ansiedlung des erweiterten Neubaus bei Verlagerung der Firma Zurbrüggen Wohn-Zentrum GmbH in Oelde wird, wie in den Unterlagen zur 5. Änderung des FNP der Stadt Oelde / Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97, Nachtigällers Kamp' der Stadt Oelde hinsichtlich des wesentlichen Mitbewerbers in Marktzone 5, des Möbelhauses Brameyer in der Ortslage Sassenberg, als kritisch eingestuft. Es werden negative Wettbewerbsauswirkungen auf Grund der räumlichen Nähe des erheblich vergrößerten geplanten Standortes der Fa. Zurbrüggen befürchtet.</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Gemeinde Sassenberg ist der Marktzone 5 des projektrelevanten Einzugsgebietes zuzuordnen. Mit dem am nordwestlichen Ortsrand gelegenen Einrichtungshaus "Brameyer" agiert dort ein wesentlicher regionaler Wettbewerber zum geplanten Neubau des Einrichtungshauses "Zurbrüggen" in Oelde. Er bietet ebenfalls die branchenüblichen Randsortimente an. Im Ortskern agieren zudem einige Fachgeschäfte aus dem Spektrum der einrichtungsaffinen "Randsortimente" (Elektrogeräte, Heimtextilien, Haushaltswaren).</p> <p>Gemäß Marktverteilungsrechnung würde das Möbelangebot in Sassenberg ca. -10,5 % seines Umsatzes an das Planvorhaben abgeben und die Anbieter für "Randsortimente" ca. -2,3 %.</p> <p>Die Fa. Brameyer als direkt betroffener Hauptwettbewerber ist nicht im Stadtzentrum ansässig. Aus der relativ geringen für die Zentrumsanbieter zu erwartenden Belastung in den "Randsortimenten" kann weder auf die Ausbildung irreversibler Leerstände, noch auf eine Beeinträchtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion Sassenbergs geschlossen werden. Das Vorhalten eines differenzierten Angebotes für Einrichtungsbedarf zählt im Übrigen nicht zum grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Sassenberg. Die zu erwartende Belastung des ortsansässigen Möbelhauses Brameyer ist insoweit raumordnerisch und städtebaulich irrelevant.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nach dem aktuellen Sachstand moderate und damit vertretbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinde</p>

		<p>darlegt, zurückgewiesen. Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>
<p>3. Gemeinde Wadersloh vom 06.04.2004:</p>	<p>Stellungnahme:</p> <p>Der Bedarf für das Vorhaben "Möbelhaus Zurbrüggen" wird vom Grundsatz her anerkannt.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Wadersloh wird jedoch bezweifelt, ob die vorgesehene Größenordnung von ca. 20.000 m² Verkaufsfläche im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung für die Stadt Oelde nicht als überhöht anzusehen ist. Es wird befürchtet, dass durch diese Konzentration von Verkaufsfläche für Möbelprodukte an der südlichen Randlage der Stadt Oelde erhebliche Kaufkraftabflüsse für den Möbelhandel mit zugehörigen Randsortimenten im Bereich der Gemeinde Wadersloh eintreten werden, die zur Existenzgefährdung dieser Einzelhandelsbetriebe führen könnte. Zudem wird befürchtet, dass durch die parallele Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (Auepark) in unmittelbarer Nachbarschaft ein Bündelungseffekt eintritt und dadurch die o.g. Befürchtungen noch weiter verstärkt werden.</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Gemeinde Wadersloh ist der Marktzone 2 des projektrelevanten Einzugsgebietes zuzuordnen. Neben einem kleineren, im gehobenen Genre operierenden Möbelhaus am nördlichen Ortsausgang sowie zwei Möbel-Fachgeschäften (davon eines im OT Diestedde) agieren im Ortskern mehrere Fachgeschäfte, darunter auch Teilsortimenter, mit Angeboten aus dem Spektrum der sog. "Randsortimente" (vorw. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Heimtextilien). Gemäß Marktverteilungsrechnung würden die Möbelanbieter in Wadersloh ca. -9,2 % ihres Möbelumsatzes an das Planvorhaben abgeben und die Fachgeschäfte mit einrichtungsaffinen Randsortimenten bis zu ca. -2 %.</p> <p>Die direkt betroffenen Hauptwettbewerber aus der Möbelbranche sind nicht im Stadtzentrum ansässig. Aus der relativ geringen für die Zentrumsanbieter zu erwartenden Belastung in den "Randsortimenten" kann weder auf die Ausbildung irreversibler Leerstände, noch auf eine Beeinträchtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Wadersloh geschlossen werden.</p> <p>Die mögliche Belastung des ortsansässigen, in Randlage liegenden Möbelhauses ist dagegen raumordnerisch und städtebaulich irrelevant. Mögliche Zusatzumsätze des geplanten "Zurbrüggen"-Einrichtungshauses durch Kopplungskäufe von "Auepark"-Kunden sind in der gesa-Wirkungsanalyse bereits berücksichtigt.</p> <p>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nach dem aktuellen Sachstand moderate und damit vertret-</p>

	<p>bare Auswirkungen auf die Nachbargemeinde darlegt, zurückgewiesen. Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>
<p>4. Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 02.04.2004:</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Der Planungsausschuss der Gemeinde hat sich in seiner Sitzung am 31.03.2004 intensiv mit der o. a. Bauleitplanung (großflächiger Einzelhandelsbetrieb/ Einrichtungshaus) befasst. Grundlage hierfür war u.a. das von Ihnen zur Verfügung gestellte Gutachten zur Markt- und Wirkungsanalyse. Die Auswirkungen auf den Einzelhandel der Gemeinde Herzebrock-Clarholz werden als gravierend eingeschätzt. Der Planungsausschuss hat deshalb folgenden Beschluss gefasst:</p> <p>(1.) Der Planungsausschuss beschließt, sich gegen die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes /Einrichtungshaus in der derzeit vorgesehenen Form gegenüber der Stadt Oelde auszusprechen. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz fordert eine weitergehende Begrenzung der Verkaufsfläche für Randsortimente, insbesondere Lampen und Leuchten sowie Haus- und Heimtextilien.</p> <p>Die Forderung nach einer Beschränkung wird mit der besonderen Zentrenrelevanz der beiden vorgenannten Produktgruppen für Herzebrock-Clarholz begründet.</p> <p>Auf Grund des zu erwartenden großen Einzugsgebietes des Möbelhauses sind insbesondere in diesen Bereichen größere Kaufkraftabflüsse durch Mitnahmeeffekte neben dem Möbelkauf bzw. der Möbelsuche zu erwarten, die insbesondere im Bereich der Heimtextilien, der von relativ geringen Flächenumsätzen lebt, für den Geschäftsbesatz in der Umgebung existenziell bedrohlich werden können. Im Bereich der Gemeinde</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zu 1: Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist der Marktzone 4 des projektrelevanten Einzugsgebietes zugeordnet. In den beiden Ortslagen, entlang der Ortsdurchfahrt der B 64 sowie in Gewerbegebietslagen sind mehrere kleinere und mittlere Fachgeschäfte u.a. für Küchen, Glas/Porzellan/Keramik, Heimtextilien und Elektrogeräte angesiedelt. Lt. Marktverteilungsrechnung dürfte das relevante Angebot für Möbel-"Randsortimente", das teilweise den beiden Ortszentren zugeordnet werden kann, im Mittel <2 % seines Umsatzes an das "Zurbrüggen"-Planvorhaben abgegeben. Aus dieser relativ geringen Belastung lassen sich keine strukturellen Risiken für die Funktionsfähigkeit der beiden Ortszentren ableiten. Das Vorhalten eines differenzierten Angebotes für Einrichtungsbedarf zählt im Übrigen nicht zum grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Herzebrock-Clarholz.</p> <p>Beschluss zu 1):</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden auf Grundlage der o.g.</p>

<p>Herzebrock-Clarholz sind hier im Zentrumsbereich zwei Geschäfte, die ihren Umsatz wesentlich bzw. ausschließlich auf das Heimtext-Sortiment gründen, betroffen. Im Bereich der Lampen und Leuchten sind ebenfalls zwei Betriebe, die dem zentralen Bereich zuzurechnen sind, von den Planungen des Einrichtungshauses mit der zu erwartenden hohen Kundenfrequenz betroffen.</p> <p>Da sich die jeweiligen Geschäfte zum Teil sogar an Schlüsselstellen für das Zentrum befinden, würde eine Geschäftsschließung eine weitreichende negative Signalwirkung für das Zentrum und das gesamte Geschäftsklima im zentralen Bereich haben. Derart negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Bereiche (insbesondere Herzebrock) zu Gunsten der überproportionierten Randsortimente des Einrichtungshauses können von der Gemeinde Herzebrock-Clarholz nicht hingenommen werden.</p> <p>(2.) Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt fest, dass weitergehende großflächige Versiegelungen durch die anstehenden Planungen der Stadt Oelde entstehen, die zu weiteren erheblichen Belastungen der Vorflut führen. Die übliche Regenrückhaltung ist für große Regenereignisse nicht ausgelegt. Da die Ableitung des Oberflächenwassers über Mühlenbach / Axtbach in Richtung Möhler / Herzebrock erfolgt, bestehen aus Sicht der Gemeinde Herzebrock-Clarholz erhebliche Bedenken hinsichtlich der Verschärfung der Hochwassersituation im Gemeindegebiet. Nach Auffassung der Gemeinde sind deshalb weitergehende Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich und in den Planungen zu berücksichtigen."</p>	<p>Stellungnahme des Gutachters, die nach dem aktuellen Sachstand moderate und damit vertretbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinde darlegt, zurückgewiesen.</p> <p>Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p> <p><u>Beschluss zu 2)</u></p> <p>Die Bedenken sind in dieser Form nicht begründet und werden zurückgewiesen.</p> <p>Das Vorhaben wird innerhalb des bereits gemäß Bebauungsplan Nr. 77 rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietes geplant (= Planänderung zu Gunsten des Sondergebietes). Entwässerungsplanung, Rückhaltebecken etc. sind bereits für das neu erschlossene großräumige Gewerbegebiet an der K 30n erstellt worden. Mit Ausnahme einer relativ geringen Erweiterung unter der Bahnstromleitung insbesondere für optionale zusätzliche Stellplätze erfolgt hier keine wesentliche Neuversiegelung über die bisher festgesetzte Gewerbenutzung hinaus (siehe Begründung).</p> <p>Ein weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen der 5. FNP-Änderung nicht. Für die o.g. Gebiets-erweiterung wird im Bebauungsplan Nr. 97 für Stellplatzanlagen zudem eine Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien vorgegeben.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>
<p>5. Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 27.04.2004:</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den</i></p>

Stellungnahme:

Originalstellungnahme aufgrund Umfang siehe Anlage, Zusammenfassung:

1. Das im Mittelzentrum Oelde angesiedelte Planvorhaben muss seinen Umsatz im Grundsatz innerhalb des Oelder Versorgungsbereiches generieren und darf die Versorgungsfunktion benachbarter Mittelzentren nicht gefährden. Der geplante Neubau des Einrichtungshauses "Zurbrüggen" überschreitet diesen Versorgungsbereich mit seinem projektspezifischen Einzugsgebiet, in dem lt. gesa-Gutachten etwa 345.000 Einwohner enthalten sind, erheblich. Es ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil des prospektiven Projektumsatzes durch interkommunale Umverteilung und einen Verdrängungswettbewerb zu Lasten vorhandener Einzelhandelsstandorte erzielt würde.

