

Stadt Oelde



**Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Auepark“**

Entwurf, November 2018

Stadt Oelde - Der Bürgermeister -
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
und
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung:

- 1. Einführung, Lage des Plangebiets**
- 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“**
- 3. Städtebauliche Situation und Erschließung**
- 4. Ziele, Festsetzungen und Verfahren der 1. Änderung**
 - a) Anlass und Planungsziele
 - b) Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde und gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Auswirkungen der Projektplanung
 - c) Zwischenergebnis: städtebauliche Vertretbarkeit des Vorhabens und Festsetzungen im Änderungsplan
 - d) Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - e) Immissionsschutz und Verkehrsaufkommen
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - a) Naturschutz und Landschaftspflege
 - b) Artenschutzrechtliche Prüfung
 - c) Eingriffsregelung
 - d) Bodenschutz
 - e) Umweltbericht
- 6. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**
 - a) Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - b) Denkmalschutz
 - c) Weitere Belange
- 7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Anlagen:

- A.1 Gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen geplanter Nutzungsänderungen im Aue-Park in Oelde, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, August 2018.
- A.2 Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Auepark“, Stadt Oelde und Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten, Oelde/Rheda-Wiedenbrück, August 2018.
- A.3 Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP), Formular A

1. Einführung, Lage des Plangebiets

Das Fachmarktzentrum Aue-Park liegt im Süden der Kernstadt Oelde zwischen der Landesstraße L 793 *In der Geist* und der örtlichen Haupteinfahrstraße *Westring*. Der Aue-Park wurde im Jahr 2006 eröffnet und umfasst heute einen Marktkauf SB-Verbrauchermarkt mit einem angegliederten Getränkemarkt sowie einen Elektrofachmarkt und Konzessionäre (Bäckerei, Feinkost, Schuh- und Schlüsseldienst, Friseur). Der zunächst angesiedelte Lebensmitteldiscounter hat den Standort vor etwa 5 Jahren verlassen, die Geschäftsräume stehen seitdem leer.

Im Namen der Eigentümerin ist daher Anfang 2018 ein Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde gestellt worden. Die seit mehreren Jahren ungenutzte Verkaufsfläche des früheren Lebensmitteldiscounters von etwa 1.000 m² soll durch Umzug und Erweiterung des Getränkemarkts mit bisher rund 500 m² Verkaufsfläche neu belegt werden. Die Fläche des dann frei werdenden jetzigen Getränkemarkts soll durch einen neu am Standort anzusiedelnden Fachmarkt für Heimtierbedarf mit rd. 500 m² Verkaufsfläche genutzt werden.

Diese geplanten Umstrukturierungen sind nach den planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 nicht zulässig, da der Getränkemarkt bisher mit einer maximalen Verkaufsflächen von 500 m² festgesetzt ist und da ein Fachmarkt für Heimtierbedarf in der früheren Projektplanung, die vorhabenbezogen 1:1 umgesetzt worden ist, nicht vorgesehen gewesen war.

Die Stadt Oelde hätte die Wiederansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Bereich Aue-Park begrüßt. Da der frühere Lebensmitteldiscounter den Standort jedoch seit mehreren Jahren verlassen hat, ist auch aus Sicht der Stadt Oelde eine angemessene Um- oder Folgenutzung der leer stehenden Flächen im Interesse der langfristigen Attraktivitäts- und Standortsicherung des Aue-Parks nachvollziehbar. Somit hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 16.04.2018 beschlossen, ein entsprechendes Änderungsverfahren gemäß Antrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 einzuleiten (siehe Vorlage B 2018/610/3976). Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (ohne Straßenverkehrsflächen).

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 12.07.2004 den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 93 „Auepark“** als Satzung beschlossen. Auf die entsprechenden Beratungsvorlagen und Sitzungsprotokolle für das durch Fachauschüsse und Rat sehr intensiv begleitete Aufstellungsverfahren wird insgesamt verwiesen. Dem Bebauungsplan Nr. 93 lag projektbezogen die mit der Stadt Oelde abgestimmte Objektplanung des Architekturbüros Steinmann, Herford, mit dem Planungsstand Sommer 2004 zugrunde. In dem zum **Satzungsbeschluss am 07.06.2004** vorliegenden Durchführungsvertrag wurde diese zu diesem Zeitpunkt bauantragsreife Objektplanung ebenfalls durch begleitende Vereinbarungen gesichert.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt etwa 3,2 ha, hiervon nimmt das Vorhaben Aue-Park selbst eine Größe von ca. 2,8 ha ein, die gemäß § 12(4) BauGB einbezogenen Verkehrsflächen mit dem neuen Kreisverkehr haben eine Größe von etwa 0,4 ha.

Planungsziel war die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit Verbrauchermarkt, Getränke- und Elektromarkt sowie Discounter und mit einer Verkaufsfläche (VK) von (damals) insgesamt 7.560 m². Das bereits im Jahr 2003 eingeleitete Verfahren wurde zunächst im Juni 2004 abgeschlossen, die Baugenehmigung wurde im Mai 2005 erteilt.

Im Zuge der weiteren Objektplanung und der Detailabstimmungen mit der Fa. Marktkauf / AVA AG als dem zwischenzeitlich neu in das Projekt einbezogenen Mieter ergaben sich jedoch Änderungswünsche gegenüber der im vB-Plan Nr. 93 festgesetzten Objektplanung. Diese Wünsche betrafen insbesondere die Hauptanlieferung für das SB-Warenhaus und die konkrete Lage der Zufahrt vom Westring, die jeweils – auch im Interesse der Wohnnachbarschaft – verlegt worden waren. Darüber hinaus ergaben sich in der Projektentwicklung einzelne Änderungswünsche, für die im Baugenehmigungsverfahren im März/April 2005 Befreiungen erteilt worden sind.

Das Fachmarktzentrum Auepark wurde im Jahr 2006 eröffnet. Aufgrund der Umpfanung der Erschließung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der damit verbundenen Reduzierung des Konfliktpotenzials gegenüber der Wohnnachbarschaft v. a. im Norden wurde im Jahr 2007 ein **ergänzendes Verfahren gemäß § 214(4) BauGB** mit überarbeitetem Umweltbericht durchgeführt. In diesem Verfahren wurden zudem die Verkaufsflächen im vB-Plan Nr. 93 an den Genehmigungsstand angepasst, die erteilten Ausnahmen und Befreiungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Im ergänzenden Verfahren gemäß § 214(4) BauGB mit einer zweiten Offenlage im Sommer 2007 sind von Bürgern keine Anregungen mehr vorgetragen worden. Die Stadt Ennigerloh und der Einzelhandelsverband Münsterland e. V. haben dagegen ihre früheren Bedenken wiederholt. Der Rat der Stadt Oelde hat unter Rückgriff auf die Beratung im Jahr 2004 und auf die Erfahrungen mit den ersten 1 ½ Betriebsjahren des Aue-Parks die Anregungen geprüft und zurückgewiesen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 in seiner Sitzung am 17.09.2007 erneut als Satzung beschlossen. Zum Verfahren, zu Planinhalten und zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen wird auf die Beratungsvorlagen und Sitzungsprotokolle sowie auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 verwiesen.

3. Städtebauliche Situation und Erschließung

Das im Jahr 2006 eröffnete Fachmarktzentrum Auepark liegt im Süden des Siedlungsbereichs Oelde zwischen der Landesstraße L 793 *In der Geist* im Osten und der örtlichen Sammelstraße *Westring* im Westen. Der Baukörper ist in dem hängigen, nach Osten zur L 793 geneigten Gelände – ca. 7 m Höhendifferenz von West nach Ost – als Raumkante entlang der L 793 im Osten angeordnet und durch Vorbauten gegliedert worden. Die untere Ebene des im Osten rund 11 m hohen Gebäudes konnte flächensparend und konfliktmindernd als Parkebene ausgebildet werden. Die Nebenanlagen und die oberirdischen Stellplatzflächen folgen im Westen des Stand-

orts. Das Vorhaben ist im Zuge der vorhabenbezogene Projektentwicklung intensiv mit der Stadt Oelde abgestimmt worden.

Die Hauptzufahrt zur Parkebene des Fachmarktzentrums erfolgt direkt über die Kreisverkehrsanlage an der L 793 im Osten, die auf Höhe der Verkaufsebene gelegenen ebenerdigen Parkplätze im Westen können über eine Durchfahrt von der unteren Parkebene aus erreicht und ebenso über die zweite Zufahrt im Südwesten vom Westring aus angefahren werden. Vom Westring aus erfolgt auch die Anlieferung für den Verbrauchermarkt und für den bisherigen Getränkemarkt im Süden sowie für den Elektro-Fachmarkt, für den bisherigen Discounter und für Konzessionäre in der Mall im Norden.

