



SITZUNGSVORLAGE B 2007/610/1052

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung	18.07.2007	

Frau Inga Nordalm

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	09.08.2007
Haupt- und Finanzausschuss	13.08.2007
Rat	17.09.2007

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 93 "Auepark" - ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

B) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Nein

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 25.01.2007 beschlossen, dem Rat die Durchführung des 1. Ergänzenden Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde zu empfehlen, da aufgrund der nachträglich im Baugenehmigungsverfahren vorgenommenen Veränderungen und der entsprechenden Änderung des Durchführungsvertrages im April 2005 die Planunterlagen nicht mehr in allen Punkten mit dem vom Rat beschlossenen Satzungsplan übereinstimmen. Diese Änderungen waren notwendig, da

im Zuge der weiteren Objektplanung und der Detailabstimmungen mit der Fa. Marktkauf / AVA AG als dem neuen Mieter sich Änderungswünsche gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 93 festgesetzten Planung ergaben. Mit der Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ wird somit der eventuellen „Funktionslosigkeit“ des Planes vorgebeugt und durch den abschließend rückwirkend in Kraft gesetzten Satzungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung dauerhaft an diesem Ort gesichert.

In seiner Sitzung vom 26.03.2007 hat der Rat der Stadt Oelde das Ergänzungsverfahren gemäß § 214 BauGB eingeleitet und die öffentliche Auslegung des angepassten Satzungsplanes beschlossen.

Die überarbeiteten Planungsunterlagen (Entwurf des 1. Ergänzenden Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung und Umweltbericht -) haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der Zeit vom 25. Juni 2007 bis einschließlich 27. Juli 2007 in der Stadtverwaltung Oelde, Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 428) öffentlich ausgelegt. Der gleiche Kreis der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden wie im ersten Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Entscheidungen zu Anregungen der Bürger:

Bürger haben im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

2. Entscheidungen über Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Fachbereich 1 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung	11. Juli 2007
Fachbereich 3 / Tiefbau	11. Juli 2007
Fachbereich 3 / Bauverwaltung	26. Juni 2007
Bischöfliches Generalvikariat Münster	25. Juni 2007
Bezirksregierung Münster – Dezernat Luftfahrt	25. Juni 2007
Eisenbahnbundesamt	25. Juni 2007
Landwirtschaftskammer NRW – Kreisstelle Gütersloh/Münster/Warendorf	26. Juni 2007
Wasserversorgung Beckum GmbH	27. Juni 2007
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	28. Juni 2007
PLEdoc	02. Juli 2007
Bundeseisenbahnvermögen	03. Juli 2007
IHK Nord Westfalen	04. Juli 2007
Kreis Warendorf	12. Juli 2007
Bezirksregierung Münster Dezernat 65	12. Juli 2007
Bezirksregierung Münster Dezernat 69	17. Juli 2007
Kreis Gütersloh	18. Juli 2007

Energieversorgung Oelde	18. Juli 2007
Bezirksregierung Münster Dezernat 53	20. Juli 2007
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	20. Juli 2007
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice	20. Juli 2007
Landesbüro der Naturschutzverbände	24. Juli 2007
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	25. Juli 2007

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:

Einzelhandelsverband Münsterland e.V. vom 25.07.2007:

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter dem 02.04.2004 hatten wir zu dem Projekt „Auepark“ Stellung bezogen und dabei erhebliche Bedenken geäußert. An dieser Einschätzung hat sich nichts geändert, auch wenn die Flächen noch etwas modifiziert wurden.

Soweit jetzt Änderungen im ergänzenden Verfahren berücksichtigt werden sollen, sehen wir dadurch keine wesentlichen Veränderungen zu der bisherigen Planung, so dass diese diesseits nicht beanstandet werden.

[Hinweis: Nachfolgend ist die damalige Stellungnahme aufgeführt]

Stellungnahme:

Inhaltliche Zusammenfassung:

1. Das für die Bewertung des "Aueparks" vorgelegte Gutachten ist bereits über ein Jahr alt. Die Rahmenbedingungen des Einzelhandels haben sich seitdem weiter verschlechtert.
2. Die gegen den "Auepark" von verschiedenen Seiten vorgebrachten Bedenken sind nicht durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche auszuräumen.
3. Der in Oelde bestehende Handlungsbedarf hinsichtlich einer Stärkung des eigenen Angebotsspektrums gegenüber dem Umlandwettbewerb muss durch eine Stärkung der Innenstadt geleistet werden. Mit dem "Auepark" entsteht dagegen ein Nebenzentrum mit kontraproduktiver Wirkung.
4. Es ist nicht zu erkennen, dass die im *gesa*-Gutachten aufgeführten Maßnahmen zur Stabilisierung der Oelder Innenstadt ergriffen werden.
5. Zur Begründung des "Aueparks" muss die Wohngebietsnahversorgung erhalten. Hierfür ist das Vorhaben überdimensioniert.
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.
7. Die Kaufkraftbindung durch den Oelder Wochenmarkt wird im *gesa*-Gutachten nicht berücksichtigt.
8. Die Analysen berücksichtigen nicht, dass im "Auepark" vorwiegend sog. A-Artikel / Schnelldreher angeboten werden, während der innerstädtische Fachhandel betriebstypenbedingt ein breites Sortiment vorhalten muss und insoweit strukturell benachteiligt ist.
9. Der gegenwärtig noch "gewährleistete" Branchenmix in der Oelder Innenstadt wird durch den "Auepark" gefährdet.
10. Das Umland wird nur vorübergehend auf den "Auepark" orientierbar sein und nach Abklingen eines Neugierereffektes wieder in Rheda-Wiedenbrück usw. einkaufen.
11. Die Analyse des "Aueparks" berücksichtigt nicht das nahegelegene "Zurbrüggen"-Planvorhaben und die davon ausgehende nochmalige Wettbewerbsverschärfung.