Bedenken teilweise entgegen gekommen.

Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:

Zu 1. Anbieter des Einrichtungsbedarfs generieren verbreitet spezifische Einzugsgebiete, die über die vergleichbarer Handelsreinrichtungen anderer Branchen weit hinausreichen. Eine wesentliche Ursache hierfür ist die Bereitschaft der Konsumenten, im Vorfeld einer vergleichsweise kostspieligen Anschaffung erhöhte Informations- und Beschaffungsaktivitäten in Kauf zu nehmen.

In der Folge kommt es insbesondere bei größeren Möbelanbietern typischerweise zu weitläufigen, sich vielfach gegenseitig überlappenden spezifischen Einzugsgebieten. Im Gegenzug ist die erzielte Kaufkraftbindung innerhalb dieser Einzugsgebiete im Vergleich zu anderen Branchen vergleichsweise gering.

Der geplante "Zurbrüggen"-Neubau kann als flächengrößter Möbelanbieter in seinem spezifischen Einzugsgebiet zwar die Marktführerschaft erreichen, muss sich diesen regionalen Markt jedoch auch weiterhin mit einer Vielzahl von Wettbewerbern - auch außerhalb seines spezifischen Einzugsgebietes - teilen. Seine Kaufkraftbindung an der einrichtungsrelevanten Nachfrage im Einzugsgebiet dürfte im Kernsortiment etwa \varnothing 7,4 % zuzüglich weiteren ca. 1,9 % für die sog. "Randsortimente" betragen.

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

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

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

<p>2. Im Möbel-Kernsortiment sind durch das Planvorhaben zwar keine Auswirkungen zu erwarten, die über eine wettbewerblich verschärfte Konkurrenzsituation hinausgehen. Dagegen werden durch die im Planvorhaben zugelassenen "Zusatzsortimente" - durch Kopplungskäufe von Kunden des benachbarten "Auepark" nochmals unterstrichen - die Innenstädte von Rheda und Wiedenbrück in einem Maße direkt betroffen, das erhebliche städtebauliche Konsequenzen zur Folge hätte (Umsatzverlust Innenstadt Rheda: -3,5 % für Möbel-Kernsortiment, -2,6 % bei "Zusatzsortimenten"; Innenstadt Wiedenbrück -1,2 %; Hauptstraße -11 %).</p> <p>In der Folge ist mit dem Einsetzen eines "Trading-Down-Prozesses in den Innenstädten Rheda und Wiedenbrück mit der Gefahr einer teilweisen Verödung zu rechnen.</p>	<p>Da das Kernsortiment "Wohnmöbel" zudem übereinstimmend als "nicht zentrenrelevant" eingestuft wird, was durch die Befunde der Gesa-Analyse im Untersuchungsraum bestätigt wird, stellt die räumliche Abweichung nicht a priori eine Verletzung der Ziele der Landes- und Raumordnung dar (vgl. hierzu §§ 3.1.1.2 und 3.1.1.3 Einzelhandelserlass NRW).</p> <p>Die Verdrängungswirkungen des Projektes sind ausführlich untersucht und im Hinblick auf alle im Einzugsbereich befindlichen Innenstädte gleichrangiger Zentralorte untersucht worden. In keinem Fall - auch nicht in Rheda-Wiedenbrück - sind kritische Verdrängungsquoten zu erwarten. Der Hauptwettbewerb entfaltet sich vielmehr zwischen dem geplanten Einrichtungshaus und typgleichen Wettbewerbern, die jedoch im Einzugsgebiet ausnahmslos außerhalb zentraler Innenstadtlagen und zudem vielfach in nachrangigen Grundzentren angesiedelt sind.</p> <p>Es ist zwar zutreffend, dass der prospektive Projektumsatz weitgehend durch lokale bzw. interkommunale Umschichtungen generiert wird - dies ist typischerweise bei jedem Einzelhandelsprojekt der Fall und insoweit trivial -, im vorliegenden Fall ist dies jedoch weder raumordnerisch noch städtebaulich zu beanstanden. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion benachbarter Mittelzentren (explizit auch im Einrichtungsbereich) durch das Vorhaben ist nicht belegbar. Dies gesteht die Einwenderin für das Möbel-Kernsortiment (vgl. Pkt. 2) im Übrigen selbst zu.</p> <p>Nach sorgfältiger Prüfung erfüllt das Vorhaben insoweit die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit im Rahmen einer atypischen Fallgestaltung gem. § 2.3.2 Einzelhandelserlass NRW.</p> <p>Zu 2,3) Die von der Einwenderin zitierten Umverteilungsquoten in der Rhedaer und Wiedenbrücker Innenstadt liegen weit entfernt von einer Größenordnung, in der nachhaltig angebotsschädigende Wirkungen oder Funktionsverluste zu erwarten sind. Insoweit besteht auch kein Anlass anzunehmen, dass dadurch öffentliche oder in signifikantem Umfang, d. h. über evtl. Einzelfälle hinausgehende, private Investitionen gefährdet oder zunichte gemacht würden. Die in diesem Zusammenhang zitierte Umverteilungsquote von -11 % für den Bereich Hauptstraße ist im Übrigen irreführend, da es sich hierbei um einen gewerblich bzw. durch gestreute Fachmärkte geprägten Lagebereich handelt. Dort agiert mit der Fa. Schmidt einer der regionalen Hauptwettbewerber des Vorhabens, was die prospektive, vergleichsweise hohe Umverteilungsquote erklärt. Diese Wettbewerbsbeziehung ist</p>
--	---

3. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat große Anstrengungen unternommen und erhebliche öffentliche Mittel aufgewandt, um Attraktivität und Funktion ihrer Innenstädte als Einzelhandelsstandorte zu stärken. Diese wie auch private Investitionen würden durch das Oelder Projekt gefährdet.

4. Da die in Oelde geplanten Einzelhandelsprojekte in den Regierungsbezirk Detmold ausstrahlen, ist auch die dortige Bezirksregierung in das Abstimmungsverfahren einzubeziehen.

5. Die von der gesa vorgelegte Wirkungsanalyse zum Planvorhaben "Zurbrüggen" ist unplausibel. Als Begründung werden explizit angeführt:

- a) Der von der gesa genannte Rhedaer Elektroanbieter Raasch ist nicht mehr am Markt.
- b) Der von der gesa angeführte Wettbewerber Möbel-Schmidt in Rheda verfügt nicht über 13.000 qm Verkaufsfläche, wie im gesa-Gutachten genannt, sondern nur über 9.200 qm.
- c) Das gesa-Gutachten unterstellt für das geplante "Zurbrüggen"-Einrichtungshaus eine Gesamt-Verkaufsfläche von 18.000 qm; im vorgelegten B-Plan-Entwurf sind aber 20.000 qm zugelassen.

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

jedoch städtebaulich irrelevant.

Vielmehr besteht durchaus Anlass, die o. g. Fachmarktlage in ihrer mittlerweile erreichten Ausprägung ihrerseits als städtebauliche Fehlentwicklung in Rheda-Wiedenbrück einzustufen, von der spürbare Belastungen auf die beiden Innenstädte ausgehen dürften. Bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung der Durchführung oder Wirksamkeit öffentlicher oder privater Investitionen in der Rhedaer bzw. Wiedenbrücker Innenstadt kommt diesem Fachmarktgebiet sicherlich eine ungleich höhere Relevanz zu, als dem Planvorhaben "Zurbrüggen" in Oelde.

Zu 4.: Die Einbeziehung erfolgt über die Bezirksregierung Münster.

Zu 5, 7.b: Die Handelslandschaft unterliegt einem permanenten Wandel. Insoweit ist immer damit zu rechnen, dass sich im Zeitraum zwischen Bestandserhebung (in Rheda-Wiedenbrück 2002), Gutachtenfertigstellung und Abschluss des Planverfahrens Veränderungen ergeben. Die zwischenzeitliche Schließung des Elektroanbieters "Raasch" in Rheda-Wiedenbrück ist in soweit nicht unbedeutend, als es sich mit etwa 800 qm Verkaufsfläche um den flächengrößten lokalen Anbieter für Elektroartikel handelte. Als vormaliger Vollsortimenter war sein Angebot allerdings nur teilweise (zu ca. 50 %) projektrelevant, soweit es Leuchten und Haushaltselektrogeräte umfasste. Unterhaltungselektronik und Installationsbedarf wurden dort ebenfalls angeboten, sind jedoch nicht projektrelevant.

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

Der größte Teil der bei Raasch getätigten projektrelevanten Umsätze für Leuchten und Haushaltselektroartikeln dürfte auf lokale Anbieter (für Leuchten: Z. B. das benachbarte Einrichtungshaus Schmidt) bzw. Anbieter in der Region verlagert worden sein. Damit würden sich Umsatzschätzungen und Kaufkraftbindungen in der Ausgangslage geringfügig verändern. Die städtebaulich relevanten Kernaussagen zu den Projektwirkungen auf die Rhedaer und Wiedenbrücker Innenstadt dürften sich jedoch nicht ändern, da Leuchten/Haushaltselektrogeräte in der Rhedaer Innenstadt praktisch keine und in der Wiedenbrücker Innenstadt nur eine untergeordnete Rolle (im Wesentlichen als Teilsortimente

in zwei größeren Fachgeschäften) spielen. Die errechneten niedrigen Umverteilungsquoten für einrichtungsrelevante "Randsortimente" in der Rhedaer Innenstadt (-2,6 %, jedoch praktisch ohne Beteiligung von Leuchten/Elektroartikeln) sowie in der Wiedenbrücker Innenstadt (-1,2 %) sind soweit von kritischen Größenordnungen entfernt, dass diesbezüglich auf eine Anpassung der Wirkungsanalyse verzichtet werden kann.

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

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

Selbst wenn das für Rheda-Wiedenbrück errechnete projektinduzierte Umverteilungsvolumen von etwa 2,260 Mio. € p. a. (insgesamt ca. 5,9 % des Ausgangsumsatzes, vgl. gesa-Wirkungsanalyse Seite 61) nicht Neuberechnet, sondern konstant gehalten und auf das verringerte Umsatzpotenzial von 36,5 Mio € p. a. bezogen würde, ergäbe sich lediglich eine geringfügige Erhöhung der Umverteilungsquote auf insgesamt ca. 6,1 %. Da der Innenstadthandel von dieser Neuberechnung nicht betroffen würde, bleibt das gutachterliche Ergebnis im Kern unberührt.