Nach den ursprünglichen Projektplänen im Jahr 2003/2004 waren im Norden an der Grenze zur Wohnbebauung eine Lkw-Zufahrt und eine aufwändige Einhausung der Zulieferbereiche vorgesehen. Im Zuge der Optimierung und Umplanung in den Jahren 2005-2007 (siehe Kapitel 2) konnten diese Zufahrt und die umfangreichen Schallschutzmaßnahmen entfallen, erforderlich wurden auf Ebene des Bebauungsplans i. W. nur noch eine schallschützende bzw. -mindernde Ausführung der Laderampen (Innenrampen mit Torrandabdichtung) und der Verkehrswege und Stellplatzanlagen (ebener Belag wie Asphalt).

Im Süden des Standorts schließen eine Tankstelle und ein Schnell-Restaurant an, südlich des Westrings folgt die Oelder Brauerei Pott´s. Im Osten der L 793 liegt der Eingang zum „Vier-Jahreszeiten-Park“ (ehemaliges Landesgartenschauengelände). Im Norden und im Westen jenseits des Westrings befinden sich Wohnnutzungen.

4. Ziele, Festsetzungen und Verfahren der 1. Änderung

a) Anlass und Planungsziele

Das Fachmarktzentrum Aue-Park im Süden der Kernstadt Oelde wurde in den Jahren 2004/2005 erstellt und umfasst heute einen Marktkauf SB-Verbrauchermarkt mit einem angegliederten Getränkemarkt sowie einen Elektrofachmarkt und Konzessionäre (Bäckerei, Feinkost, Schuh- und Schlüsseldienst, Friseur). Der zunächst angesiedelte Lebensmitteldiscounter hat den Standort bereits vor etwa 5 Jahren verlassen, eine adäquate Folgenutzung konnte bisher nicht gefunden werden, die Geschäftsräume stehen weiterhin leer.

Mit Schreiben vom 16.02.2018 ist daher im Namen der Eigentümerin ein Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde gestellt worden. Anlass der beantragten Bebauungsplanänderung ist das Auslaufen des Mietverhältnisses mit dem nicht mehr am Standort präsenten Lebensmitteldiscounter, der bisher eine Verkaufsfläche von 1.000 m² angemietet hatte. Die seit mehreren Jahren ungenutzte Verkaufsfläche soll nun durch eine Umsiedlung bzw. Aufgabe des Getränkemarkts an dem bisherigen Standort im Süden des Gebäudekomplexes verbunden mit einem neuen Betreiber und einer **Aufstockung des Getränkemarkts auf eine Verkaufsfläche von etwa 1.000 m²** (Randsortimente maximal 10 %) einem belegt werden. Die Fläche des dann frei werdenden jetzigen Getränkemarkts soll durch einen neu **anzusiedelnden Fachmarkt für Heimtierbedarf mit rd. 500 m² Verkaufsfläche** nachgenutzt werden.

Die beiden geplanten Umstrukturierungen sind nach den planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 93 nicht zulässig:

- Der geplante Getränkemarkt überschreitet die gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 93 festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 500 m² um 500 m²,
- ein (in Oelde nicht zentrenrelevanter) Fachmarkt für Heimtierbedarf ist in der früheren Projektplanung nicht vorgesehen gewesen und war daher bisher auch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 93.

Die Stadt Oelde würde, da auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde die Bedeutung des Standorts in seiner innenstadtergänzenden Funktionsausprägung (Lebensmittel, Unterhaltungselektronik) betont, eine Wiederansiedlung eines Lebensmittel-discounters im Bereich Aue-Park begrüßen. Da der frühere Betreiber den Standort jedoch seit mehreren Jahren verlassen hat, ist aus Sicht der Stadt Oelde eine entsprechende Neuansiedlung nicht mehr zu erwarten. Daher ist nunmehr der Wunsch nach einer angemessenen Um- oder Folgenutzung der leer stehenden Flächen mit Blick auf die langfristige Attraktivitäts- und Standortsicherung des Aue-Parks nachvollziehbar. Somit hat der Rat der Stadt Oelde nach Vorberatung im Ausschuss für Planung und Verkehr am 12.04.2018 in seiner Sitzung am 16.04.2018 beschlossen, ein entsprechendes Änderungsverfahren gemäß Antrag für den vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 93 einzuleiten (siehe Vorlage B 2018/610/3976).

b) Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde und gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Auswirkungen der Projektplanung

Das Fachmarktzentrum Aue-Park besitzt gemäß **Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde** Bedeutung als ergänzender Standortbereich mit einem sachgerechten Standort für den Betriebstyp SB-Warenhaus und als Ankerpunkt der Nahversorgung. Als Entwicklungsziel wird empfohlen, den Bestand zu erhalten, aber die sonstige Standortattraktivität nicht zulasten der zentralen Versorgungsbereiche zu erhöhen.¹

Aus diesem Grund wurde im Interesse einer sachgerechten Bewertung des Vorhabens im Vorfeld des Änderungsverfahrens eine **gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Auswirkungen der Projektänderungen** eingeholt, die als Anlage dieser Begründung beigefügt wird.² Das Gutachten soll als Beratungs- und Abwägungsgrundlage dienen und überprüfen, ob die beantragten Nutzungsänderungen negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Oelde oder auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11(3) BauNVO auslösen könnten.

Das Gutachten ist wie folgt aufgebaut, zentrale Aussagen in den einzelnen Kapiteln sind:

- In **Kapitel 1: Projektskizze** werden zunächst die Ausgangslage und die beantragten Änderungen beschrieben (siehe dort, S. 5–10).
- In **Kapitel 2: Genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen** werden das Zentrenkonzept der Stadt Oelde aus dem Jahr 2009 mit Standortbewertung, „Oelder Sor-

¹ Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Endbericht, Stadt + Handel, Dortmund 2009, S. 127/128

² Gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen geplanter Nutzungsänderungen im Aue-Park in Oelde, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, August 2018

timentsliste“ der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente etc. sowie die rechtlichen Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 ausgewertet (siehe dort, S. 10–12).

- In **Kapitel 3: Relevante Angebotssituation** werden zunächst die projektrelevanten Angebotsstrukturen im Umfeld des Fachmarktzentrums in Oelde und in den umliegenden Kommunen untersucht, um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie über eventuelle städtebauliche Auswirkungen durch die geplanten Nutzungsänderungen treffen zu können.

Der innerhalb des Fachmarktzentrums zu verlagernde und von 500 m² auf 1.000 m² zu vergrößernde Getränkemarkt (Randsortimente maximal 10 %) wird i. W. mit den Getränkeabholmärkten sowie den vorhandenen Lebensmittelmärkten im Wettbewerb stehen. Dagegen wird der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte, Weinfachhandel, Spirituosenläden) nur in begrenztem Maß von der Erweiterung des Getränkemarkts betroffen sein, da Getränkemarkte, Super-/Discountmärkte und Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser die größte Sortimentsüberschneidung mit dem zu verlagernden Getränkemarkt aufweisen (überwiegend systemgleiche Wettbewerber an dezentralen Standorten). (siehe dort, S. 13–16)

Der geplante Heimtierfachmarkt wird im Segment Heimtierfutter und -zubehör Angebotsüberschneidungen mit Zoofachanbietern und mit Randsortimentsabteilungen der Lebensmittel- und Drogeriemärkte aufweisen. In diesem Segment ist in Oelde mit drei spezialisierten Fachmarktkonzepten eine vergleichsweise hohe Angebotsdichte vorzufinden. Der dem Vorhabenstandort nächstgelegene Anbieter ist im Innenstadtzentrum von Oelde ansässig, ein Tierfachmarkt an der Lindenstraße grenzt unmittelbar an den nördlichen Bereich des Innenstadtzentrums, ein weiterer Heimtierfachmarkt ist an einem dezentralen Standort an der Warendorfer Straße ansässig. (siehe dort, S. 13–16)

In Rheda-Wiedenbrück und in Beckum sind jeweils eigene, marktgerechte Versorgungsstrukturen in den projektrelevanten Sortimenten vorzufinden, hier werden keinerlei ggf. relevante Auswirkungen erwartet (siehe dort, S. 16).