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.
13. Die aus dem Umland nach Oelde gelenkte Kaufkraft kann die aus der Oelder Innenstadt abgezogene Kaufkraft nicht kompensieren.
14. Der "Auepark" kann nicht als in "Randlage zu einem Siedlungsschwerpunkt" befindlich gem. Ziff. 3.1.2.1 des Einzelhandelserlasses NRW begriffen werden.

Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:

Zu 1: Einzelhandelsrelevante Nachfrage und Einzelhandelsumsatz haben sich im vergangenen Jahr kaum verändert, so dass eine Datenaktualisierung nach so kurzer Zeit verzichtbar ist. Viel größeren Einfluss auf die gutachterlichen Ergebnisse hätte eine signifikante, in den Gutachten nicht berücksichtigte Wettbewerbsverschärfung im Untersuchungsraum. Die vorhabenrelevanten Wettbewerbsplanungen wurden jedoch in den Wirkungsanalysen explizit berücksichtigt. Die gutachterlichen Aussagen haben daher nach wie vor Bestand.

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

Zu 3: Oelde liegt gegenüber dem Umland-Wettbewerb 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 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.

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.

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.

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.

Zu 7: Das von der *gesa* 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.

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 Lebensmitteldiscounter, 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.

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.

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.

Zu 11: Bei Erstellung der Wirkungsanalysen zum "Auepark" war die geplante Verlagerung des Zurbrüggen-Einrichtungshauses noch nicht bekannt. In der *gesa*-Wirkungsanalyse 468-03 zum Zurbrüggen-Projekt werden die prospektiven Wechselwirkungen zwischen beiden Vorhaben berücksichtigt. Hierauf wird auch in der Begründung zum vB-Plan, Kapitel 1.3.e eingegangen.

Hinsichtlich der Sortimente beschränken sich Überschneidungen zwischen den Projekten auf die Bereiche Haushaltswaren/Geschenkartikel und Kleinelektrogeräte.

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.

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.

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 *räumlich und funktional zugeordnet*.

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.

Beschluss:

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.

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).

Stadt Ennigerloh vom 26.07.2007:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Beteiligungsunterlagen.

Ich verweise hierzu auf meine bereits abgegebene Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 "Auepark". Weitere Anregungen werden darüber hinaus nicht vorgetragen.

[Hinweis: Nachfolgend sind die damaligen Stellungnahmen aufgeführt]

Stellungnahme vom 26.09.2003:

Sie beabsichtigen, im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines SB-Warenhauses mit 5.750 qm Verkaufsfläche, eines Getränkemarktes mit 500 qm

Verkaufsfläche, eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 qm Verkaufsfläche, eines Elektrofachmarktes mit 1.000 qm Verkaufsfläche sowie der Unterbringung von Konzessionären auf 380 qm Verkaufsfläche zu schaffen. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt mithin nach derzeitigem Planungsstand 8.830 qm.

Hierzu bitten Sie mit Schreiben vom 07.08.2003 um meine Stellungnahme.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr hat in seiner Sitzung am 22.09.2003 folgende Stellungnahme beschlossen:

„In zwei Gutachten der Gesellschaft für Handels-, Standort-, und Immobilienberatung mbH (gesa) ist die Oelder Standort- und Versorgungssituation analysiert worden. Aufgrund des ermittelten geringen Zentralitätsgrades von 83 Punkten sind Handlungsempfehlungen zur weitergehenden Kaufkraftbindung und zur Steigerung von Kaufkraftzuflüssen ausgesprochen worden.

Im Ergebnis führen die Gutachten bei einem prognostizierten Projektumsatz von 36,7 Mio € pro Jahr zu einer aus Sicht der Stadt Oelde befriedigenden Steigerung des Zentralitätsgrades. Gleichwohl darf hierbei nicht verkannt werden, dass in nicht unerheblichem Umfang Kaufkraftumlenkungen aus einem sogenannten „Kerneinzugsgebiet“ - hierzu zählt auch die Ortslage Ostenfelde - sowie dem Randeinzugsgebiet - hierzu zählt auch Ennigerloh-Mitte - erwartet werden.