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

Während eine Ausweitung des Kernsortimentes von ca. 16.000 auf 18.000 qm städtebaulich und raumordnerisch kaum zu signifikant anderen Aussagen führen dürfte - Wohnmöbel, Einbauküchen und Teppiche spielen in den Innenstädten der untersuchten Mittelzentren praktisch keine Rolle - war die resultierende Neufassung der textlichen Festsetzungen zu den "Randsortimenten", insbesondere Haushaltswaren, Glas/Porzel-

6. Die überlassenen Unterlagen treffen keine Aussage zur künftigen Nutzung des aufzuzubehaltenden Altstandortes "Zurbrüggen". Die Einwander empfehlen eine Einbeziehung möglicher Einzelhandelsfolgenutzungen in die Wirkungsanalyse oder eine planungsrechtlich abgesicherte Aufgabe des Standortes für Einzelhandelsnutzungen.

lan/Keramik, durch die Aussagen in der gesa-Wirkungsanalyse nicht mehr gedeckt. Da bei einer Neuberechnung gerade in diesen besonders innenstadtsensiblen Warengruppen mit teilweise deutlichen Erhöhungen der Umverteilungsquoten in den betroffenen Innenstädten - allen voran Oelde selbst - zu rechnen gewesen wäre, werden die Sortiments- und Flächenbeschränkungen bei den "Randsortimenten" jedoch wieder straffer gefasst und der Ausgangslage bei Gutachtenerstellung angepasst.

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

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

Zu 6.: Der Zurbrüggen-Altstandort in der Mischlage Zum Sundern verliert seit Jahren kontinuierlich an Außenwirkung. Die Möglichkeiten einer überörtlichen Kundenansprache am Altstandort werden mit der Entwicklung des "Aueparks" und der Verlagerung des Einrichtungshauses nochmals eingeschränkt.

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

<p>7a. Die "projektspezifische" Auslastung der in Rheda-Wiedenbrück vorhandenen Verkaufsfläche mit 1.444 €/qm liegt vergleichsweise hoch und bewegt sich deutlich über der des Planvorhabens "Zurbrüggen" mit 1.058 €/qm, obwohl es sich dabei um eine (Zitat aus dem gesa-Gutachten) "zeitgemäße, kundenge-rechte Objektgestaltung an einem verkehrsgünstigen Standort" handeln würde und das Planvorhaben (Zitat aus dem gesa-Gutachten) "die Marktführerschaft im Einzugsgebiet" übernehmen werde. Durch dieses unplausible Vorgehen würden die Umsatzgewichtungen zu Gunsten Rheda-Wiedenbrücks verlagert, ihre Folgewirkungen dagegen zu Gunsten des Planvorhabens.</p> <p>7.b Die Marktverteilungsrechnung enthält nicht das bereits in der Planoffenlage befindliche Vorhaben "Auepark"; zudem bleibt offen, wie sie erstellt wurde. Auf Grund der fragwürdigen Datenlage und unplausibler Schlussfolgerungen bedarf das vorgelegte gesa-Gutachten dringend der Überarbeitung. Dem vorgelegten Entwurf des BP 97 gelingt es ferner nicht, mit den darin getroffenen Einschränkungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die Stadt Rheda-Wiedenbrück und darüber hinaus zu gewährleisten.</p>	<p>nicht weiter relevant.</p> <p>Zu 7.a: Die projektspezifische Auslastung des "Zurbrüggen"-Einrichtungshauses von insgesamt 1.056 €/qm Verkaufsfläche bewegt sich im Rahmen vergleichbarer Neueröffnungen und signalisiert eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit. Sie ist keine gesetzte Größe, sondern leitet sich aus der nach Marktzonen differenzierten Schätzung der erzielbaren Abschöpfungsquoten ab (vgl. gesa-Wirkungsanalyse Seite 56ff; Marktverteilungsrechnungen Seite 53 und 61).</p> <p>s.o., gemeinsam mit Pkt. 5 behandelt</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Bedenken der Stadt Rheda-Wiedenbrück werden zur Kenntnis genommen. Diese Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, die vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinde begründet, zurückgewiesen.</p> <p>Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen.</p> <p>Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält sich die Stadt Oelde vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>
<p>6. Stadt Harsewinkel, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gemeinde Langenberg, Stadt Rheda-Wiedenbrück, Kreis Gütersloh vom 06.04.2004:</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den</i></p>

Stellungnahme:

Schreiben siehe Anlage, Zusammenfassung:

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen des FMZ "Auepark" in Verbindung mit dem Einrichtungshaus Zurbrüggen übersteigen das verträgliche Maß. Daher werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

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".

Bedenken teilweise entgegen gekommen.

Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:

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:

a) Umsatzverlagerungen durch Bürger aus den o.g. Gemeinden, die nach einem Besuch des Einrichtungshauses einen spontanen Kopp-
lungskauf im "Auepark" tätigen. Eine Verknüpfung zwischen Einrichtungskauf und täglicher Bedarfsdeckung ist jedoch eher untypisch und kann durch ihren Ausnahmeharakter keine regelmäßige Einkaufsorientierung aus den o. g. Gemeinden zum "Auepark" begründen, zumal die im "Auepark" enthaltenen Angebotskomponenten Verbrauchermarkt, Lebensmittel-Discounter und Elektro-Fachmarkt auch in den umliegenden Mittelzentren - v.a. auch Rheda-Wiedenbrück - bereits am Markt sind. Die durch diese Streukunden ausgelösten Umsatzverlagerungen aus dem Heimatort sind daher insbesondere im periodischen Bedarf allenfalls geringfügig.

b) Umsatzverlagerungen durch Oelder Bürger, die bisher im Umland eingekauft haben und ihre Einkäufe nunmehr in den "Auepark" verlagern. Dies trifft i.W. auf die Fachmarkt-agglomeration um die Hauptstraße in Rheda-Wiedenbrück zu, die bereits seit Jahren regelmäßiges Ziel vieler Oelder Haushalte ist. 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.

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-

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

Clarholz, Rheda-Wiedenbrück und Langenberg sind zusammengenommen deckungsgleich mit der Marktzone 4 dieses Einzugsgebietes (vgl. hierzu im Gutachten Seite 36ff). Das Zurbrüggen-Einrichtungshaus erreicht in dieser Marktzone eine Kaufkraftbindung in den relevanten Sortimentsgruppen von moderaten \varnothing 6,6 %. Die projektinduzierte Umsatzumschichtung in diesen Gemeinden beläuft sich auf etwa \varnothing -5,1% (vgl. Seite 61 sowie 64f) und fokussiert i.W. auf direkt konkurrierende Einrichtungshäuser, die durchweg nicht in zentralen Standorten liegen. Umsatzumschichtungen in innerstädtischen Lagen werden vorwiegend in den Ergänzungssortimenten (u. a. Heimtextilien, Haushaltswaren, Geschenkartikel) wirksam und erreichen eher geringe Größenordnungen von 1-3%.

Zusammengenommen sind von den beiden Planvorhaben keine städtebaulich und raumordnerisch unverträglichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Standorte in den o.g. Gemeinden anzunehmen. Insoweit besteht kein Anlass für eine besondere Reduzierung der Verkaufsflächen.

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.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Nachbarkommunen wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nur relativ geringe und damit vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinden begründet, zurückgewiesen.

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

	<p>Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält sich die Stadt Oelde ausdrücklich vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</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)	Beschlüsse:
7.	<p>Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V. vom 02.04.2004:</p> <p>Stellungnahme: <i>Originalstellungnahme aufgrund Umfang siehe Anlage, Zusammenfassung:</i></p> <p>1. Das Planvorhaben ist am nicht integrierten, außerhalb des Siedlungsschwerpunktes befindlichen Standort Von-Bühren-Allee mit erheblichen negativen städtebaulichen Entwicklungen für die innerstädtische Einzelhandelssituation in Oelde verbunden.</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zu 1.: Die gutachterliche Überprüfung der prospektiven Umverteilungswirkungen des Vorhabens in der Oelder Innenstadt ergaben einschließlich Aktionsassortimenten und Verbundkäufen durch "Auepark"-Kunden eine noch vertretbare, zu erwartende Umsatzverlagerung von ca. -5,2 % in den sog. "Randsortimenten". Im Möbel-Kernsortiment werden in der Modellrechnung etwa knapp 10 % des innerstädtischen Umsatzes entzogen; allerdings betrifft dies nur ein sehr geringes Angebot ohne prägende Funktion für die Oelder Innenstadt. Möbel werden in der Oelder Innenstadt nur als Teilsortiment angeboten, so dass die betroffenen Geschäfte von dieser Umsatzumschichtung nicht in vollem Umfang betroffen sind.</p> <p>Insgesamt bewegen sich die zu erwartenden projektinduzierten Umschichtungen in der Oelder Innenstadt in einem Rahmen, der zwar einzelne</p>

2. Das Vorhaben bezieht auf Grund seiner Dimensionierung von 20.000 qm VK in nicht unerheblichem Maße Kaufkraft aus den benachbarten Kommunen Langenberg, Rheda-Wiedenbrück, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz in das projektspezifische Einzugsgebiet ein. Daher wird eine Reduzierung auf 15.000 qm Gesamt-Verkaufsfläche empfohlen.

3. Die auf insgesamt 2.000 qm zugelassenen "Randsortimente" tangieren in nicht unerheblichem Maße das entsprechende Fachhandelsangebot in den benachbarten Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Langenberg, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz. Daher wird eine Begrenzung der Gesamt-VK für "Randsortimente" auf 1.000 qm und eine Beschränkung je "zentrenrelevantem" Teilsortiment auf 250 qm gefordert.

4. Die überlassenen Unterlagen treffen keine Aussage zur künftigen Nutzung des aufzugebenden Altstandortes "Zurbrüggen" mit immerhin ca. 6.000 qm Verkaufsfläche. Die Einwander empfehlen eine Aufgabe des Standortes für jegliche zentren- und nahversorgungsrelevante Nutzung.

Marktaustritte nicht ausschließt, insgesamt jedoch die Funktionsfähigkeit der Oelder Innenstadt nicht beeinträchtigen dürfte.

Gleichwohl werden die zulässigen Verkaufsf lächen für üblicherweise als "zentrenrelevant" eingestufte "Randsortimente" des geplanten Einrichtungshauses gegenüber der Entwurfsfassung weiter eingeschränkt.

Zu 2.: Die für eine Gesamt-Verkaufsfläche von 18.000 qm errechnete Kaufkraftbindung in den genannten, sämtlich der Marktzone 4 zugeordneten Gemeinden beläuft sich auf etwa 5,5 % für Wohnmöbel und ca. 1,1 % für Zusatzsortimente. Durch die Flächenausweitung auf 20.000 qm (die nach der im Sachverhalt genannten Überarbeitung der textlichen Festsetzungen für die "Randsortimente" ausschließlich das Möbel-Kernsortiment betrifft), dürfte sich die Bindungsquote für Wohnmöbel in der Zone 4 um max. ca. einen %-Punkt erhöhen. Dies bewegt sich nach gutachterlicher Auffassung jedoch noch im Rahmen moderater gegenseitiger Verflechtungen. Gerade in der Möbelbranche sind weiträumige, sich vielfach überlappende Einzugsbereiche immanent und unvermeidbar. Eine städtebaulich und raumordnerisch begründete Veranlassung für eine Reduzierung der Gesamt-Verkaufsfläche auf 15.000 qm ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Zu 3.: Die von den untersuchten "Randsortimenten" des Planvorhabens ausgehenden Umverteilungswirkungen in den genannten Gemeinden bewegen sich lt. Modellrechnung durchweg in Größenordnungen von <3,5 %, wobei der Spitzenwert in der Rhedaer Fachmarkt- und Gewerbelage um die Hauptstraße zu erwarten ist. Innenstadtanlagen sind in geringerem Maße betroffen. Daraus sind durchweg keine städtebaulich kritischen Folgewirkungen abzuleiten. Mit Ausnahme des Mittelzentrums Rheda-Wiedenbrück zählt das Vorhalten eines angemessenen Angebotes für Einrichtungsbedarf ferner nicht zu den Versorgungsaufgaben der meisten genannten Gemeinden.