- In **Kapitel 4: Umsatzleistung der geplanten Nutzungen** werden die zu erwartenden Umsatzleistungen der beiden geplanten Nutzungen innerhalb des Einzugsgebiets prognostiziert. Die Einschätzung der zu erwartenden Umsätze ist die Voraussetzung für die Prognose ausgelöster Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen. (siehe dort, S. 17–19)
- In **Kapitel 5: Auswirkungsanalyse** werden die zu erwartenden Umsatzverlagerungen dargelegt und bewertet (siehe dort, S. 20–23):

Der erweiterte Getränkemarkt wird den wesentlichen Umsatz innerhalb von Oelde selbst generieren und somit überwiegend zu lokalen Umverlagerungen führen. „Diese summieren sich auf insgesamt rd. 0,5 Mio. € und gehen mit einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von rd. 1 % bezogen auf den Umsatz der Lebensmittel- und Getränkemarkte einher. Bezogen auf das Getränkesegment entspricht dies ca. 7 % des sortimentsbezogenen Umsatzes.“ Die wesentlichen Wettbewerber sind Anbieter an dezentralen Standorten in der Kernstadt Oelde, absatzwirtschaftlich bedeutsame Auswirkungen infolge der geplanten Neuaufstellung des Getränkemarkts können ausgeschlossen werden. In der Innenstadt ist mit Edeka, Aldi und Netto ein differenzierter Besatz an Lebensmittelmärkten vorhanden. Auch gegenüber diesen Anbietern werden die Auswirkungen als relativ gering

bewertet. Betriebsgefährdungen der innerstädtischen Wettbewerber und damit städtebaulich bedeutsame Auswirkungen werden von den Gutachtern ausgeschlossen.

In Oelde besteht im Heimtierbedarf bereits ein umfangreiches Angebot. Aufgrund der Ausrichtungen und Geschäftsmodelle werden sich wesentliche Wettbewerbsbeziehungen und ggf. erhebliche Auswirkungen v. a. für den Zoofachmarkt Fressnapf in der nördlichen Kernstadt ergeben. Die Gutachter halten fest, dass dieses Sortiment im Innenstadtzentrum von Oelde kein städtebaulich prägendes Sortiment darstellt und Zooartikel als nicht-zentrenrelevantes Sortiment einzustufen sind. Daher können aus den Wettbewerbswirkungen zwischen marktgleichen Anbietern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen abgeleitet werden. Selbst bei Betriebsschließung wären keine erheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich schutzwürdigen Strukturen (zentraler Versorgungsbereich) und die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung gegeben.

Die Gutachter vertreten im Ergebnis die Einschätzung, dass durch die kleinräumige Verlagerung und Erweiterung des Getränkemarkts und durch den neu geplanten Heimtierfachmarkt **keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Versorgung im Sinne von § 11(3) BauNVO** zu erwarten sind (siehe dort, S. 24–25).

c) Zwischenergebnis: städtebauliche Vertretbarkeit des Vorhabens und Festsetzungen im Änderungsplan

Nach den gutachterlichen Aussagen hat das Planvorhaben aus städtebaulicher Sicht keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Versorgung im Sinne von § 11(3) BauNVO und ist insofern vertretbar. Somit erfolgt nunmehr die Einleitung des Planverfahrens. Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 beinhaltet die folgenden Änderungen, die in der aus dem rechtskräftigen Fassung zwecks Nachvollziehbarkeit übernommenen textlichen Festsetzung D.1 zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet blau hervorgehoben sind:

- Streichung der Zulässigkeit des Lebensmittel-Discounters mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche,
- Erweiterung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Getränke-Fachmarkts von 500 m² auf 1.000 m² und Begrenzung der Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche,
- Neuaufnahme eines Fachmarkts für Heimtierbedarf mit maximal 500 m² Verkaufsfläche.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Planinhalte bleiben unberührt (Plankarte und textliche Festsetzungen), hierzu wird insgesamt auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 verwiesen.

Die **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung** entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, die zeichnerischen Planinhalte sind nur nachrichtlich zur Information grau dargestellt. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte der vorliegenden 1. Änderung.

Angesichts der geringfügigen Modifizierungen im Bereich der festgesetzten Verkaufsflächen ohne einen tatsächlichen Verkaufsflächenzuwachs (Aufgabe der Discounter-Nutzung zugunsten weniger oder allenfalls ähnlich kundenintensiver Branchen) hat die Stadt Oelde beschlossen, die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** durchzuführen. Ebenso werden die übrigen Bedingungen des § 13(1) BauGB (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten) erfüllt. Zur Überprüfung der umweltrelevanten Anforderungen und Auswirkungen ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §§ 7, 9 UVPG und Anlage 1 zum UVPG durchgeführt worden.

d) Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Stadt Oelde wird im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft. Der Planbereich liegt in dem im LEP dargestellten Siedlungsraum.

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster** ist das Plangebiet als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* in der Kernstadt Oelde festgelegt. Die vorliegende Planung mit angestrebter Änderung bewegt sich insofern im Rahmen der landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Oelde stellt das Plangebiet *Sondergebiet großflächiger Einzelhandel* dar (siehe 4. FNP-Änderung). Die vorliegende Änderung ist gemäß § 8(2) BauGB weiterhin aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

e) Immissionsschutz und Verkehrsaufkommen

Die **Aufgabenstellung Immissionsschutz** hat im Planverfahren 2003/2004 und 2007 eine sehr große Bedeutung gehabt. Nach den ursprünglichen Projektplänen waren im Norden an der Grenze zur Wohnbebauung eine Lkw-Zufahrt und eine aufwändige Einhausung der Zulieferbereiche vorgesehen. Im Zuge der Optimierung und Umplanung in den Jahren 2005-2007 (siehe Kapitel 2 und 3) konnten diese Zufahrt und die umfangreichen Schallschutzmaßnahmen entfallen, erforderlich wurden auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 i. W. nur noch eine schallschützende bzw. schallmindernde Ausführung der Laderampen (Innenrampen mit Torrandabdichtung) und der Verkehrswege und Stellplatzanlagen (ebener Belag wie Asphalt). Auf die damalige Projektplanung und auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 mit fortgeschriebenem Schallgutachten wird Bezug genommen.

Gegenstand der 1. Änderung ist eine Neuorganisation der projektinternen Verkaufsflächen innerhalb der vorhandenen Gebäude und Anlagen. Es wird teilweise zu Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen kommen, einzelne Verschiebungen der Anlieferung und der Besucherabwicklung auf den Stellplatzanlagen sind denkbar. Die **verkehrliche Erschließung** ist leistungsfähig für diese Änderung ausgebaut.

Der damals im Norden zugrunde gelegte Discounter wird jedoch ähnliche Auswirkungen wie der zu verlagernde Getränkemarkt gehabt haben. Bezüglich des Besucheraufkommens ist davon auszugehen, dass der vergrößerte Getränkemarkt und der Fachmarkt für Heimtierbedarf eher weniger Frequenzen als ein gut eingeführter Discounter haben werden. Nach dem heutigen Stand wird davon ausgegangen, dass verkehrliche

und schalltechnische Fragestellungen sachgerecht auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu klären sind und dass im Bebauungsplan keine zusätzlichen Regelungen zum Schallschutz erforderlich sind. Im Planverfahren ist diese Frage ggf. in Abstimmung mit den Fachbehörden zu klären.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Für das Plangebiet gelten keine naturschutzfachlichen Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne des Bundes- und/oder Landesnaturschutzgesetzes. Gleiches gilt überwiegend auch für das nähere Umfeld. Dort sind aber Teilflächen Bestandteil landesweiter Biotopverbundsysteme:

- mit herausragender Bedeutung: „Axtbach“ (jenseits der L 793) als eine der bedeutendsten Vernetzungsachsen im östlichen Kreis Warendorf (Axtbach-Korridor) sowie
- mit besonderer Bedeutung: „Grünlandkomplexe und Laubgehölze im Raum Neu-beckum – Oelde“ (nordwestlich angrenzend) mit wertvollen Entwicklungs- und Arrondierungs-Biotopen zum naturschutzwürdigen Gebiet „Hörster Berge“ bzw. Trittsteinbiotope in der Feldflur.

Die vorliegende Änderung umfasst eine Neuorganisation der projektinternen Verkaufsflächen innerhalb der vorhandenen Gebäude und Anlagen. Es wird teilweise zu Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen kommen, einzelne Verschiebungen der Anlieferung und der Besucherabwicklung auf den Stellplatzanlagen sind denkbar. Grünstrukturen oder andere Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind soweit heute erkennbar aber hiervon nicht betroffen.

b) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Unter anderem ist zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW³ zugrunde gelegt.

