



Bezirksregierung Münster

Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Bürgermeister
der Stadt Oelde
59299 Oelde

Dienstgebäude:
Domplatz 1 - 3
Telefon: (0251) 411-0
Auskunft erteilt:
Annette Wilken
Email: annette.wilken@brms.nrw.de
Tel. - Durchwahl: (0251) 411 1628
Telefax: (0251) 411 8 1628
Raum: 350

Aktenzeichen:
62.10/11-19

12. Juli 2004

5. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ in der Stadt Oelde – Darstellung und Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Möbels Einzelhandel“ (Zurbrüggen)

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 20 Absätze 1 und 2 Landesplanungsgesetz auf der Grundlage des § 24 Absatz 3 Landesentwicklungsprogramm in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW vom 07.05.1996

1. Ihre Anfrage nach § 20 Absatz 1 LPlG vom 26.02.2004;
Az. 5-Anfrage-gem-20-1-zurbrueggen1.doc;
2. Besprechungen am 18.12.2003 und 06.01.2004;
3. Öffentliche Auslegung – Mitteilung gem. § 20 Abs. 5 LPlG;
4. Erörterung der Planung mit den Nachbargemeinden und Kammern am 24.06.2004;

I.

Landesplanerische Anpassung

Die Stadt Oelde beabsichtigt, durch die 5. Änderung ihres Flächennutzungsplanes und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ im südwestlichen Randbereich des Siedlungsschwerpunktes Oelde an der K 30n die planerischen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung des ortsansässigen Möbels einrichtungshauses „Zurbrüggen“ mit 20.000 m² Verkaufsfläche (VK) zu schaffen. Da das Unternehmen bereits in Oelde ansässig ist, handelt es sich hierbei um eine Verlagerung mit Erweiterung der Verkaufsflächen um gut 12.000 m². Die Planung sah bisher vor, dass neben dem Hauptsortiment auch max. 1.500 m² zentrenrelevanter Randsortimente und max. 500 m² VK für saisonale Sortimente (z.B. für Weihnachtsmarkt) innerhalb der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden sollen.

Grünes Umweltschutztelefon: (0251) 411-3300

E-Mail: poststelle@bezreg-muenster.nrw.de • Internet: www.bezreg-muenster.nrw.de
zentrale Telefaxnummer: (0251) 411-2525

Konten der Landeskasse Münster:

Deutsche Bundesbank - Filiale Münster - BLZ: 400 000 00 Konto: 40001 520

Westdeutsche Landesbank Girozentrale Münster BLZ: 400 500 00 Konto: 61820

ÖPNV ab Hbf: Linien 14 • 20 bis Haltestelle Domplatz, Linien 2 • 10 • 11 • 12 bis Haltestelle Windthorststraße (Haus K), Linie 7 bis Haltestelle Wiener Str. (Haus W).



Zu dieser Planung nimmt die Bezirksregierung Münster wie folgt Stellung:

Die Verlagerung und Erweiterung des ortsansässigen Möbeleinrichtungshauses „Zurbrüggen“ ist an dem vorgesehenen Standort mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere mit § 24 Absatz 3 LEPro in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW, vereinbar, wenn

1. im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde
 - 1.1 in der zeichnerischen Darstellung der Standort des Möbeleinrichtungshauses „Zurbrüggen“ als Sondergebiet mit der Zweckbindung „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ dargestellt wird,
 - 1.2 die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 20.000 m² begrenzt wird,
 - 1.3 das darin zulässige zentrenrelevante Randsortiment auf maximal 1.300 m² Verkaufsfläche begrenzt wird, wobei bei saisonalen Sonderverkäufen diese Verkaufsfläche vorübergehend auf maximal 1.800 m² ausgedehnt werden darf;

2. im vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde
 - 2.1 **in der zeichnerischen Darstellung der Standort des Möbeleinrichtungshauses „Zurbrüggen“ als Sondergebiet mit der Zweckbindung „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ dargestellt wird**
 - 2.2 die Verkaufsfläche des Möbelhauses auf maximal 20.000 m² begrenzt wird,
 - 2.3 die Verkaufsfläche für das dauerhafte Randsortiment auf maximal 1.300 m² begrenzt wird, wobei nur die folgenden Randsortimentsgruppen im Sinne des Einzelhandelserlasses zulässig sind:
 - 2.3.1 Lampen, Leuchten, Leuchtmittel bis maximal 600 m² Verkaufsfläche
 - 2.3.2 Haus- und Heimtextilien bis maximal 400 m² Verkaufsfläche
 - 2.3.3 Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Bilderahmen, Kunstgewerbe einschl. Kunstdrucke und Bilder bis maximal 400 m² Verkaufsfläche,
 - 2.3.4 Haushaltselektronikgeräte, soweit diese nicht als Einbaugeräte dem Kernsortiment zuzuordnen sind, bis maximal 400 m² Verkaufsfläche,
 - 2.3.5 Bastelartikel und Blumenschmuck bis maximal 50 m² Verkaufsfläche,