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 Verkaufsf lächen am Altstandort von etwa 6.200 qm sind zudem auf zwei gegenüberliegende Baukörper und in einem davon ferner auf fünf Verkaufsebenen verteilt. Sie sind im gegenwärtigen Umfang kaum marktgängig. Eine Einzelhandelsnachnutzung mit signifikanten Einwirkungen auch auf die Gemeinden im Kreis

	<p>Gütersloh ist dort daher unwahrscheinlich und im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Auepark“ nicht weiter relevant.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nur relativ geringe und damit vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinden begründet, zurückgewiesen. Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen. Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält sich die Stadt Oelde ausdrücklich vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>
<p>8. Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld e.V. vom 17.03.2004:</p>	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Die vorgesehene Verlagerung des Möbelhauses Zurbrüggen mit einer Verkaufsfläche von maximal 20.000 m², bei einer Beschränkung der Randsortimente auf höchstens 2.000 m², in ca. 600 Meter Entfernung zum geplanten Auepark, ist in erster Linie eine Verlagerung vom Altstandort. Ein Projekt dieser Größe überschreitet raumordnerisch den Verflechtungsraum bis in den ostwestfälischen Bereich hinein. Dabei werden es hauptsächlich die zentrenrelevanten Randsortimente sein, die im Innenstadtbereich Oeldes und denen der Nachbarstädte zu Kaufkraftverschiebungen führen. Auch wenn die Umschichtung dieser Sortimente unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegt, ist es im Interesse des Handels sinnvoll, für die Randsortimente eine noch stärkere Beschränkung vorzunehmen. Eine Eingrenzung auf ca. 1.000 m² Verkaufsfläche</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (s.d.). Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Wirkungsanalyse zeigt, dass die wesentlichen Umverteilungswirkungen im Möbel-Kernsortiment zu erwarten sind und dort auch weiträumig wirksam werden. Davon sind mit vereinzelt Ausnahmen, bei denen es sich jedoch durchweg um Einzelbetriebe in innerstädtischen Randlagen handelt, nur konkurrierende Möbel- und Einrichtungshäuser in Stadtteil-Solitärlagen, nicht integrierten Gewerbegebiets- oder Fachmarktlagen betroffen.</p> <p>Die Umverteilungswirkungen in den sog. "Randsortimenten" sind demgegenüber hinsichtlich Intensität und Fernausstrahlung eher nachrangig und erreichen Quoten von ca. -1 bis -5 % in den Innenstädten der Mittelzentren im Umland und ca. -5 % in der Oelde Innenstadt.</p> <p>Daraus sind durchweg keine städtebaulich kritischen Folgewirkungen abzuleiten. Insoweit ist eine Reduzierung der "zentrenrelevanten Rand-</p>

<p>für zentrenrelevante Sortimente erscheint uns als angemessen.</p> <p>Darüber hinaus geht aus den Planunterlagen nicht hervor, inwiefern der Altstandort Zurbrüggen weiter genutzt wird. Wir möchten daher anregen, diesen Standort für den Einzelhandel, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, auszuschließen.</p>	<p>sortimente" auf insgesamt 1.000 m² aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.</p> <p>Der Zurbrüggen-Altstandort in der Mischlage Zum Sundern verliert seit Jahren kontinuierlich an Außenwirkung. Die Möglichkeiten einer überörtlichen Kundenansprache am Altstandort werden mit der Entwicklung des "Aueparks" und der Verlagerung des Einrichtungshauses nochmals eingeschränkt.</p> <p>Die vorhandenen Verkaufsflächen am Altstandort von etwa 6.200 qm sind zudem auf zwei gegenüberliegende Baukörper und in einem davon ferner auf fünf Verkaufsebenen verteilt. Sie sind im gegenwärtigen Umfang kaum marktgängig. Eine Einzelhandelsnachnutzung mit signifikanten Einwirkungen auf die Gemeinden auch im Kreis Gütersloh ist dort daher unwahrscheinlich und im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Auepark“ nicht weiter relevant.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nur relativ geringe und damit vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinden begründet, zurückgewiesen.</p> <p>Klärung und konkrete Festsetzung der zulässigen Randsortimente erfolgen zudem im Bebauungsplan Nr. 97, die Darstellung der 5. FNP-Änderung ist hiervon nicht direkt betroffen.</p> <p>Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält sich die Stadt Oelde ausdrücklich vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>
<p>9. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen vom 01.04.2004:</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Zur 5. FNP-Änderung werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p><i>Hinweis: Zum Bebauungsplan Nr. 97 werden Hinweise für die erforderliche Anpassung der textlichen Festsetzungen zu Randsortimenten gegeben, auf die dortigen Beratungsunterlagen wird verwiesen.</i></p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Eine Beschlussfassung ist auf Ebene der 5. FNP-Änderung nicht erforderlich.</p> <p>Auf die Erörterung und Abstimmung der Begrenzung der Randsortimente im Bebauungsplan Nr. 97 wird verwiesen.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>

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

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

die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, eine erneute Abstimmung mit mir u.a. als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen.	
--	--

C) Vorschläge der Verwaltung:

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

D) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

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

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt einstimmig, die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde - einschließlich Erläuterungsbericht - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) öffentlich auszulegen.

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

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

8. **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde**
A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger
B) Entscheidungen über Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen
D) Vorschläge der Verwaltung
C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs
Vorlage: B 2004/610/0251/1

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3 BauGB fand die vorgeschriebene Beteiligung der Bürger zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 24.03.2004 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratssaal-, 59302 Oelde, statt. An der Bürgerbeteiligung haben lt. Anwesenheitsliste 7 Bürger teilgenommen.

Fragen und Antworten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich:

Niederschrift

über die Beteiligung der Bürger

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

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

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

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.25 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:

Herr Hochstetter, Technischer Beigeordneter

Herr Rauch, Schriftführer

als Gast:

Herr Tischmann, Planungsbüro Nagelmann & Tischmann

7 Bürger lt. Anwesenheitsliste

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

Anlass der Planungen sind die Überlegungen der Fa. Zurbrüggen Wohn-Zentrum GmbH ihr Stammhaus in Oelde zu verlagern und durch einen modernen Neubau im neu erschlossenen Gewerbegebiet der Stadt Oelde an der K 30n zu ersetzen. Ziel ist die Standortsicherung des Unternehmens in Oelde mit einem leistungsfähigen Haus mittlerer Größe zwischen den größeren Zurbrüggen-Standorten in Bielefeld und Unna. Das Vorhaben umfasst nach der bisherigen Vorabstimmung mit Stadt, Bezirksregierung, IHK und Handwerkskammer insgesamt maximal 20.000 m² Verkaufsfläche (VK). Randsortimente können

hiervon als Ergebnis der Vorabstimmung insgesamt maximal 2.000 m² VK einnehmen. Das Vorhaben besteht aus einem vollsortierten Einrichtungshaus mit etwa 15.000-17.000 m² VK sowie aus einem Möbel-SB-Markt mit etwa 3.000-4.000 m² VK. Dieser Möbel-SB-Markt soll unter der SB-Marke „Osca“ der Fa. Zurbrüggen betrieben werden.

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

Anhand mehrerer Folien erläutert Herr Tischmann das z. Zt. bestehende Planungsrecht und beschreibt anschließend die Umsetzung der Planungsabsichten in die Inhalte der Entwürfe der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 97. Da das Plangebiet bislang als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, ist zur Umsetzung der Planungsziele und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eine Überplanung der Flächen für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Hierbei wird die Einzelhandelsnutzung durch die Festsetzung der zulässigen Sortimente bzw. Warengruppen konkretisiert und begrenzt, andere Einzelhandelsbranchen oder Warengruppen sind somit unzulässig. Parallel hierzu werden die branchentypischen, aber zentrenrelevanten Randsortimente, wie Lampen/Leuchten, Haus- und Heimtextilien, Haushalt/Glas/Porzellan, etc. begrenzt. Die grünordnerischen Ziele des bislang geltenden Bebauungsplanes sollen im Grundsatz durch die Überplanung beibehalten werden, insbesondere soll das Plangebiet zum Osten hin mit einem naturnah zu gestaltenden Grünzug abgeschirmt werden.

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

- Frage/Anregung:** Wie erfolgt die verkehrliche Anbindung des Projektes? Aufgrund der seit Bestehen der neuen Kreisstraße gemachten Erfahrungen mit dem Schleichverkehr, der die Verbindung von der Vellerner Straße über den Wirtschaftsweg zur Heinrich-Hertz-Straße weiter zur Von-Büren-Allee (K 30) benutzt, wird befürchtet, dass mit der Realisierung des Möbelhauses dieser Schleichverkehr noch weiter zunimmt. Gewünscht wird daher die Abbindung des Wirtschaftsweges von der Heinrich-Hertz-Straße (In diesem Zusammenhang wird Herrn Hochstetter eine schriftliche Eingabe der Anwohner Sudbergweg 16, 18, und 20 übergeben – siehe Anlage).

Antwort: Das geplante Möbelhaus bekommt eine direkte Zufahrt zur Von-Büren-Allee, diese übernimmt dann die weitere Verteilung des Verkehrs. Der Antrag zur Abbindung des Wirtschaftsweges von der Heinrich-Hertz-Straße wird den zuständigen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.
- Frage/Anregung:** Von der nordöstlich im Gewerbegebiet liegenden Erschließungsstraße (Albert-Einstein-Straße) führt ein angefangener Fußweg in Richtung Projektstandort. Wird dieser weitergeführt?

Antwort: Der begonnene Fußweg wird nach Konkretisierung der Planungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 mit dem Fuß- und Radweg, der parallel zur Von-Büren-Allee (K 30) verläuft, verbunden und somit fortgeführt

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

Folgende Anregung wurde im Rahmen der Bürgerversammlung vorgebracht:

Aufgrund der seit Bestehen der neuen Kreisstraße gemachten Erfahrungen mit dem Schleichverkehr, der die Verbindung von der Vellerner Straße über den Wirtschaftsweg zur Heinrich-Hertz-Straße weiter zur Von-Büren-Allee (K 30) benutzt, wird befürchtet, dass mit der Realisierung des Möbelhauses dieser Schleichverkehr noch weiter zunimmt. Gewünscht wird daher die Abbindung des Wirtschaftsweges von der Heinrich-Hertz-Straße.

Beschluss:

Der Anregung und dem Wunsch der Anwohner soll nachgekommen werden. Durch entsprechende Maßnahmen – Aufstellung einer Schranke mit einem seitlichen Durchlass für Fahrradfahrer und Fußgänger – soll der Wirtschaftsweg von der Heinrich-Hertz-Straße getrennt werden. Hierdurch wird der KFZ-Schleichverkehr wirksam unterbunden.

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bürgerbeteiligung keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde vorgebracht wurden.

Die Beschlüsse erfolgen einstimmig.

B) Entscheidungen über Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen

Gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen mit Schreiben vom 26.02.2004 zur Abgabe von Anregungen gemäß § 4(2) BauGB innerhalb eines Monats vorgelegt worden.