Im Plangebiet sind i. W. die Lebensraumkategorien „Gebäude“ sowie „Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen“ vorhanden, für die die Messtischblattabfrage⁴ insgesamt 6 Fledermaus- und 17 Vogelarten ergibt, die hier potenziell vorkommen können. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Düsseldorf.

⁴ Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV: Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblatt 4114 „Oelde“/ Quadrant 4, Abfrage am 23.10.2018.

weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Konkrete Hinweise auf geschützte Arten liegen bisher nicht vor. Das Plangebiet ist Teil eines vollständig entwickelten Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der oben dargelegten Planinhalte sind keine wesentlichen Änderungen der Lebensraumpotenziale zu erwarten. Durch die Einzelhandelnutzungen am Standort selbst sowie die umliegenden Nutzungen und Verkehrsflächen bestehen zudem weiterhin entsprechende Störeinflüsse. Die Stadt geht insofern davon aus, dass die Belange des Artenschutzes durch die Änderungsplanung nicht betroffen sind.

c) Eingriffsregelung

Mit der Änderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans können grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären.

Aufgrund der oben dargelegten Planinhalte ist festzuhalten, dass keine zusätzlichen Versiegelungen oder ähnliche Eingriffe in den Naturhaushalt, Boden etc. gemäß Bauleitplan erforderlich sind. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für diese Planänderung wird im Ergebnis insofern nicht gesehen.

d) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

In der Bodenkarte NRW⁵ wird für das Plangebiet ein **Pseudogley aus Kalkmergel- und Tonmergelgestein** mit geringmächtiger Deckschicht aus Geschiebelehm sowie eine Pseudogley-Braunerde aus Geschiebelehm über Kalkmergel und Tonmergelgestein angegeben. Potenziell sind diese Böden für Acker, stellenweise Grünland und Wald mit mittlerem Ertrag geeignet. Nach den Kriterien der **landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**⁶ werden diese Böden nicht als schutzwürdig bewertet.

Aufgrund der erläuterten Nutzungsänderung ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungen oder ähnliche Eingriffe in Böden etc. Somit sind Bodenschutzbelange durch diese Planänderung im Ergebnis nicht betroffen.

e) Umweltbericht

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Bei geringfügigen Planänderungen

⁵ Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991.

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu beachten.

Zunächst wird auf die Umweltprüfung im Zuge des Planverfahrens Nr. 93 und auf die auf dieser Grundlage errichteten Bauvorhaben verwiesen. Angesichts der geringfügigen Modifizierungen im Bereich der festgesetzten Verkaufsflächen ohne einen tatsächlichen Verkaufsflächenzuwachs und auf Grundlage der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §§ 7, 9 UVPG und Anlage 1 zum UVPG hat die Stadt Oelde keine konkreten, ggf. umweltrelevanten Konflikte erkennen können. Hinweise oder Ergebnisse, nach denen einzelne Schutzgüter durch die Änderungsplanung zusätzlich beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Ebenso werden die übrigen Bedingungen des § 13(1) BauGB (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, keine Anhaltspunkte bzgl. Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen) erfüllt.

6. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

a) Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Die Änderung der Verkaufsflächennutzung führt zu keinen neuen Auswirkungen auf Bodenschutzbelange, Altlasten **oder Kampfmittelvorkommen** etc. Auswirkungen mit Blick auf **Altlasten** sind nicht erkennbar. Auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 mit Aussagen zu der damaligen Situation 2004/2007 wird verwiesen. Auf Flurstück 59 lag aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung durch einen Kfz-Händler mit Werkstatt eine Bodenbelastung im Bereich der früheren Tankanlagen vor (Nr. 4114/12/07 im Altlastenkataster des Kreises Warendorf). Diese war jedoch nach Aussage des Alteigentümers damals beseitigt worden, im Planverfahren Nr. 93 erfolgte eine gutachterliche Abstimmung mit dem Kreis und mit dem Vorhabenträger.

Im Plangebiet sind ansonsten keine Altablagerungen bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten – Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. – im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. Ä.) sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

b) Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmäler sind im Geltungsbereich der 1. Änderungsplanung oder im direkten näheren Umfeld nicht bekannt, die Änderung hat auf diese Belange keine Auswirkungen.

c) Weitere Belange

Fragen der Ver- und Entsorgung sowie des Brandschutzes sowie Belange von Verkehr-, Gewässer-, Klimaschutz etc. werden durch die Planänderung soweit heute bekannt nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 93 einschließlich Umweltprüfung etc. wird ausdrücklich verwiesen.

7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Oelde und des Ausschusses für Planung und Verkehr wird ausdrücklich Bezug genommen.

Das Verfahren wird eingeleitet auf Grundlage der Beratungsergebnisse zur Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Fachausschuss vom 12.04.2018 bzw. im Rat vom 16.04.2018 (siehe Vorlage B 2018/610/3976 und Sitzungsprotokolle).

Oelde, im November 2018

Gutachterliche Stellungnahme

zu den Auswirkungen geplanter Nutzungsänderungen im Aue-Park in Oelde

für die
PATRIZIA Deutschland GmbH
Kurfürstendamm 21
10719 Berlin

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Anna Heynen M.A.
(Projektleitung)
Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

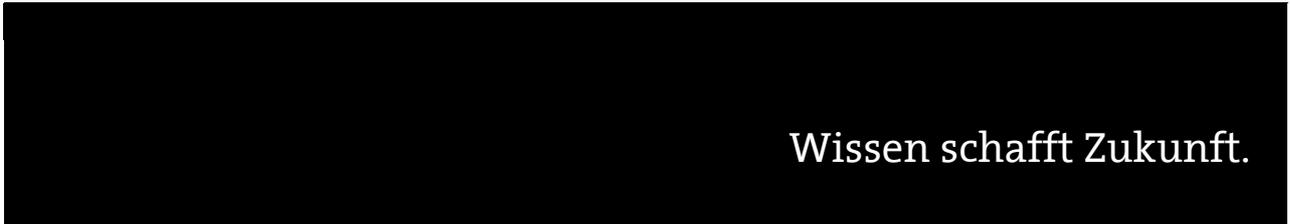
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de / heynen@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.



Wissen schafft Zukunft.

Köln, im August 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
1	Projektskizze	5
2	Relevante Angebotssituation	13
2.1	Projektrelevanter Wettbewerb in Oelde	14
2.2	Sonstige relevante Wettbewerbsstandorte	15
2.3	Fazit der Angebotsanalyse	16
3	Umsatzleistung der geplanten Nutzungen	17
4	Auswirkungsanalyse	20
4.1	Umsatzverlagerungen im Getränkesortiment	20
4.2	Umsatzverlagerungen im Sortiment Zoo-/ Heimtierbedarf	22
4.3	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort	5
Abbildung 2:	Mikrostandort (Fotos).....	6
Abbildung 3:	Bilanzierung der bestehenden und der geplanten Verkaufsflächen.....	9
Abbildung 4:	Zentrenkonzept der Stadt Oelde.....	10
Abbildung 5:	„Oelder Sortimentsliste“ (Ausschnitt).....	11
Abbildung 6:	Wettbewerbssituation (Auswahl)	13
Abbildung 7:	Wettbewerbsstandorte in Oelde	16
Abbildung 8:	Umsatzerwartung.....	18
Abbildung 9:	Umverteilungseffekte im Getränkesortiment	21
Abbildung 10:	Umverteilungseffekte in den Bereichen Heimtierfutter und Heimtierbedarf	23

1 Aufgabenstellung

Die PATRIZIA AG als Eigentümerin des Fachmarktzentrums Aue-Park in Oelde plant, in zwei Mieteinheiten Nutzungsänderungen vorzunehmen. Dabei soll die ehemals vom Lebensmittel-Discounter Penny belegte und seit längerem leerstehende Mieteinheit mit etwa 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF) zukünftig von einem Trinkgut-Getränkemarkt nachgenutzt und der bestehende Getränkemarkt aufgegeben werden. Die frei werdende Verkaufsfläche soll mit einem Fachmarkt für Heimtierbedarf mit rd. 500 m² VKF belegt werden.

Diese beiden Fachmärkte sind nach den planungsrechtlichen Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanes im Fachmarktzentrum nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Oelde, ein Verfahren zur Planänderung durchzuführen.

Als Abwägungsgrundlage wird ein Gutachten erforderlich, das aufzeigt, ob die für den Aue-Park angestrebten Nutzungsänderungen negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Oelde oder andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahе Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auslösen könnten.

Die BBE Handelsberatung wurde mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

1 Projektskizze

Das Fachmarktzentrum Aue-Park befindet sich im südlichen Randbereich der Kernstadt, rd. 1,5 km südlich des Innenstadtzentrums von Oelde.