- 2.3.6 Koch- und Fachbücher, sowie Fachzeitschriften mit direktem Bezug zum zulässigen Kernsortiment bis maximal 20 m² VK,
- 2.4 festgesetzt wird, dass saisonale Sonderaktionen mit zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Weihnachtsmarkt) auf maximal 5 mit jeweils maximal 4 Wochen Länge befristet werden, wobei sich dadurch die Verkaufsfläche für Randsortimente vorübergehend auf maximal 1.800 m² ausgedehnt werden kann und die Verkaufsflächenobergrenze für die Randsortimente Nr. 2.3.1 bis 2.3.5 jeweils um maximal 100 m² Verkaufsfläche überschritten werden darf.
- 2.5 die Fläche für Sonderaktionen im Grundriss klar definiert und gestalterisch von den dauerhaft betriebenen Abteilungen abgesetzt wird.
- 2.6 der Einzelhandel mit anderen Sortimenten, insbesondere mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 des Einzelhandelserlasses, im Plangebiet ausgeschlossen wird.
- 2.7 das Errichten und Führen selbstständiger Ladeneinheiten innerhalb des Möbelhauses ausgeschlossen wird,
- 2.8 die Betriebsfläche einer Cafeteria bzw. eines Erfrischungsimbisses als untergeordnete Nebeneinrichtung auf maximal 200 m² begrenzt wird, wobei sicherzustellen ist, dass sie der Hauptnutzung Möbeleinzelhandel dient, baulich in das Gebäude der Hauptnutzung integriert wird und den Kunden nur über das Möbelhaus zugänglich gemacht wird,
- 2.9 die Zahl der Betriebswohnungen auf maximal eine begrenzt wird.
3. in den an das geplante Sondergebiet angrenzenden Bebauungsplänen („Gewerbegebiet Am Sudbergweg“) der Einzelhandel vollständig ausgeschlossen wird, wobei ausnahmsweise nur eine untergeordnete Einzelhandelstätigkeit bis max. 200 m² Verkaufsfläche, die in funktionell engem und direktem räumlichen Zusammenhang zu den im Bebauungsplangebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben steht, zulässig ist.
4. am Altstandort „Zurbrüggen“ in Oelde der Einzelhandel über Bauleitplanung ausgeschlossen wird. Ausnahmsweise zulässig ist nur eine untergeordnete Einzelhandelstätigkeit bis max. 200 m², die in funktionell engem und direktem räumlichen Zusammenhang zu den im Bebauungsplangebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben steht.

II. Begründung

Die räumliche Zuordnung des geplanten Standortes zum Siedlungsschwerpunkt Oelde ist bereits mit unserer landesplanerischen Stellungnahme vom 12.03.2004 zum „Auepark“ ausführlich beschrieben worden. Diese Einschätzung ist auf das Vorhaben „Zurbrüggen“ übertragbar.

Damit ist das Vorhaben „Zurbrüggen“ dem Siedlungsschwerpunkt Oelde als räumlich und funktional zugeordnet einzustufen.

Die funktionale Zuordnung ist nicht allein aus dem Mittelzentrum Oelde ableitbar. Vielmehr wird dieser mit 20.000 m² VK geplante Möbeleinzelhandelsstandort nicht nur das Mittelzentrum Oelde mit „Möbel“ versorgen, sondern für den Südosten des Regierungsbezirks Münster wichtige Versorgungsfunktionen in diesem Segment übernehmen.

Möbeleinrichtungshäuser bieten neben dem als nicht zentrenrelevant eingestuftem Hauptsortiment „Möbel“ auch großflächig zentrenrelevante Sortimente an, für die flächenmäßige und weitere umfangreiche Restriktionen aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Schutz der Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden und der Oelder Innenstadt unerlässlich sind.

Aufgrund der durch den Auemarkt und diese Planung entstehenden überörtlichen Attraktivität des Oelder Südwestens für großflächige Einzelhandelseinrichtungen muss aus landesplanerischer Sicht die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in diesem Raum durch Bauleitplanung unterbunden werden, um das Entstehen ungewollter Agglomerationen und Synergieeffekte mit weitreichenden negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinden und der Oelder Innenstadt zu verhindern. Deshalb erfolgen hier mit den Punkten 3 und 4 entsprechende Vorgaben für die Bauleitplanung der Stadt Oelde.

Sofern die o. g. landesplanerischen Maßgaben eingehalten werden, wird seitens der Bezirksregierung Münster diese geplante Vergrößerung des ortsansässigen Unternehmens auch unter absatzwirtschaftlichen Aspekten als vertretbar eingestuft und entspricht unter diesen Voraussetzungen den Maßgaben von § 24 Absatz 3 LEPro i. V. mit dem Einzelhandelserlass.

III. Weiteres Vorgehen

Nach derzeitigem Prüfstand durch die Bezirksregierung Münster entspricht der zuletzt Anfang Juli diskutierte Entwurf der Flächennutzungsänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ in den Grundzügen den unter I. dargestellten Voraussetzungen.

Die Umsetzung der landesplanerischen Erfordernisse im weiteren Bauleitplanverfahren bedarf einer ausdrücklichen Bestätigung (Beitrittsbeschluss) es Rates.

Erst bei Vorliegen dieser Bestätigung kann eine endgültige landesplanerische Anpassungserklärung nach § 20 Absatz 6 LPfG in Aussicht gestellt werden.

Im Auftrag



(Tilkorn)