Im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 wurden für das Vorhaben „Auepark“ (vgl. 4. FNP-Änderung und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93) und für das Vorhaben Möbelhaus Zurbrüggen (vorliegende 5. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 97) nahezu parallel Vorabstimmungen mit Bezirksregierung Münster, IHK Münster und Handwerkskammer geführt. Die ersten Ergebnisse wurden - mit Ausnahme weiterer Abstimmungen im Februar/März 2004 v.a. hinsichtlich genauer Größe der Randsortimente - im Vorentwurf aufgenommen und in den aus Zeitgründen frühzeitig einzuleitenden Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB dargelegt. Verwiesen wird hierzu auch auf die Beratungen der Fachausschüsse am 9. Februar 2004 (siehe Vorlage Nr. B 2004/610/0206).

Im Verfahrensschritt gemäß § 4(1) BauGB sind neben wenigen „technischen“ Anregungen insbesondere Bedenken gegen die Größe des Einzelhandelsprojektes und gegen den Umfang der Randsortimente mit möglichen Auswirkungen auf die Oelder Innenstadt und auf einige Nachbarkommunen vorgetragen worden. Zu diesen Bedenken, die sich auch auf die gutachterlichen Aussagen der gesa GmbH beziehen, hat die Verwaltung zunächst eine ausführliche Stellungnahme der gesa GmbH eingeholt. Die diesbezüglichen Beschlussvorschläge basieren somit auf der Stellungnahme der gesa GmbH vom 11.05. bzw. 12.05.2004 an die Stadt Oelde. Die Abwägungsvorschläge der gesa GmbH beziehen sich auf Anregungen und Bedenken zur Methodik und zu den Ergebnissen des vorgelegten Gutachtens:

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

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

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

Darüber hinaus stellen die Gutachter als Vorbemerkung fest, dass die Ausweitung der Gesamt-VK von 18.000 auf 20.000 m² in der Konsequenz mit der o.g. Einschränkung der Randsortimente also nur das Möbel-Kernsortiment berührt. Die hierzu errechneten Werte (Umsatzerwartung, Umverteilungswirkungen) in der Wirkungsanalyse müssen somit nur leicht, d.h. deutlich unterproportional zur Flächenzunahme, nach oben modifiziert werden. Da von den Umschichtungswirkungen im Möbel-Kernsortiment jedoch im gesamten Untersuchungsraum keine innenstadtkritischen oder nahe an einer kritischen Grenze befindlichen Umverteilungswirkungen ausgehen, kann eine rechnerische Anpassung aus Gutachtersicht unterbleiben. Die in der o.g. gesa-Wirkungsanalyse abgeleiteten raumordnerischen und städtebaulichen Bewertungen behalten deshalb dem Sinn nach ihre Gültigkeit.

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

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

Stadt Ennigerloh	01.04.2004
Gemeinde Everswinkel	03.03.2004
Stadt Harsewinkel	03.03.2004
Gemeinde Lippetal	03.03.2004
Stadt Sendenhorst	02.03.2004
Stadt Warendorf	16.03.2004
Stadt Oelde, Fachdienst Bauverwaltung, Abt. 60/602	19.03.2004
Stadt Oelde, Fachdienst 320	02.03.2004

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

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
1.	Stadt Beckum - Anlage -	22.03.2004 und 03.05.2004
2.	Stadt Sassenberg	02.04.2004
3.	Gemeinde Wadersloh	06.04.2004
4.	Gemeinde Herzebrock-Clarholz	02.04.2004
5.	Stadt Rheda-Wiedenbrück - Anlage -	27.04.2004
6.	Gemeinsames Schreiben: Stadt Harsewinkel, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gemeinde Langenberg, Stadt Rheda-Wiedenbrück und Kreisverwaltung Gütersloh - Anlage -	06.04.2004

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

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

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

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

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Nachbarkommunen

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

2. Gegenüber der gesa-Wirkungsanalyse wurden sowohl die Gesamt-Verkaufsfläche des "Zurbrüggen"-Einrichtungshauses als insbesondere auch die Flächen für die "Randsortimente" auf 20.000 bzw. 2.000 qm erhöht. Insoweit müsste das Gutachten angepasst werden.

3. Entgegen der Darstellung im gesa-Gutachten dürfte der in Randlage gelegene Beckumer Möbelhändler "Berkemeier" kaum

(vorwiegend GPK, Haushaltswaren, Heimtextilien) anders zu bewerten, da sie einige innerstädtische Nebenlagen durch agglomerierten Besatz durchaus mitprägen (Bsp. Weststraße, Bereich um die Wilhelmstraße). Vor diesem Hintergrund sind die prospektiven Umverteilungsquoten für das Möbel-Kernsortiment (-6,6 %) sowie die deutlich niedrigeren -2,3 % für "Randsortimente" noch als verträglich zu bewerten. Während im Angebot für "Randsortimente" ebenso wie in den anderen betroffenen Innenstadtlagen der umliegenden Mittelzentren keine signifikanten projektinduzierten Angebotsreduzierungen oder Funktionsverluste zu erwarten sind, wären einzelne mögliche Marktaustritte aus dem Möbel-Kernsortiment auch im Innenstadtbereich durchaus hinnehmbar und beeinträchtigen weder ihre Versorgungsfunktion noch Entwicklungsfähigkeit. Mögliche Zusatzumsätze im "Zurbrüggen"-Planvorhaben durch Kopplungskäufe von "Auepark"-Kunden sind im Rechenwerk bereits berücksichtigt.

Zu 2. Die Erweiterung des "Zurbrüggen"-Projektes von 18.000 auf 20.000 qm geschah im Anschluss an einen Erörterungstermin mit der BezReg Münster im Januar 2004 und konnte von dem im November 2003 vorgelegten gesa-Gutachten insofern nicht berücksichtigt werden. Während eine Ausweitung des Kernsortimentes von ca. 16.000 auf 18.000 qm städtebaulich und raumordnerisch kaum zu signifikant anderen Aussagen führen dürfte - Wohnmöbel, Einbauküchen und Teppiche spielen auch in der Beckumer Innenstadt wie oben beschrieben letztlich keine herausragende Rolle - war die resultierende Neufassung der textlichen Festsetzungen zu den "Randsortimenten", insbesondere Haushaltswaren, Glas/Porzellan/ Keramik, durch die Aussagen in der gesa-Wirkungsanalyse nicht mehr gedeckt.

Da bei einer Neuberechnung gerade in diesen besonders innenstadtsensiblen Warengruppen mit tlw. deutlichen Erhöhungen der Umverteilungsquoten in den betroffenen Innenstädten - allen voran Oelde selbst - zu rechnen gewesen wäre, werden die Sortiments- und Flächenbeschränkungen bei "Randsortimenten" im Entwurf jedoch wieder straffer gefasst und der Ausgangslage bei Gutachtenerstellung angepasst.

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

Zu 3. Eine abschließende Interpretation des Befragungsergebnisses ist nur in Kenntnis der angewendeten Fragetechnik möglich. Wurden die

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

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

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

eingeschätzt. Der Planungsausschuss hat deshalb folgenden Beschluss gefasst:

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

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

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

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

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

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

Beschluss zu 1):

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

Der Beschluss erfolgt einstimmig.

Beschluss zu 2)

Die Bedenken sind in dieser Form nicht begründet und werden zurückgewiesen. Das Vorhaben wird innerhalb des bereits gemäß

<p>Die übliche Regenrückhaltung ist für große Regenereignisse nicht ausgelegt. Da die Ableitung des Oberflächenwassers über Mühlenbach / Axtbach in Richtung Möhler / Herzebrock erfolgt, bestehen aus Sicht der Gemeinde Herzebrock-Clarholz erhebliche Bedenken hinsichtlich der Verschärfung der Hochwassersituation im Gemeindegebiet. Nach Auffassung der Gemeinde sind deshalb weitergehende Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich und in den Planungen zu berücksichtigen."</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 77 rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietes geplant (= Planänderung zu Gunsten des Sondergebietes). Entwässerungsplanung, Rückhaltebecken etc. sind bereits für das neu erschlossene großräumige Gewerbegebiet an der K 30n erstellt worden. Mit Ausnahme einer relativ geringen Erweiterung unter der Bahnstromleitung insbesondere für optionale zusätzliche Stellplätze erfolgt hier keine wesentliche Neuversiegelung über die bisher festgesetzte Gewerbenutzung hinaus (siehe Begründung). Für die o.g. Gebietserweiterung wird für Stellplatzanlagen zudem eine Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien vorgegeben.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>
<p>5. Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 27.04.2004:</p>	
<p>Stellungnahme: <i>Originalstellungnahme aufgrund Umfang siehe Anlage, Zusammenfassung:</i></p> <p>1. Das im Mittelzentrum Oelde angesiedelte Planvorhaben muss seinen Umsatz im Grundsatz innerhalb des Oelder Versorgungsbereiches generieren und darf die Versorgungsfunktion benachbarter Mittelzentren nicht gefährden. Der geplante Neubau des Einrichtungshauses "Zurbrüggen" überschreitet diesen Versorgungsbereich mit seinem projektspezifischen Einzugsgebiet, in dem lt. gesa-Gutachten etwa 345.000 Einwohner enthalten sind, erheblich. Es ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil des prospektiven Projektumsatzes durch interkommunale Umverteilung und einen Verdrängungswettbewerb zu Lasten vorhandener Einzelhandelsstandorte erzielt würde.</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf. Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zu 1. Anbieter des Einrichtungsbedarfs generieren verbreitet spezifische Einzugsgebiete, die über die vergleichbarer Handelsreinrichtungen anderer Branchen weit hinausreichen. Eine wesentliche Ursache hierfür ist die Bereitschaft der Konsumenten, im Vorfeld einer vergleichsweise kostspieligen Anschaffung erhöhte Informations- und Beschaffungsaktivitäten in Kauf zu nehmen. In der Folge kommt es insbesondere bei größeren Möbelanbietern typischerweise zu weitläufigen, sich vielfach gegenseitig überlappenden spezifischen Einzugsgebieten. Im Gegenzug ist die erzielte Kaufkraftbindung innerhalb dieser Einzugsgebiete im Vergleich zu anderen Branchen vergleichsweise gering. Der geplante "Zurbrüggen"-Neubau kann als flächengrößter Möbelanbieter in seinem spezifischen Einzugsgebiet zwar die Marktführerschaft erreichen, muss sich diesen regionalen Markt jedoch auch weiterhin mit einer Vielzahl von Wettbewerbern - auch außerhalb seines spezifischen Einzugsgebietes- teilen. Seine Kaufkraftbindung an der einrichtungsrelevanten Nachfrage im Einzugsgebiet dürfte im Kernsortiment etwa \varnothing 7,4 % zuzüglich weiteren ca. 1,9 % für die sog. "Randsortimente" betragen. Diese Größenordnungen liegen weit unterhalb</p>

einer dominanten oder gar marktbeherrschenden Marktposition (vgl. gesa Markt- und Wirkungsanalyse 468-03).

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

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

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

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

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

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

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

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

nur teilweise (zu ca. 50 %) projektrelevant, soweit es Leuchten und Haushaltselektrogeräte umfasste. Unterhaltungselektronik und Installationsbedarf wurden dort ebenfalls angeboten, sind jedoch nicht projektrelevant.