Der Aue-Park wird im Osten von dem Straßenzug „In der Geist“ (L 793) begrenzt, im Norden schließen sich Wohnnutzungen, im Süden die Westfalen Tankstelle und ein Burger King Schnell-Restaurant sowie Pott's Brauerei an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Eingang zum „Vier-Jahreszeiten-Park“.

Abbildung 1: Mikrostandort



Quelle: BBE-Darstellung

Auswirkungsanalyse zu geplanter Nutzungsänderungen im Aue-Park Oelde

Das Fachmarktzentrum weist einen L-förmigen Gebäudekörper auf. Zu den Magnetbetrieben des Fachmarktzentruns zählt das Marktkauf SB-Warenhaus mit dem angegliederten Marktkauf-Getränkemarkt. Während diese beiden Anbieter über eigenständige Eingangsbereiche verfügen, befindet sich der Elektrofachmarkt MediMax in der Vorkassenzone des SB-Warenhauses. Dort sind auch mehrere Konzeptionäre wie z.B. Sevim's Feinkost, Bäckerei Reker, ein Schuh- und Schlüsseldienst sowie ein Friseur vorzufinden. Das ebenfalls in der Vorkassenzone lokalisierte Ladenlokal des ehemaligen Penny-Marktes steht aktuell leer.

Die Hauptzu- und -abfahrt zur Tiefgarage des Fachmarktzentruns erfolgt über die an der L 793 („In der Geist“) errichtete Kreisverkehrsanlage. Die ebenerdigen, dem Fachmarktzentrum vorgelagerten Parkklätze sind über die von der L 793 abgehende Straße "Westring" zu erreichen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen ("Pott's", Polterkuhle") sind rd. 500 m vom Objekt entfernt. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist durch straßenbegleitende Fußgängerwege gesichert.

Abbildung 2: Mikrostandort (Fotos)



Quelle: Eigene Fotos

In dem vorab beschriebenen Fachmarktzentrum sollen in zwei Mieteinheiten folgende Nutzungsänderungen vorgenommen werden:

- Das ehemalige Penny-Ladenlokal mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² soll nachgenutzt werden. Angedacht ist, den bereits vorhandenen Marktkauf-Getränkemarkt dorthin zu verlagern und zu erweitern. Dabei soll der bisherige Getränkemarktbetreiber Marktkauf von Trinkgut abgelöst werden. Im Zuge der Verlagerungsmaßnahme soll die Verkaufsfläche von rd. 500 m² auf rd. 1.000 m² erweitert werden.

Nach eigenen Angaben betreibt die Firma Trinkgut bundesweit rd. 240 Getränkemarkte und erwirtschaftet dort einen Umsatz von rd. 500 Mio. €. Die Verkaufsfläche innerhalb des Trinkgut-Filialnetzes bewegt sich in einer Größenordnung von 800 m² bis 1.100 m².

Bei einem durchschnittlichen Trinkgut- Getränkemarkt entfallen mindestens 90 % der Verkaufsfläche auf das Kernsortiment Getränke. Die branchenüblichen Randsortimente (z.B. Gebäck / Süßwaren, Glas / Einweggeschirr, saisonal wechselnde Sortimente) werden auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten.

Der Gesamtumsatz eines durchschnittlichen Trinkgut-Getränkeabholmarktes entfällt zu mehr als 90 % auf Getränke. Entsprechend werden mit sonstigen Sortimenten weniger als 10 % des Umsatzes generiert

Der Getränkemarkt bietet im Vergleich zum Penny Lebensmittel-Discounter damit 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 Großgebinden. 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 m² VKF) generieren wird als der Discounter (mindestens 4.000 € je m² VKF).

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

Die frei gewordene Mieteinheit des Getränkemarktes soll durch einen **Fachmarkt für Heimtierbedarf mit rd. 500 m² Verkaufsfläche** nachgenutzt werden. Als Betreiber ist „Das Futterhaus“ vorgesehen. Nach eigenen Angaben betreibt dieser Filialist bundesweit 285 Standorte, die über Verkaufsflächen zwischen 400 und 1.400 m² verfügen. Die durchschnittliche Filial-Umsatzleistung beträgt rd. 1,0 Mio. €¹.

Die Sortimentsschwerpunkte dieses Vertriebskonzeptes liegen überwiegend in den Bereichen Heimtiernahrung und Heimtierzubehör. In den Filialen mit einer Verkaufsfläche ab 650 m² werden in der Regel Lebetierabteilungen integriert. Märkte mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche verfügen zudem über eine Aquaristik-, eine Nager und eine Vogelabteilung.

Im Hinblick auf den geplanten Heimtierfachmarkt in Oelde ist festzustellen, dass die Verkaufsfläche mit einer Größenordnung von rd. 500 m² sich im unteren Bereich des modernen Heimtierfachmarktes bewegt.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkaufsfläche werden in dem geplanten Heimtierfachmarkt ausschließlich Heimtiernahrung und Heimtierzubehör angeboten.

¹ Quelle: Statista; 2018

Laut der mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde festgelegten ortsspezifischen Sortimentsliste („Oelder Liste“) sind „zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Auswirkungsanalyse zu geplanter Nutzungsänderungen im Aue-Park Oelde

Abbildung 3: Bilanzierung der bestehenden und der geplanten Verkaufsflächen

Sortiment	Penny		Heimtierfachmarkt		Getränkemarkt		Gesamt	
	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll
	in m ²							
Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren	740	--	--	--	15	30	755	30
Getränke	70	--	--	--	450	900	520	900
Heimtierfutter, -zubehör	20	--	--	500	--	--	20	500
Sonstige Sortimente	170	--	--	--	35	70	205	70
Gesamt	1.000	--	--	500	500	1.000	1.500	1.500

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Wie die vorstehende Abbildung illustriert, wird mit den angestrebten Nutzungsänderungen keine Verkaufsflächenenerweiterung einhergehen. Die geplanten Nachnutzungen werden im Wesentlichen eine Verschiebung der Angebotsschwerpunkte zufolge haben, wobei die nahversorgungsrelevanten Sortimente nach wie vor dominieren werden. Mit dem Wegfall des Penny-Marktes wurden zwar die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren von rd. 755 m² auf rd. 30 m² reduziert; im Gegenzug wird aber das ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortiment Getränke mit aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsflächen von rd. 520 auf rd. 900 m² an Bedeutung gewinnen. Mit der Ansiedlung des geplanten Heimtierfachmarktes wird das laut „Oelder Sortimentsliste“ als nicht-zentrenrelevant bestimmtes Sortiment „Zoologischer Bedarf“ um rd. 480 m² erweitert.

2 Genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen

Einzelhandelskonzept für die Stadt Oelde

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde aus dem Jahr 2009 wurden drei zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen, die sich in das Innenstadtzentrum (Oelde Innenstadt), ein Nebenzentrum Stromberg sowie das Nahversorgungszentrum Lette gliedern.²

Darüber hinaus beinhaltet die Zentrenstruktur der Stadt Oelde zwei ergänzende Standortbereiche (Aue-Park und Tom-Rinck-Straße).

Abbildung 4: Zentrenkonzept der Stadt Oelde



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Oelde; 2009; S. 107

² Vgl. Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept für die Stadt Oelde

Neben dem Zentrenkonzept wurde im Einzelhandelskonzept auch die „Oelder Sortimentsliste“³ definiert, in der eine Differenzierung der jeweiligen Sortimente nach ihrer Zentrenrelevanz vorgenommen wurde. Während „Getränke“ als nahversorgungsrelevant definiert wurden, wurde das Sortiment „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ als nicht-zentrenrelevant bestimmt.

Abbildung 5: „Oelder Sortimentsliste“ (Ausschnitt)

Zentrenrelevante Sortimente	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Augenoptik	Blumen	Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte)
Bettwaren	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Fahrräder
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Computer (PC-Hardware und –Software)	Zeitungen/ Zeitschriften	Kfz-Zubehör
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)		Möbel
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör		Pflanzen/ Samen
Glas/ Porzellan/ Keramik		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche		
Hausrat		

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Oelde; S. 136

Das Fachmarktzentrum Aue-Park wurde im Einzelhandelskonzept als ergänzender Standortbereich ausgewiesen.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung dieses Standortes wurden im Einzelhandelskonzept folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- „Standort für ein SB-Warenhaus und als Ankerpunkt der Nahversorgung (Sicherung dieser Funktion),
- keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche“.⁴

³ Vgl. Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept für die Stadt Oelde, S. 136

⁴ Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Oelde; 2009; S. 128

Bebauungsplan

Der Aue-Park liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“⁵, der über Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ein Fachmarktzentrum für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie begleitende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe festsetzt. Die im Fachmarktzentrum zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden vom Bebauungsplan genau fixiert.