Die Stadt Oelde ist landesplanerisch als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern im Mittelbereich charakterisiert. Der zentralörtliche Versorgungsbereich entspricht in der Regel dem Gemeindegebiet oder geht geringfügig darüber hinaus.

Die Stadt Ennigerloh mit ihrer landesplanerischen Funktionszuweisung als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums hat ihrerseits den Auftrag, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Diesem Versorgungsauftrag ist sie mit den in den vergangenen Jahren vorgenommenen erheblichen Anstrengungen zur Verbesserung der Einzelhandelsversorgung im Stadtgebiet nachgekommen. Mit den Entwicklungen in den Nachbargemeinden drohen die bislang vollzogenen Investitionen ins Leere zu laufen. Es werden deshalb erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Errichtung eines weiteren Einkaufszentrums, nunmehr auf dem Gebiet der Stadt Oelde, erhoben.

Dem Gutachten der gesa ist unmissverständlich zu entnehmen, dass ein verhalten eingeschätzter 9%iger Kaufkraftumlenkungsprozess aus dem Kerneinzugsgebiet - also auch Ostenfelde - bei Umsetzung des Projektes steigerbar ist.

Ein Versorgungsauftrag der Stadt Oelde für Teilgebiete der Stadt Ennigerloh besteht nicht. Insofern ergeht der Antrag, das Projekt in seiner Größe wie auch in seinen Auswirkungen im Hinblick auf die v. g. Kaufkraftumlenkungen zu reduzieren.

Gerade für die kleinteiligen Stadtteile Ennigerlohs gilt, dass das heute vorhandene Versorgungsangebot nur aufrechterhalten bleiben kann, wenn eine Kaufkraftbindungsquote von mindestens 60 % bei Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt ist. Somit besteht die Gefahr, dass die seitens der gesa prognostizierten Umlenkungen aus der Ortslage Ostenfelde dazu führen, dass die wohnungsnah Grundversorgung nicht mehr gewährleistet ist.

Bereits das für die Stadt Ennigerloh vorliegende Gutachten hinsichtlich der Auswirkungen des Kaufland-Projektes auf dem Gebiet der Stadt Beckum prognostiziert Umsatzrückgänge durch Kaufkraftentzug von jährlich bis zu 15 %. Solche Größenordnungen stellen vorhandene Betriebe aller Art vor große Herausforderungen. Mit dem nunmehr hinzutretenden Auepark-Projekt der Stadt Oelde mit zusätzlichen zunächst überschlägig geschätzten weiteren 5 % Umsatzumlenkung sind erhebliche negative Auswirkungen auf die Grundversorgung und auf die teilweise mittel-zentral ausgestattete Versorgungsstruktur in den Teilräumen der Stadt Ennigerloh unvermeidbar. Eine solche zusätzliche Betroffenheit der Stadt Ennigerloh kann nicht hingenommen werden. Die Tragfähigkeit des Auepark-Projektes darf nach Auffassung der Stadt Ennigerloh nicht durch Einbeziehung von Kaufkraftumlenkungsprozessen in den Ortslagen Ostenfelde und Ennigerloh-Mitte nachgewiesen werden.

Für die Stadt Ennigerloh sind die fatalen Auswirkungen der Planungen der Stadt Beckum, die ihre erste Antwort mit dem „Auepark“ erfahren, offenkundig. Sie sind geeignet, gerade Grund- und kleine Mittelzentren mit dem ihnen obliegenden Versorgungsauftrag derart zu beeinträchtigen, dass eine wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in allen Teilräumen nicht mehr sichergestellt werden kann. Derartige

Planungswettbewerbe unter Nachbargemeinden haben negative Folgewirkungen auf die Versorgungssituation der Gesamtbevölkerung und führen bereits mit erheblichen Anstrengungen getätigte Investitionen ad absurdum.“

Ich bitte dringend um Beachtung der einstimmig vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr beschlossenen Stellungnahme.

Inhaltlich enthielt die Stellungnahme vom 01.04.2004 folgendes:

Die mit Schreiben vom 26.09.2003 vorgetragenen Anregungen und Bedenken werden aufrechterhalten.

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.

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

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

Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:

Nach den *gesa*-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.

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.

Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengenommen) 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 raumordnerischen Bewertung ebenfalls zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Beschluss:

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

Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt rückwirkend zum 11. März 2005 gemäß § 214 (4)

Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. mit § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde als Satzung. Diese Satzung tritt anstelle der am 11. März 2005 bekanntgemachten Fassung dieser Satzung, die für unwirksam erklärt wird.

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde liegt an dem Westring und der L793 im Südwesten des Oelder Stadtgebietes. Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen [siehe Anlage].

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung mit Umweltbericht [siehe Anlagen] zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ (Aufstellung im ergänzenden Verfahren) der Stadt Oelde.

Ein wirksamer Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt liegt vor, zu den Inhalten und zur Beratung über diesen Durchführungsvertrag wird auf das Protokoll der Ratssitzung vom 07.06.2004 verwiesen.