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

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

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

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

Selbst wenn das für Rheda-Wiedenbrück errech-

nete projektinduzierte Umverteilungsvolumen von etwa 2,260 Mio. € p. a. (insgesamt ca. 5,9 % des Ausgangsumsatzes, vgl. gesa-Wirkungsanalyse Seite 61) nicht Neuberechnet, sondern konstant gehalten und auf das verringerte Umsatzpotenzial von 36,5 Mio € p. a. bezogen würde, ergäbe sich lediglich eine geringfügige Erhöhung der Umverteilungsquote auf insgesamt ca. 6,1 %. Da der Innenstadthandel von dieser Neuberechnung nicht betroffen würde, bleibt das gutachterliche Ergebnis im Kern unberührt.

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

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

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

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

6. Die überlassenen Unterlagen treffen keine Aussage zur künftigen Nutzung des aufzugebenden Altstandortes "Zurbrüggen". Die Einwander empfehlen eine Einbeziehung möglicher Einzelhandelsfolgenutzungen in die Wirkungsanalyse oder eine planungsrechtlich abgesicherte Aufgabe des Standortes für Einzelhandelsnutzungen.

7a. Die "projektspezifische" Auslastung der in Rheda-Wiedenbrück vorhandenen Verkaufsfläche mit 1.444 €/qm liegt vergleichsweise hoch und bewegt sich deutlich über der des Planvorhabens "Zurbrüggen" mit 1.058 €/qm, obwohl es sich dabei um eine (Zitat aus dem gesa-Gutachten) "zeitgemäße, kundengerechte Objektgestaltung an einem verkehrsgünstigen Standort" handeln würde und das Planvorhaben (Zitat aus dem gesa-Gutachten) "die Marktführerschaft im Einzugsgebiet" übernehmen werde. Durch dieses unplausible Vorgehen würden die Umsatzgewichtungen zu Gunsten Rheda-Wiedenbrücks verlagert, ihre Folgewirkungen dagegen zu Gunsten des Planvorhabens.

7.b Die Marktverteilungsrechnung enthält nicht das bereits in der Planoffenlage befindliche Vorhaben "Auepark"; zudem bleibt offen, wie sie erstellt wurde. Auf Grund der fragwürdigen Datenlage und unplausibler Schlussfolgerungen bedarf das vorgelegte gesa-Gutachten dringend der Überarbeitung. Dem vorgelegten Entwurf des BP 97 gelingt es ferner nicht, mit den darin getroffenen Einschränkungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die Stadt Rheda-Wiedenbrück und darüber hinaus zu gewährleisten.

erwarten ist, konnte von einer Einbeziehung abgesehen werden. Mögliche synergetische Wirkungen zwischen beiden Vorhaben einschließlich stimulierender Effekte auf den "Zurbrüggen"-Umsatz sind gleichwohl ausführlich untersucht sowie in der Schätzung des Projektumsatzes enthalten.

Zu 6.: Der Zurbrüggen-Altstandort in der Mischlage Zum Sundern verliert seit Jahren kontinuierlich an Außenwirkung. Die Möglichkeiten einer überörtlichen Kundenansprache am Altstandort werden mit der Entwicklung des "Aueparks" und der Verlagerung des Einrichtungshauses nochmals eingeschränkt.

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

Zu 7.a: Die projektspezifische Auslastung des "Zurbrüggen"-Einrichtungshauses von insgesamt 1.056 €/qm Verkaufsfläche bewegt sich im Rahmen vergleichbarer Neueröffnungen und signalisiert eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit. Sie ist keine gesetzte Größe, sondern leitet sich aus der nach Marktzonen differenzierten Schätzung der erzielbaren Abschöpfungsquoten ab (vgl. gesa-Wirkungsanalyse Seite 56ff; Marktverteilungsrechnungen Seite 53 und 61).

s.o., gemeinsam mit Pkt 5 behandelt

Beschluss:

Die Bedenken der Stadt Rheda-Wiedenbrück werden zur Kenntnis genommen. Diese Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, die vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben

	<p>auf die Nachbargemeinde begründet, zurückgewiesen.</p> <p>Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält sich die Stadt Oelde vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>
<p>6.</p>	<p>Stadt Harsewinkel, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Gemeinde Langenberg, Stadt Rheda-Wiedenbrück, Kreis Gütersloh vom 06.04.2004:</p> <p>Stellungnahme: <i>Schreiben siehe Anlage, Zusammenfassung:</i></p> <p>Die negativen städtebaulichen Auswirkungen des FMZ "Auepark" in Verbindung mit dem Einrichtungshaus Zurbrüggen übersteigen das verträgliche Maß. Daher werden folgende Änderungen vorgeschlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reduzierung der VKF des SB-Warenhauses im "Auepark" auf 3.000 qm VKF. 2. Reduzierung der Verkaufsfläche des Zurbrüggen-Einrichtungshauses auf maximal 15.000 qm. 3. Eingrenzung der für zentrenrelevante Sortimente zulässigen Verkaufsfläche auf höchstens 1.000 qm für das Projekt Zurbrüggen und insgesamt 2.000 qm für den "Auepark". <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf. Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></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 Kopp- lungskauf im "Auepark" tätigen. Eine Verknüpfung zwischen Einrichtungskauf und täglicher Bedarfsdeckung ist jedoch eher untypisch und kann durch ihren Ausnahme- charakter keine regelmäßige Einkaufsorientie- rung aus den o. g. Gemeinden zum "Auepark" begründen, zumal die im "Auepark" enthalte- nen Angebotskomponenten Verbraucher- markt, Lebensmittel-Discounter und Elektro- Fachmarkt auch in den umliegenden Mittel- zentren - v.a. auch Rheda-Wiedenbrück - bereits am Markt sind. Die durch diese Streu- kunden 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

<p>4. Konsequente Überplanung des Altstandortes Zurbrüggen mit dem Ziel des Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente.</p>	<p>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.</p> <p>Einrichtungshäuser generieren typischerweise vergleichsweise weitläufige und sich vielfach gegenseitig überlagernde Einzugsbereiche. Dies ist auch für das Planvorhaben Zurbrüggen anzunehmen, weshalb die o.g. Gemeinden in dessen projektspezifisches Einzugsgebiet aufgenommen und die projektinduzierten Umschichtungswirkungen in diesen Gemeinden in der gesa-Wirkungsanalyse 468-03 untersucht worden sind. Die Gemeinden Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Rheda-Wiedenbrück und Langenberg sind zusammengenommen deckungsgleich mit der Marktzone 4 dieses Einzugsgebietes (vgl. hierzu im Gutachten Seite 36ff). Das Zurbrüggen-Einrichtungshaus erreicht in dieser Marktzone eine Kaufkraftbindung in den relevanten Sortimentsgruppen von moderaten \varnothing 6,6 %. Die projektinduzierte Umsatzumschichtung in diesen Gemeinden beläuft sich auf etwa \varnothing -5,1% (vgl. Seite 61 sowie 64f) und fokussiert i.W. auf direkt konkurrierende Einrichtungshäuser, die durchweg nicht in zentralen Standorten liegen. Umsatzumschichtungen in innerstädtischen Lagen werden vorwiegend in den Ergänzungssortimenten (u. a. Heimtextilien, Haushaltswaren, Geschenkartikel) wirksam und erreichen eher geringe Größenordnungen von 1-3%.</p> <p>Zusammengenommen sind von den beiden Planvorhaben keine städtebaulich und raumordnerisch unverträglichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Standorte in den o.g. Gemeinden anzunehmen. Insoweit besteht kein Anlass für eine besondere Reduzierung der Verkaufsflächen.</p> <p>Zu 4.: Der Zurbrüggen-Altstandort in der Mischlage Zum Sundern verliert seit Jahren kontinuierlich an Außenwirkung. Die Möglichkeiten einer überörtlichen Kundenansprache am Altstandort werden mit der Entwicklung des "Aueparks" und der Verlagerung des Einrichtungshauses nochmals eingeschränkt. Die vorhandenen Verkaufsflächen am Altstandort von etwa 6.200 qm sind zudem auf zwei gegenüberliegende Baukörper und in einem davon ferner auf fünf Verkaufsebenen verteilt. Sie sind</p>
--	--

		<p>im gegenwärtigen Umfang kaum marktgängig. Eine Einzelhandelsnachnutzung mit signifikanten Einwirkungen auf die Gemeinden Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Rheda-Wiedenbrück und Langenberg ist dort daher unwahrscheinlich und im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Auepark“ nicht weiter relevant.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme der Nachbarkommunen wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nur relativ geringe und damit vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinden begründet, zurückgewiesen.</p> <p>Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält sich die Stadt Oelde ausdrücklich vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</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)	Beschlüsse:
7.	<p>Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V. vom 02.04.2004:</p> <p>Stellungnahme: <i>Originalstellungnahme aufgrund Umfang siehe Anlage, Zusammenfassung:</i></p> <p>1. Das Planvorhaben ist am nicht integrierten, außerhalb des Siedlungsschwerpunktes befindlichen Standort Von-Bühren-Allee mit</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf. Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zu 1.: Die gutachterliche Überprüfung der prospektiven Umverteilungswirkungen des Vorhabens in der Oelder Innenstadt ergaben</p>

erheblichen negativen städtebaulichen Entwicklungen für die innerstädtische Einzelhandelssituation in Oelde verbunden.

2. Das Vorhaben bezieht auf Grund seiner Dimensionierung von 20.000 qm VK in nicht unerheblichem Maße Kaufkraft aus den benachbarten Kommunen Langenberg, Rheda-Wiedenbrück, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz in das projektspezifische Einzugsgebiet ein. Daher wird eine Reduzierung auf 15.000 qm Gesamt-Verkaufsfläche empfohlen.

3. Die auf insgesamt 2.000 qm zugelassenen "Randsortimente" tangieren in nicht unerheblichem Maße das entsprechende Fachhandelsangebot in den benachbarten Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Langenberg, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz. Daher wird eine Begrenzung der Gesamt-VK für "Randsortimente" auf 1.000 qm und eine Beschränkung je "zentrenrelevantem" Teilsortiment auf 250 qm gefordert.

einschließlich Aktionssortimenten und Verbundkäufen durch "Auepark"-Kunden eine noch vertretbare, zu erwartende Umsatzverlagerung von ca. -5,2 % in den sog. "Randsortimenten". Im Möbel-Kernsortiment werden in der Modellrechnung etwa knapp 10 % des innerstädtischen Umsatzes entzogen; allerdings betrifft dies nur ein sehr geringes Angebot ohne prägende Funktion für die Oelder Innenstadt. Möbel werden in der Oelder Innenstadt nur als Teilsortiment angeboten, so dass die betroffenen Geschäfte von dieser Umsatzumschichtung nicht in vollem Umfang betroffen sind.

Insgesamt bewegen sich die zu erwartenden projektinduzierten Umschichtungen in der Oelder Innenstadt in einem Rahmen, der zwar einzelne Marktaustritte nicht ausschließt, insgesamt jedoch die Funktionsfähigkeit der Oelder Innenstadt nicht beeinträchtigen dürfte.

Gleichwohl werden die zulässigen Verkaufsflächen für üblicherweise als "zentrenrelevant" eingestufte "Randsortimente" des geplanten Einrichtungshauses gegenüber der Entwurfsfassung weiter eingeschränkt.