Zulässig sind im Plangebiet:

- Verbrauchermarkt mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 4.500 m²,
- Getränke-Fachmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 500 m²,
- Lebensmittel-Discounter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 m²,
- Elektro-Fachmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 m²,
- sonstige ergänzende branchenübliche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Bäcker, Imbiss/ Bistro, Schuh-/ Schlüsseldienst, Reinigung, Lotto/ Toto/ Zeitschriften, Tabakwaren und Blumen) in der Mall/ Vorkassenzone auf bis zu 380 m² Verkaufs- bzw. Betriebsfläche zzgl. 80 m² Bistro-Kundenbereich.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überschreitet der nunmehr geplante Getränkemarkt die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 500 m² um weitere 500 m² und ist somit im Plangebiet ebenso wenig zulässig wie der ebenfalls vorgesehene Fachmarkt für Heimtierbedarf mit rd. 500 m² VKF.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Oelde, ein Verfahren zur Planänderung durchzuführen. Als Abwägungsgrundlage wird sowohl für den zu erweiternden Getränkemarkt als auch für den geplanten Heimtierfachmarkt der Nachweis erforderlich, dass für die im Aue-Park angestrebten Nutzungsänderungen negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Oelde oder andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen werden können.

⁵ Stand: September 2007

3 Relevante Angebotssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplanten Nutzungsänderungen hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der relevanten Angebotsstrukturen im Umfeld des Fachmarktzentrums Aue-Park in Oelde notwendig.

Der innerhalb des Fachmarktzentrums zu verlagernde Getränkemarkt wird im Wesentlichen mit den Getränkeabholmärkten sowie den vorhandenen Lebensmittelmärkten im Wettbewerb stehen. Der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte; Weinfachhandel, Spirituosenhäuser) wird dagegen nur in begrenztem Maße von der Erweiterung des Getränkemarktes betroffen sein. Dies resultiert daraus, dass Getränkemarkte, Super-/ Discountmärkte und Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser die größte Sortimentsüberschneidung mit dem zu verlagernden Getränkemarkt aufweisen.

Im Segment Heimtierfutter und Heimtierzubehör wird der geplante Heimtierfachmarkt Angebotsüberschneidungen sowohl mit den Zoofachanbietern als auch mit den Randsortimentsabteilungen der Lebensmittel- und Drogeriemärkte aufweisen.

Abbildung 6: Wettbewerbssituation (Auswahl)



Quelle: BBE-Darstellung

3.1 Projektrelevanter Wettbewerb in Oelde

Das projektrelevante Angebot im **Fachmarktzentrum Aue-Park** beschränkt sich im Wesentlichen auf die Randsortimente des rd. 4.500 m² großen SB-Warenhauses Marktkauf.

Rd. 1,5 km nördlich des Fachmarktzentums Aue-Park beginnt das **Innenstadtzentrum Oelde**. Dieses erstreckt sich hauptsächlich entlang der Bahnhofstraße / Langestraße. Die Einzelhandelsschwerpunkte stellen die in den Randbereichen des Innenstadtzentrums gelegenen Fachmarktzentren dar. Zum einen handelt es sich dabei um die im Süden des Zentrums auf dem Gelände des ehemaligen Kaufhauses Oelde Mitte vorhandene, moderne Fachmarkttagglomeration mit den Anbietern C&A, Netto, Rossmann und Ernsting´s family. Zum anderen um den im Norden des Innenstadtzentrums Ende 2016 auf dem Ex-Molkereigelände an der Warendorfer Straße neu eröffneten Angebotsstandort mit den Anbietern Edeka, Aldi und einem Raiffeisen-Markt.

Darüber hinaus sind im Innenstadtzentrum Oelde überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte sowie nur vereinzelte Filialisten (u.a. Kodi, Tedi, Schuhpark, Street One) ansässig.

Im Innenstadtzentrum wird der geplante Heimtierfachmarkt Angebotsüberschneidungen vor allem mit dem Raiffeisen-Markt aufweisen. Dieser hält auf einer Verkaufsfläche von rd. 650 m² ein breitgefächertes Angebot mit den Themenfeldern: Großtierzubehör, Reitsportartikel, Gartenbedarf sowie Heimtierfutter und Heimtierzubehör vor. Aufgrund seines hochspezialisierten Angebotes ist dieser Anbieter als sehr leistungsfähig einzustufen.

Das Sortiment Heimtierfutter wird darüber hinaus nahezu ausschließlich von Lebensmittel- und Drogeriemärkten sowie Non-Food Discountern (Tedi, Kodi) angeboten, die auf einer kleinen Teilfläche – in der Regel zwischen 5 und 60 m² - überwiegend Heimtierfutter führen; beispielhaft sei hier der Lebensmittelmarkt Edeka genannt. Dieser Anbieter verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.400 m², wovon lediglich insgesamt 20 m² auf das Sortiment Heimtierfutter entfallen.

Innerhalb des Innenstadtzentrums ist kein Getränkefachmarkt vorhanden. Das Getränkeangebot beschränkt sich somit vor allem auf die Getränkeabteilungen der Lebensmittelmärkte (Edeka, Aldi und Netto). Der Vollsortimenter Edeka verfügt mit rd. 150 m² Verkaufsfläche über eine durchschnittliche Getränkeabteilung. Die Lebensmitteldiscounter weisen ein standardisiertes Getränkeangebot auf, wobei das Angebot bei Netto umfassender als bei dem Lebensmitteldiscounter Aldi ausfällt.

Außerhalb des Innenstadtzentrums stellen sowohl der Heimtierfachmarkt Fressnapf an der Warendorfer Straße (rd. 600 m² VKF) als auch das Fachgeschäft Verhoff´s Tierfachmarkt (rd. 250 m² VKF) an der Lindenstraße weitere relevante Wettbewerber des geplanten Heimtierfachmarktes dar. Das Fachgeschäft unterscheidet sich von dem Heimtierfachmarkt Fressnapf, der grundsätzlich zu den leistungsstärksten Zoofachbetreibern in Deutschland gehört, durch eine deutlich stärkere Beratungs- und Servicekompetenz.

Der nächstgelegene Getränkemarkt „Getränke Oase“ befindet sich im Standortverbund mit einem Obi Baumarkt an der Hohe Straße. Die Entfernung zum Fachmarktzentrum Aue-Park beträgt rd. 2,5 km. Dieser Anbieter stellt im Getränkesegment somit den wichtigsten Wettbewerber dar.

Darüber hinaus beschränkt sich das projektrelevante Angebot in der Kernstadt von Oelde im Wesentlichen auf die Randsortimente der dort ansässigen Lebensmittel - und Drogeriemärkte. Insbesondere das

Sortiment Heimtierfutter wird dort- wie bei den innerstädtischen Anbietern - lediglich auf einer kleinen Fläche angeboten. Hervorzuheben sind dabei folgende projektrelevanten Anbieter:

- Standortverbund von Lidl und dm; Rhedaer Str.; rd. 3 km nord-östlich des Fachmarktzentrum
- K+K; Tom-Rinck-Straße; rd. 3 km nord-östlich des Fachmarktzentrum
- Rewe inkl. Rewe-Getränkemarkt; rd. 3 km nördlich des Fachmarktzentrum

Die dispers liegenden Oelder Stadtteile Stromberg und Lette sind rd. 5 km südwestlich bzw. 8 km nördlich vom Fachmarktzentrum Aue-Park entfernt.

Im **Stadtteil Stromberg** ist neben den Lebensmittelmärkten Elli (Im Vogeldreisch) und Netto (Oelder Tor) auch der Getränkemarkt Heinrich's Getränkeland an dezentralen Standorten ansässig. Diese Anbieter weisen insbesondere in den Randsortimenten Angebotsüberschneidungen mit den im Fachmarktzentrum geplanten Nutzungen auf. Eine Ausnahme bildet dabei der Getränkemarkt, der das Sortiment Getränke als Kernsortiment führt.

In dem **Nebenzentrum Stromberg** sind dagegen ausschließlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig. Das Einzelhandelsangebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt. Projektrelevante Anbieter sind dort nicht vorhanden.

