



An die  
Stadt Oelde  
Stadtbaurat Herr Matthias Abel  
Ratsstiege 1  
59302 Oelde

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Auepark“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

Sehr geehrter Herr Abel,

namens und im Auftrage der PATRIZIA Gewerbeinvest KVG mbH, handelnd für das Sondervermögen „PATRIZIA Handelsinvest Deutschland I“ beantragen wir hiermit den geltenden Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ gem. §13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Anlass ist das Auslaufen des Mietverhältnisses mit dem Lebensmittel-Discounter Penny, der bisher eine Mieteinheit mit etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) belegt hat.

- Die freiwerdende Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters soll mit einem Getränke-Fachmarkt mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF belegt werden.
- Der bereits vorhandene und bisher von der Fa. Marktkauf betriebene Getränkemarkt soll aufgegeben und durch einen Fachmarkt für Heimtierbedarf mit rd. 500 m<sup>2</sup> VKF nachgenutzt werden.

#### Begründung:

Diese beiden geplanten Fachmärkte sind nach den planungsrechtlichen Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanes im Fachmarktzentrum nicht zulässig. Der Auepark liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“, der über Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ein Fachmarktzentrum für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie begleitende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe festsetzt. Die im Fachmarktzentrum zulässigen Einzelhandels-

betriebe werden vom geltenden Bebauungsplan genau fixiert. Zulässig sind im Plangebiet:

- Verbrauchermarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.750 m<sup>2</sup>,
- Getränke-Fachmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>,
- Lebensmittel-Discounter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>,
- Elektro-Fachmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>,
- sonstige ergänzende branchenübliche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Mall/ Vorkassenzone auf bis zu 380 m<sup>2</sup> Verkaufs- bzw. Betriebsfläche (Bäcker, Imbiss/ Bistro, Schuh-/ Schlüsseldienst, Reinigung, Lotto/ Toto/ Zeitschriften, Tabakwaren und Blumen).

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überschreitet der nunmehr geplante Getränkemarkt die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 500 m<sup>2</sup> um weitere 500 m<sup>2</sup> und ist somit im Plangebiet ebenso wenig zulässig wie der ebenfalls vorgesehene Fachmarkt für Heimtierbedarf mit rd. 500 m<sup>2</sup> VKF.

Aus unserer Sicht werden durch eine Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Hinweise dazu liefert die „Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark““ der Stadt Oelde aus Juni 2004 (siehe Kap. 1.3 „Planungsziele und Schlussfolgerungen der Stadt Oelde“). Demnach stand im Mittelpunkt das Planungsinteresse, mit der Ansiedlung eines marktüblichen Verbrauchermarktes strukturelle Defizite des Mittelzentrums Oelde abzumildern und die „Warenhausbezogenen Kaufkraftabflüsse“ zu reduzieren.

Der Begründung ist weiterhin zu entnehmen, dass im Rahmen des Abwägungsprozesses der Bauleitplanung insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf die Innenstadt Oelde thematisiert wurden. Da der eingeschaltete Gutachter für den Fall einer Umsetzung der Ursprungsplanung zulasten der Innenstadt Umsatzumverteilungen in nicht unkritischer Größenordnung prognostizierte, wurde der Umfang der zulässigen Verkaufsflächen im Vergleich von ursprünglich 9.550 m<sup>2</sup> um 1.720 m<sup>2</sup> auf schließlich 7.830 m<sup>2</sup> reduziert. Im Mittelpunkt stand dabei der Verbrauchermarkt, dessen Verkaufsfläche von ursprünglich 5.750 m<sup>2</sup> auf den heutigen Stand von 4.750 m<sup>2</sup> abgesenkt wurde. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan auch eine Beschränkung der Non-Food-Sortimente auf max. 2.000 m<sup>2</sup> vor, wobei die einzelnen Warengruppen auf jeweils max. 400 m<sup>2</sup> limitiert sind.

Aus der Struktur der Bebauungsplanfestsetzungen und der zugehörigen Begründung sind die Grundzüge der Planung auf das Planungsziel zu fokussieren, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Innenstadt Einzelhandel auf ein unkritisches Maß zu reduzieren.

Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erscheint unseres Erachtens vor diesem Hintergrund möglich, weil die vom aktuell zulässigen Sortimentsmix zukünftig abweichende Nutzungen geringere Auswirkungen auf den Innenstadt Einzelhandel erwarten lassen, als die bisher ansässigen Betriebe:

- Der Getränkemarkt bietet im Vergleich zum bisher präsenten Lebensmittel-Discounter nur einen eng begrenzten Ausschnitt aus dem Gesamtsortiment von Nahrungs- und Genussmitteln an. Der Schwerpunkt liegt eindeutig im Bereich von Getränken in Kästen und anderen Großbinden. Frischwaren und sonstige Nahrungsmittel, die Fachgeschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und auch die Standbetreiber auf dem Wochenmarkt in der Innenstadt in vergleichbarer Form anbieten, führt der geplante Getränkemarkt nicht in seinem Sortiment. Die Zentrenrelevanz dieser Nutzungsalternative ist somit als deutlich geringer zu bewerten, als die des bisher ansässigen Discounters. Hinzu kommt, dass der Getränkemarkt deutlich geringere Flächenproduktivitäten (Branchendurchschnitt 1.400 bis 1.800 € je m<sup>2</sup> VKF) generieren wird als der Discounter (mindestens 4.000 € je m<sup>2</sup> VKF).

Mit dem Mieterwechsel wären somit auch eine deutliche Umsatzreduzierung und damit auch eine Absenkung der potenziellen Wettbewerbswirkungen verbunden.

- Die Nachnutzung des bisherigen Getränkemarktes durch einen Fachmarkt für Heimtierbedarf ist ebenfalls als zentrenverträglich zu bewerten. Diese Einschätzung stützt sich auf die mit dem Einzelhandelskonzept Oelde festgelegte ortsspezifische Sortimentsliste für die Stadt Oelde („Oelder Liste“), nach der das Sortiment „zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ als nicht-zentrenrelevantes Sortiment bestimmt (siehe Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Kurzfassung des Endberichtes, Tabelle 11).

Die vorliegende Planung lässt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Innenstadt von Oelde oder andere zentrale Versorgungsbereiche erwarten. Diese Schlussfolgerung begründet sich insbesondere daraus, dass der als Nachfolgenutzung des Discounters vorgesehene Getränkemarkt deutlich geringere Umsatzleistungen als der Discounter generieren wird und aufgrund seines eng definierten Warensortiments nur sehr eingeschränkte Wettbewerbswirkungen auf den Innenstadt Einzelhandel auslösen wird.

Seite 4

Gleiches gilt für den projektierten Fachmarkt für Heimtierbedarf mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

mit freundlichen Grüßen