Zu 2.: Die für eine Gesamt-Verkaufsfläche von 18.000 qm errechnete Kaufkraftbindung in den genannten, sämtlich der Marktzone 4 zugeordneten Gemeinden beläuft sich auf etwa 5,5 % für Wohnmöbel und ca. 1,1 % für Zusatzsortimente. Durch die Flächenausweitung auf 20.000 qm (die nach der im Sachverhalt genannten Überarbeitung der textlichen Festsetzungen für die "Randsortimente" ausschließlich das Möbel-Kernsortiment betrifft), dürfte sich die Bindungsquote für Wohnmöbel in der Zone 4 um max. ca. einen %-Punkt erhöhen. Dies bewegt sich nach gutachterlicher Auffassung jedoch noch im Rahmen moderater gegenseitiger Verflechtungen. Gerade in der Möbelbranche sind weiträumige, sich vielfach überlappende Einzugsbereiche immanent und unvermeidbar. Eine städtebaulich und raumordnerisch begründete Veranlassung für eine Reduzierung der Gesamt-Verkaufsfläche auf 15.000 qm ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Zu 3.: Die von den untersuchten "Randsortimenten" des Planvorhabens ausgehenden Umverteilungswirkungen in den genannten Gemeinden bewegen sich lt. Modellrechnung durchweg in Größenordnungen von <3,5 %, wobei der Spitzenwert in der Rhedaer Fachmarkt- und Gewerbelage um die Hauptstraße zu erwarten ist. Innenstadtanlagen sind in geringerem Maße betroffen. Daraus sind durchweg keine städtebaulich kritischen Folgewirkungen abzuleiten. Mit Ausnahme des Mittelzentrums Rheda-Wiedenbrück zählt das Vorhalten eines angemessenen Angebotes für Einrichtungsbedarf ferner nicht zu den Versorgungsaufgaben der

<p>4. Die überlassenen Unterlagen treffen keine Aussage zur künftigen Nutzung des aufzugehenden Altstandortes "Zurbrüggen" mit immerhin ca. 6.000 qm Verkaufsfläche. Die Einwender empfehlen eine Aufgabe des Standortes für jegliche zentren- und nahversorgungsrelevante Nutzung.</p>	<p>meisten genannten Gemeinden.</p> <p>Zu 4.: Der Zurbrüggen-Altstandort in der Mischlage Zum Sundern verliert seit Jahren kontinuierlich an Außenwirkung. Die Möglichkeiten einer überörtlichen Kundenansprache am Altstandort werden mit der Entwicklung des "Aueparks" und der Verlagerung des Einrichtungshauses nochmals eingeschränkt.</p> <p>Die vorhandenen Verkaufsflächen am Altstandort von etwa 6.200 qm sind zudem auf zwei gegenüberliegende Baukörper und in einem davon ferner auf fünf Verkaufsebenen verteilt. Sie sind im gegenwärtigen Umfang kaum marktgängig. Eine Einzelhandelsnachnutzung mit signifikanten Einwirkungen auch auf die Gemeinden im Kreis Gütersloh ist dort daher unwahrscheinlich und im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Auepark“ nicht weiter relevant.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nur relativ geringe und damit vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinden begründet, zurückgewiesen.</p> <p>Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält sich die Stadt Oelde ausdrücklich vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>
<p>8. Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld e.V. vom 17.03.2004:</p>	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Die vorgesehene Verlagerung des Möbelhauses Zurbrüggen mit einer Verkaufsfläche von maximal 20.000 m², bei einer Beschränkung der Randsortimente auf höchstens 2.000 m², in ca. 600 Meter Entfernung zum geplanten Auepark, ist in erster Linie eine Verlagerung vom Altstandort. Ein Projekt dieser Größe</p>	<p><i>Hinweis: Die Aussage der gesa GmbH erfolgt vor dem Hintergrund der im Sachverhalt erläuterten überarbeiteten Begrenzung von Randsortimenten und Sonderverkaufsflächen im Planentwurf. Damit wird den Bedenken teilweise entgegen gekommen.</i></p> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Wirkungsanalyse zeigt, dass die wesentlichen Umverteilungswirkungen im Möbel-Kernsortiment zu erwarten sind und dort auch weiträumig wirksam werden. Davon sind mit vereinzelt Ausnahmen, bei denen es sich jedoch durchweg um Einzelbetriebe in innerstädtischen Randlagen handelt, nur konkurrierende Möbel- und Einrich-</p>

<p>überschreitet raumordnerisch den Verflechtungsraum bis in den ostwestfälischen Bereich hinein. Dabei werden es hauptsächlich die zentrenrelevanten Randsortimente sein, die im Innenstadtbereich Oeldes und denen der Nachbarstädte zu Kaufkraftverschiebungen führen. Auch wenn die Umschichtung dieser Sortimente unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegt, ist es im Interesse des Handels sinnvoll, für die Randsortimente eine noch stärkere Beschränkung vorzunehmen. Eine Eingrenzung auf ca. 1.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente erscheint uns als angemessen.</p> <p>Darüber hinaus geht aus den Planunterlagen nicht hervor, inwiefern der Altstandort Zurbrüggen weiter genutzt wird. Wir möchten daher anregen, diesen Standort für den Einzelhandel, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, auszuschließen.</p>	<p>tungshäuser in Stadtteil-Solitärlagen, nicht integrierten Gewerbegebiets- oder Fachmarktlagen betroffen.</p> <p>Die Umverteilungswirkungen in den sog. "Randsortimenten" sind demgegenüber hinsichtlich Intensität und Fernausstrahlung eher nachrangig und erreichen Quoten von ca. -1 bis -5 % in den Innenstädten der Mittelzentren im Umland und ca. -5 % in der Oelde Innenstadt.</p> <p>Daraus sind durchweg keine städtebaulich kritischen Folgewirkungen abzuleiten. Insoweit ist eine Reduzierung der "zentrenrelevanten Randsortimente" auf insgesamt 1.000 m² aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.</p> <p>Der Zurbrüggen-Altstandort in der Mischlage Zum Sundern verliert seit Jahren kontinuierlich an Außenwirkung. Die Möglichkeiten einer überörtlichen Kundenansprache am Altstandort werden mit der Entwicklung des "Aueparks" und der Verlagerung des Einrichtungshauses nochmals eingeschränkt.</p> <p>Die vorhandenen Verkaufsflächen am Altstandort von etwa 6.200 qm sind zudem auf zwei gegenüberliegende Baukörper und in einem davon ferner auf fünf Verkaufsebenen verteilt. Sie sind im gegenwärtigen Umfang kaum marktgängig. Eine Einzelhandelsnachnutzung mit signifikanten Einwirkungen auf die Gemeinden auch im Kreis Gütersloh ist dort daher unwahrscheinlich und im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Auepark“ nicht weiter relevant.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die nur relativ geringe und damit vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinden begründet, zurückgewiesen.</p> <p>Zur Nachnutzung des Altstandortes werden mit dem Eigentümer Gespräche geführt, um auf stadtverträgliche Nutzungen hinzuwirken. Sollten diese nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, behält sich die Stadt Oelde ausdrücklich vor, zur weiteren Steuerung die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>		
9.	<p>Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen vom 01.04.2004:</p> <table border="1" data-bbox="188 1877 1401 2022"> <tr> <td data-bbox="188 1899 778 2022"> <p>Stellungnahme:</p> <p>Im Planentwurf müssen die textlichen Festsetzungen (E.) zu 1. Art der baulichen</p> </td> <td data-bbox="785 1899 1401 2022"> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die genannten Veränderungen werden im Grundsatz wie zwischen Verwaltung, Bezirksregierung</p> </td> </tr> </table>	<p>Stellungnahme:</p> <p>Im Planentwurf müssen die textlichen Festsetzungen (E.) zu 1. Art der baulichen</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die genannten Veränderungen werden im Grundsatz wie zwischen Verwaltung, Bezirksregierung</p>
<p>Stellungnahme:</p> <p>Im Planentwurf müssen die textlichen Festsetzungen (E.) zu 1. Art der baulichen</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die genannten Veränderungen werden im Grundsatz wie zwischen Verwaltung, Bezirksregierung</p>		

	<p>Nutzungen - hier 1.1 bis 1.2 a, b, c -verändert werden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Erörterungsgespräch am 06.01.2004 bei der Bezirksregierung Münster und hier die Anlage 2- Vorschlag für die Textlichen Festsetzungen -. Die in der Anlage 2 aufgeführten Hauptsortimente/Kernsortimente und Randsortimente sowie die weiteren Ausführungen, auch die zum unzulässigen Einzelhandel müssten in dem neu zu erstellenden Bebauungsplanentwurf (Offenlegungsverfahren) übernommen werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die diesbezüglich von Ihnen erfolgte Zustimmung vom 05.03.2004.</p>	<p>und Fachbehörden bzw. Kammer vereinbart vorgenommen.</p> <p>Ausgenommen sind allerdings</p> <p>a) die o.g. Neuformulierung zu Randsortimenten gemäß Vorschlag der gesa GmbH (neu E.1.2.c, siehe Sachverhalt; die Ergebnisse der weiteren Abstimmung zwischen Stadt, Investor und Fachbehörden bzgl. der Reduzierung der Rand- und Nebensortimente werden eingearbeitet) und</p> <p>b) die hier nur ergänzende Negativliste (bisher E.1.2.c, neu E.1.2.d) zum Ausschluss der sonstigen Sortimente. Hier erfolgt angesichts der aktuellen Rechtsprechung des OVG NRW vorsichtshalber - die dortige Fallkonstellation trifft im B-Plan Nr. 97 mit <i>Positivliste</i> nicht zu - eine Umformulierung (keine pauschale Übernahme der Liste gemäß Einzelhandelserlass, OVG NRW. 09.10.2003, BauR 2004, S. 636).</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p> <p>(Zur Erläuterung: Die Vorabstimmung mit den Beteiligten erfolgte im Januar/Februar 2004. In der Ausschusssitzung am 09.02.2004 wurde über den Zwischenstand berichtet (siehe Vorlage Nr. B 2004/610/0206 und Protokoll). Aus Zeitgründen wurden die Verfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB Ende Februar eingeleitet, die weitere Abstimmung erfolgte parallel hierzu. Die Stellungnahme bezieht sich auf das Ergebnis dieser weiteren Abstimmung über einzelne Formulierungen etc., die Ergebnisse wurden in den Entwurf eingearbeitet.)</p>
<p>10.</p>	<p>Handwerkskammer Münster vom 01.04.2004:</p> <p>Stellungnahme:</p> <p><i>Original siehe Anlage (aufgrund Umfang)</i></p> <p>Bezüglich der textlichen Festsetzungen für das SO-Gebiet "Möbel" fügen wir einen mit der IHK und der Bezirksregierung abgestimmten Vorschlag (siehe Anlage) bei.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Änderungen entsprechen der Stellungnahme Nr. 9. IHK Nord Westfalen vom 01.04.2004 und werden wie unter Punkt 9. bereits erläutert berücksichtigt.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>
<p>11.</p>	<p>Kreis Warendorf vom 02.04.2004:</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde ist die Bilanzierung kurzfristig nachzureichen, hiernach kann dann die endgültige Zustimmung erfolgen.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die in der Begründung zum B-Plan Nr. 97 bisher noch als vorläufig bezeichnete Bilanzierung wird gemäß Beratungsergebnis und dem letzten Stand der ProjektAbstimmung zwischen Stadt und</p>