In dem sich nördlich der Oelder Kernstadt befindenden **Stadtteil Lette** sind keine projektrelevanten Anbieter vorzufinden. Das Einzelhandelsangebot im **Nahversorgungszentrum Lette** beschränkt sich auf die Ladenhandwerksbetriebe (v.a. Bäckerei Schwichtenhövel, Metzgerei Ringhoff). Darüber hinaus sind dort u.a. eine Sparkasse, eine Fahrschule und eine Volksbank vorhanden.

3.2 Sonstige relevante Wettbewerbsstandorte

Wie die Abbildung 6 illustriert, verfügen die umliegenden Kommunen über umfassende projektrelevante Angebote. Hervorzuheben sind insbesondere folgende, in den benachbarten Kommunen Beckum und Rheda-Wiedenbrück gelegenen Heimtierfachmärkte sowie Trinkgut-Filialen.

Heimtierfachmärkte:

- Fressnapf; Grevenbrede; Beckum; rd. 10 km vom Projektstandort entfernt.
- Zoo Kaup; Hauptstr.; Beckum; rd. 11 km vom Projektstandort entfernt.
- Raiffeisen-Markt; An der Schanze; Rheda-Wiedenbrück; rd. 15 km vom Projektstandort entfernt.
- Fressnapf; Hauptstr.; Rheda-Wiedenbrück; rd. 15 km vom Projektstandort entfernt.

Trinkgut-Filialen:

- Neubeckumer Str.; Beckum; rd. 10 km vom Projektstandort entfernt.
- Bielefelder Straße; Rheda-Wiedenbrück; rd. 17 km vom Projektstandort entfernt.

3.3 Fazit der Angebotsanalyse

Als **Zwischenfazit** ist festzuhalten, dass sowohl der an der Hohe Straße gelegene Getränkemarkt „Getränke Oase“ als auch der Rewe-Getränkemarkt an der Warendorfer Straße den jeweils nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber des zu erweiternden Getränkemarktes darstellt. Diese befinden sich an dezentralen Standorten. Zu diesen Anbietern wird der zu erweiternde Getränkemarkt auch die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen entfalten. Untergeordnet wird der projektierte Getränkemarkt auch Wettbewerbsbeziehungen zu den in Oelde ansässigen Lebensmittelmärkten mit größeren Getränkeabteilungen (v.a. Marktkauf, Edeka, Netto, K+K) aufweisen.

Für das Segment Zoo-/ Heimtierbedarf ist mit drei spezialisierten Fachmarktkonzepten in Oelde eine vergleichsweise hohe Angebotsdichte vorzufinden. Der dem Projektstandort nächstgelegene Anbieter ist mit dem Ende 2016 eröffneten Raiffeisen-Markt im Innenstadtzentrum von Oelde ansässig. Das Fachgeschäft Verhoff's Tierfachmarkt an der Lindenstraße grenzt unmittelbar an den nördlichen Bereich des Innenstadtzentrums. Ein weiterer Heimtierfachmarkt, Fressnapf, ist an einem dezentralen Standort an der Warendorfer Straße ansässig.

Da sowohl im östlich gelegenen Rheda-Wiedenbrück als auch in der westlich angrenzenden Stadt Beckum jeweils eigene, marktgerechte Versorgungsstrukturen in den projektrelevanten Sortimenten vorzufinden sind (vgl. vorstehende Karte), ist keine Orientierung der dortigen Bevölkerung auf die Angebotsstrukturen in der Stadt Oelde zu erwarten. Vielmehr bedingt der vorab dargestellte, regionale Wettbewerb für die in Oelde ansässigen projektrelevanten Anbieter einen hohen Konkurrenzdruck und ein klar abzugrenzendes Marktgebiet, das sich im Wesentlichen auf die Stadt Oelde selbst beschränken wird.

Nach Wettbewerbslagen differenziert, stellt sich die relevante Angebotsstruktur in den projektrelevanten Sortimenten (Getränke, Tierfutter/-bedarf) wie folgt dar:

Abbildung 7: Wettbewerbsstandorte in Oelde

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Verkaufsfläche		Umsatz	
	Nahrungs- und Genussmittel ¹⁾	Heimtierbedarf	Nahrungs- und Genussmittel ¹⁾	Heimtierbedarf
	in m ²	in m ²	in Mio. €	in Mio. €
Innenstadtzentrum	2.680 (335)	640	14,2 (1,3)	1,6
Sonstige Lagen Kernstadt	6.205 (1.330)	965	34,0 (5,2)	1,1
Sonstige Lagen Stromberg	2.700 (750)	30	8,5 (2,0)	0,0
Relevante Wettbewerber in Oelde	11.585 (2.415)	1.635	56,7 (8,5)	2,7

¹⁾ Lebensmittel- und Getränkemarkte, inkl. des zu erweiternden Getränkemarktes (davon in Klammern: Getränke)
Quelle: BBE-Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

4 Umsatzleistung der geplanten Nutzungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie der Attraktivität des Fachmarktzentrums Aue-Park wird die zu erwartende Umsatzleistung für die beiden projektierten Nutzungen innerhalb des Einzugsgebietes prognostiziert. Dabei bildet die Einschätzung der zu erwartenden Umsätze die Voraussetzung für die Prognose ausgelöster Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Für den **Getränkemarkt** sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Bestandsfiliale weist mit rd. 500 m² Verkaufsfläche eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung (rd. 1.000 m²) wird diese sich zukünftig im oberen Bereich der modernen Trinkgut-Filialen bewegen.
- Für den seit vielen Jahren am Markt etablierten Marktkauf Getränkemarkt gilt, dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher in Oelde bereits im Wesentlichen herausgebildet haben. Die kleinräumige Verlagerung und der Betreiberwechsel sowie die Verkaufsflächenerweiterung um rd. 500 m² werden somit nicht mit einer grundlegenden Veränderung der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen.
- Der neupositionierte Getränkemarkt wird nach wie vor von der im Fachmarktzentrum vorhandenen Kundenfrequenz profitieren können. Zugleich werden aber auch untergeordnet Wettbewerbsbeziehungen zu dem im Fachmarktzentrum ansässigen SB-Warenhaus Marktkauf bestehen.
- Innerhalb des Einzugsgebietes wird der zu erweiternde Getränkemarkt auf einen ausgeprägten Wettbewerb treffen. Denn mit den vorhandenen Getränkemärkten Getränke Oase, Rewe Getränkemarkt, Heinrich's Getränkeland sind bereits mehrere langjährig am Markt etablierte Anbieter dieser Betriebsform in Oelde vorhanden. Hinzu kommen die Getränkeabteilungen der Lebensmittelmärkte Marktkauf, Edeka und K+K.
- Aufgrund der kleinräumigen Standortverlagerung innerhalb des Fachmarktzentrums Aue-Park ist davon auszugehen, dass der Getränkemarkt den gesamten, bislang am Altstandort getätigten Umsatz (rd. 0,8 Mio. €) mit an den Neustandort nehmen kann.
- Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung ist von einem Umsatzplus in Höhe von max. 0,6 Mio. € auszugehen. Damit ergibt sich eine Umsatzleistung von insgesamt 1,4 Mio. €. Bezogen auf die Verkaufsfläche lässt sich eine Raumleistung von rd. 1.400 €/ m² ermitteln.

Auswirkungsanalyse zu geplanter Nutzungsänderungen im Aue-Park Oelde

Für den **Heimtierfachmarkt** sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Als Betreiber ist die Firma „Das Futterhaus“ vorgesehen. Der durchschnittliche Filialumsatz dieses Anbieters liegt nach aktuellen Branchenveröffentlichungen bei rd. 1,0 Mio. €.
- Der geplante Heimtierfachmarkt wird über eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche von rd. 500 m² verfügen.
- Mit den nahegelegenen Anbietern Raiffeisen-Markt und Verhoff's Tierfuttermarkt sowie dem Heimtierfachmarkt Fressnapf an der Wareндorfer Straße bestehen bereits leistungsstarke Wettbewerber im Marktgebiet.
- Angesichts der Wettbewerbsstrukturen in den Nachbarkommunen beschränkt sich das Einzugsgebiet des geplanten Heimtierfachmarktes auf das Stadtgebiet von Oelde.
- Unter Berücksichtigung der der vorab aufgeführten Aspekte wird der geplante Heimtierfachmarkt nach den Prognosen der Gutachter eine Umsatzleistung von insgesamt rd. 0,6 Mio. € generieren können.
- Bezogen auf das im Heimtierbedarf verfügbare Kaufkraftpotenzial in Oelde von rd. 1,6 Mio. € ergibt sich eine durchschnittliche Kaufkraftbindung von rd. 30 %. Ein solcher Wert ist angesichts der in Oelde vorhandenen Wettbewerbsstrukturen als Obergrenze zu bewerten.