	<p>Die Sichtdreiecke gem. RAS-K sind nachzutragen. Die Grenze östlich der Zufahrt zwischen dem Baugebiet und der K 30n ist mit einem generellen Zu- und Abfahrtsverbot zu kennzeichnen.</p>	<p>Investor/Architekt Ende Mai modifiziert und entsprechend im weiteren Verfahren abgestimmt.</p> <p>Den weiteren Anregungen wird ebenfalls entsprochen.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>
<p>12.</p>	<p>DB Energiemanagement GmbH vom 22.03.2004:</p>	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Gegen die beiden Anträge der Stadt Oelde bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzliche Bedenken.</p> <p>Nach den vorgelegten Unterlagen wird das Plangebiet durch die 110 kV- Bahnstromleitung 0478 Ehringhausen-Oelde gekreuzt. Der Schutzstreifen der Leitung beträgt in diesem Bereich eine Breite von 30,00 m beidseitig der Leitung, also insgesamt 60,00 m. Die max. Bauhöhe der Fahrbahnoberfläche im Schutzstreifen zwischen den Masten 7796 und 7797 beträgt 107,50 ü. NN.</p> <p>Im Rahmen der Festsetzung bitten wir weiterhin zu beachten, dass Bahnstromleitungen grundsätzlich planfestgestellt werden und dann in ihrem Bestand öffentlich-rechtlich gesichert sind. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen des Schutzstreifens einer Bahnstromleitung im Zuge privatrechtlicher Vereinbarungen entsprechenden Nutzungsbeschränkungen unterworfen werden. Die DB Energie stimmt deshalb dem o.a. Plan nur zu, wenn in den textlichen Festsetzungen insbesondere darauf hingewiesen wird, dass bauliche Anlagen (auch Sportstätten, Strassen, Wege und Plätze) innerhalb der Schutzstreifen nach vorheriger Zustimmung der DB Energie errichtet werden dürfen.</p> <p>Des Weiteren dürfen nur Neuanpflanzungen nur mit niedrig wachsenden Büschen und einer Endwuchshöhe bis 3,00 m vorgenommen werden. In Verbindung hiermit sind das Endwachstum der Büsche und Sträucher, der größte Durchhang sowie das Ausschwingen der Leiterseile zu beachten. Der Grundeigentümer hat bei Unterschreitung der geforderten Sicherheitsabstände den Rückschnitt zu seinen Lasten durchzuführen.</p> <p>Die Auflagen für die Bepflanzungen gelten auch für die Flächen der Ausgleichsmaßnahmen im Schutzstreifen.</p> <p>Um die beiden Masten Nr. 7786 und 7787 ist eine Freihaltefläche mit einem Radius von 10,00 m um den Mastmittelpunkt einzuhalten. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Den Anregungen wird entsprochen. Entsprechende Hinweise waren bereits im Vorentwurf - auf Grundlage der damaligen Abstimmung zum Bebauungsplan Nr. 77 - weitgehend enthalten. Angepasst wird die nunmehr vorgegebene Endwuchshöhe von 3,0 m im Schutzstreifen (bisher 3,5 m).</p> <p>Der Architekt für das geplante Bauvorhaben hat außerdem bereits die Stellungnahme zur weiteren Beachtung erhalten.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>

	Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für eventuell erforderliche Abschirmungen.	
13.	NABU Kreisverband Warendorf vom 06.04.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Gegen die Umwidmung des großflächigen Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel haben die Naturschutzvereine im Kreis Warendorf keine Bedenken.</p> <p>Der geplante 15 m breite Schutzstreifen zum nördlich angrenzenden Wald zur Bildung einer naturnahen Waldrandzone sowie der Grünzug im Osten des Baugebietes 97 wird von den Vereinen begrüßt. Der Erhalt einer markanten Eiche und die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen findet unsere Zustimmung.</p> <p>Für die Erweiterung gegenüber dem B-Plan Nr. 77 um 0.66 ha und die zusätzliche Versiegelung von ca. 3.100 qm ist nach dem UVP-Gesetz in einer Vorprüfung amtlicherseits zu klären, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan Nr. 97 und in diesem Rahmen ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich ist.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anmerkung: Leider hat die Stadtverwaltung zwischenzeitlich eine Schädigung der Eiche im Innenbereich des Stammes festgestellt, entsprechende Maßnahmen sind bereits im Winter 2003/2004 ergriffen worden. Der möglichst langfristige Erhalt wird angestrebt, bei einem eventuellen späteren Verlust wird eine Ersatzpflanzung vorgesehen.</p> <p>Eingriffsbilanz und Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren abgestimmt.</p>
16.	Wehrbereichsverwaltung West vom 11.03.2004:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Im Vorgriff auf ein späteres Bebauungsplanverfahren teile ich Ihnen folgendes mit: Es kann meinerseits nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, "untergeordnete Gebäudeteile" oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen. Sollte dies der Fall sein, so bitte ich in jedem Einzelfall, in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile, "untergeordnete Gebäudeteile" oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, eine erneute Abstimmung mit mir u.a. als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Nach den bisherigen Überlegungen des Architekten ist eine Bauhöhe von etwa 16-17 m über dem Baugelände Richtung K 30n vorgesehen. Aufgrund des Gefälles nach Norden ist somit in der Nordspitze des Geländes ggf. eine Höhe von etwa 20 m über Gelände denkbar.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt eine eindeutige Höhenfestsetzung in Meter über NN, ein weiterer Handlungsbedarf wird z.Zt. im Bebauungsplan nicht gesehen. Die Stadt Oelde als Baugenehmigungsbehörde wird entsprechend im Rahmen der Baugenehmigung die Behörde beteiligen.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>

C) Vorschläge der Verwaltung:

<p>1.</p>	<p>Stadt Oelde, Fachdienst 661 vom 19.03.2004</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Zur Begründung mit UVP-Vorprüfung:</p> <p>Seite 15, Nr. 3.6, A. Aufzählungspunkte Da zwischenzeitlich eine erhebliche Schädigung der Eiche im Innenbereich des Stammes festgestellt worden ist, sollte der Erhalt der Eiche nicht im Bebauungsplan festgeschrieben werden.</p> <p>Seite 17, Nr. 3.7, 2. Absatz <i>Weitere Löschwassermengen können nicht über Regenrückhaltebecken (Trockenbecken) und über öffentliche Vorfluter gedeckt werden. Zusätzlich benötigte Löschwassermengen sind auf dem Grundstück zu bevorraten.</i></p> <p>Seite 18, Nr. 3.7, 3. Absatz, 3.Satz <i>die Auswirkungen der Flächendifferenzen sind durch die Verwendung von versickerungsfähigem Oberflächenmaterialien, z.B. bei den Einstellplätzen, zu kompensieren.</i></p> <p><u>Bitte mit aufnehmen:</u> Die im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 77 bereits verlegten Entwässerungsleitungen und Leitungen der Versorgungsunternehmen sind bei der Objektplanung zu berücksichtigen und zu schützen oder im Einvernehmen mit den Eigentümern der Ent- bzw. Versorgungsleitungen umzulegen.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Der möglichst langfristige Erhalt der Eiche wird weiterhin angestrebt, entsprechende Maßnahmen sind bereits im Winter 2003/2004 ergriffen worden. Bei einem eventuellen späteren Verlust ist gemäß Bebauungsplan eine Ersatzpflanzung vorgesehen.</p> <p>Die genannten Textpassagen werden entsprechend angepasst bzw. ergänzt.</p> <p>Die Gebietserweiterung unter der Bahnstromleitung insbesondere für optionale zusätzliche Stellplätze führt zu (in der Summe aber relativ geringen) zusätzlichen Versiegelungen, die in der Entwässerungsplanung für das Gewerbegebiet noch nicht insgesamt berücksichtigt waren. Hierfür wird eine Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien vorgegeben. Hierauf wird zudem die Stadt Oelde als Grundstücksverkäuferin entsprechend einwirken.</p> <p>Der Beschluss erfolgt einstimmig.</p>
-----------	---	---

D) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 2(2) und § 4(1) BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 (Stand zur Beratung im Mai 2004) zur Kenntnis genommen wurde, wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Das Beratungsergebnis ist in Entwurfsplan und Begründung zu übernehmen. Die Verwaltung wird zudem beauftragt, geringe Korrekturen, die sich aus der Abstimmung über die genaue Formulierung der Festsetzung über Randsortimente und Aktionsfläche v.a. mit der Bezirksregierung Münster ergeben,

entsprechend einzuarbeiten. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass dieser Auftrag für Änderungen gilt, die dem Sinn nach eine einvernehmliche Abstimmung mit den Nachbargemeinden anstreben und die damit dem obigen Beratungsergebnis entsprechen.

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung - gemäß § 3(2) 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) öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet für das "Sondergebiet – Zweckbestimmung: Großflächiger Möbeleinzelhandel" liegt nördlich der K30 (Von-Büren-Allee) zwischen der Pott's Brauerei und der Fa. Van Kempen im neuen Gewerbegebiet „A 2 – Standort Oelde“

Von dem Bebauungsplan Nr. 97 werden folgende Flurstücke teilweise erfasst:

Flur 129	Flurstück 264 tlw., 383 tlw. und 384 tlw.
----------	---

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 129, Flurstück 265;
im Osten:	eine Parallele im Abstand von ca. 20 m östlich zur Mittelachse der 110-kV-Bahnstromleitung;
im Süden:	Flur 128, Flurstücke 53, 13 und die neue Kreisstraße K30 (Von-Büren-Allee);
im Westen:	eine Parallele im Abstand von ca. 35 m östlich der östlichen Grenze der Parzelle Flur 129, Flurstück 268.

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

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 ausgelegt.

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.

Der Beschluss erfolgt einstimmig.

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.

Der Beschluss erfolgt einstimmig.

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.

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 folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt einstimmig 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 Haupt- und Finanzausschuss 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

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.

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.

Der Beschluss erfolgt einstimmig.

Herr Wagemann und Herr Wesemann haben an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

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 Waren- dorf 08.12.2003	<p>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.</p> <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>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</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 immissionsrechtlichen 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 Planfeststellungsver-</p>

		<p>fahren geschaffen wird, ist die 16. BImSchV - und nicht die DIN 18005 – zur Lärmmittlung 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:</p> <p>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 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 Mischgebietschutzanspruch belegten wohngenenutzten 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>Bau- und anlagenehmigungsbezogene Aspekte:</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 Abstandsklasse VII gewahrt.</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>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>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>In Abstimmung mit dem beauftragten Schallgutachter wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>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 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>
<p>Stadt Oelde Tiefbau und Umwelt</p>	<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>

Die Beschlüsse unter B) erfolgten einstimmig.

Herr Wagemann und Herr Wesemann haben an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

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 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
--------	--

Der Beschluss erfolgt einstimmig.

Herr Wagemann und Herr Wesemann haben an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

11. Verschiedenes

11.1. Mitteilungen der Verwaltung

Keine.

11.2. Anfragen an die Verwaltung

Keine.

Klaus Rips
Stellvertretender Bürgermeister
Vorsitzender

Regina Haferkemper
Schriftführerin