Abbildung 8: Umsatzerwartung

Relevante Sortimente	Umsatzerwartung				
	Getränkemarkt	[davon Mehrumsatz]	Heimtierfachmarkt	Gesamt	[davon Mehrumsatz]
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	*)	*)	--	*)	*)
Getränke	1,4	0,6	--	1,4	0,6
Heimtierfutter, -zubehör	--	--	0,6	0,6	--
Sonstige Sortimente	*)	*)	*)	*)	*)
Gesamt	1,4	0,6	0,6	2,0	0,6

*) marginal < 0,05 Mio. €
Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Durch die geplanten Nutzungsänderungen sind somit in der Summe Umsatzleistungen von 2,0 Mio. € zu prognostizieren, wovon wiederum der weit überwiegende Anteil (knapp 1,4 Mio. €) in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (v.a. Getränke) getätigt wird.

Da es sich bei dem Getränkemarkt um einen bestehenden Anbieter handelt, wird sich sein Mehrumsatz nach Prognosen der Gutachter auf rd. 0,6 Mio. € belaufen.

Die (Mehr-)Umsatzerwartungen der sonstigen Sortimente werden deutlich unter 0,1 Mio. € liegen. Da es sich hierbei um eine Vielzahl an Sortimenten auf Klein- und Kleinstflächen im Randsortimenten des Getränkemarktes handelt und aufgrund der Vielzahl an Wettbewerbern, die diesen Angeboten gegenüberstehen sowie der vergleichsweise geringen, sortimentsbezogenen Einzelhandelsumsätze, ist eine standortbezogene Darstellung der Umsatzverlagerungseffekte seriös nicht prognostizierbar.

Grundsätzlich kann aber davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil dieser Umsätze bereits heute von den Hauptwettbewerbern (v.a. Getränkemarkte, Supermärkte und Discounter) gebunden wird und diese demnach auch am stärksten von Umsatzumverlagerungen betroffen sein werden. Der sonstige Einzelhandel wäre dagegen nur in sehr geringem Maße tangiert.

Vor diesem Hintergrund werden in der weiteren Untersuchung ausschließlich das Zoo-/Heimtiersegment sowie Getränke einer genaueren Untersuchung unterzogen.

5 Auswirkungsanalyse

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die relevanten Wettbewerbsbetriebe von Bedeutung.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Zu beachten ist, dass es sich bei dem zu erweiternden Getränkemarkt um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, der seine Wettbewerbswirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Vor diesem Hintergrund wird im Zuge des Erweiterungsvorhabens nur der jeweils zu erwartende Mehrumsatz berücksichtigt. Der geplante Heimtierfachmarkt stellt dagegen eine Neuansiedlung dar, so dass hier der Gesamtumsatz umverteilt wird.

5.1 Umsatzverlagerungen im Getränkesortiment

Wie bereits dargestellt, ist im Ansiedlungsfall des zu untersuchenden Getränkemarktes ein (Mehr-) Umsatz von insgesamt rd. 0,6 Mio. € zu prognostizieren.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, wird der zu erweiternde Getränkemarkt den wesentlichen Umsatz durch Umsatzzumlenkungen innerhalb von Oelde selbst generieren und somit überwiegend zu lokalen Umverlagerungen führen. Diese summieren sich auf insgesamt rd. 0,5 Mio. € und gehen mit einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von rd. 1 % bezogen auf den Umsatz der Lebensmittel- und Getränkemarkte einher. Bezogen auf das Getränkesegment entspricht dies ca. 7 % des sortimentsbezogenen Umsatzes.

Die wesentlichen Wettbewerber des projektierten Trinkgut Getränkemarktes werden die Getränkemarkte Getränke Oase an der Hohe Straße und der Rewe-Getränkemarkt an der Warendorfer Straße sowie die Lebensmittelmärkte Edeka (Innenstadt) und K+K (Tom-Rinck-Straße) mit ihren Getränkeabteilungen/ -märkten sein. Mit den sonstigen Lebensmittel- und Getränkeangeboten sind nur geringe Wettbewerbsüberschneidungen zu erwarten.

Damit werden sich die Umsatzverluste standortbezogen in erster Linie auf Anbieter an dezentralen Standorten in der Kernstadt Oelde beziehen (ca. 0,35 Mio. €). Dies entspricht ca. 2 % des Umsatzes der Lebensmittel- und Getränkemarkte. Damit können absatzwirtschaftlich bedeutsame Auswirkungen infolge der geplanten Getränkemarktneuaufstellung ausgeschlossen werden.

In der Innenstadt ist mit Edeka, Aldi und Netto ein differenzierter Besatz an Lebensmittelmärkten vorhanden. Die Wettbewerbswirkungen gegenüber diesen Anbietern sind auf ca. 0,1 Mio. €, gleichbedeutend rd. 1 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren. Die geringe Bedeutung der Wettbewerbswirkungen resultiert vor allem daraus, dass das Getränkesortiment nur ca. 9 % des Umsatzes der innerstädtischen Lebensmittelmärkte ausmacht. Betriebsgefährdungen der innerstädtischen Wettbewerber und damit städtebaulich bedeutsame Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Auswirkungsanalyse zu geplanter Nutzungsänderungen im Aue-Park Oelde

Gegenüber den im Stadtteil Stromberg ansässigen Anbietern werden nur marginale Umsatzverluste prognostiziert. Diese werden in erster Linie den Getränkemarkt Heinrich's Getränkeland und die Getränkeabteilungen der dort vorhandenen Lebensmittelmärkte Elli und Netto betreffen. Betriebsaufgaben lassen sich daraus ebenfalls nicht ableiten.

Außerhalb des Untersuchungsraumes wird ein geringer Umsatzanteil von max. 0,1 Mio. € im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert. Aufgrund der geringen Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte sowie der Vielzahl an potenziellen Wettbewerbsbetrieben ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch einzelne Wettbewerber in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit gefährdet werden.

Abbildung 9: Umverteilungseffekte im Getränkesortiment

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Umsatz ¹⁾		Umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %
Innenstadtzentrum	14,2 (1,3)	0,1	< 1 (7)	
Sonstige Lagen Kernstadt	34,0 (4,3)	0,35	1 (8)	
Sonstige Lagen Stromberg	8,5 (2,0)	< 0,1	1 (5)	
Oelde gesamt	56,7 (7,6)	0,5	1 (7)	
Diffuse Umverteilung	./.	< 0,1	./.	
Umverteilung gesamt	./.	0,6	./.	

¹⁾ Lebensmittel- und Getränkemarkte, ohne den zu erweiternden Getränkemarkt (davon in Klammern: Getränke)
Quelle: BBE-Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

5.2 Umsatzverlagerungen im Sortiment Zoo-/ Heimtierbedarf

Nach Prognosen der Gutachter wird der geplante Heimtierfachmarkt ein Umsatz in Höhe von rd. 0,6 Mio. € erwirtschaften.

In der Stadt Oelde besteht im Heimtierbedarf bereits ein umfangreiches Angebot. Hierbei ist als betriebs-typengleicher Anbieter der Zoofachmarkt Fressnapf in der nördlichen Kernstadt zu bewerten. Der inner-städtische Raiffeisen-Markt weist ein differenziertes Angebot mit Schwerpunkten im Reitsportbedarf/ Großtierbedarf auf. Darüber hinaus ist dort ein hoch spezialisiertes Angebot im Gartenbedarf und bei Heimtierzubehör vorhanden. Letzteres geht in der Sortimentstiefe deutlich über das eines üblichen Zoofachmarktes hinaus. Auch der Verhoff's Tierfachmarkt weist als service- und beratungsorientiertes Fachgeschäft einen anderen Angebotsschwerpunkt auf. Wesentliche Wettbewerbsbeziehungen werden sich damit für den Zoofachmarkt Fressnapf ergeben.

In der Innenstadt wird der attraktive und leistungsfähige Wettbewerber Raiffeisen-Markt einen Umsatzver-lust von max. 0,2 Mio. € erfahren, dies entspricht rd. 12 % seines Umsatzes. Aufgrund der hohen Spezia-lisierung in einzelnen Sortimentsbereichen, die der geplante Zoofachmarkt im Aue-Park nicht erreichen wird, ist trotz der Höhe der prognostizierten Umsatzverluste keine Betriebsgefährdung zu erwarten. Mit rd. 1,4 Mio. € erreicht der Raiffeisen-Markt auch nach der Realisierung des projektierten Zoofachmarktes einen Umsatz, der voraussichtlich eine rentable Betriebsführung gewährleistet. Zudem ist ggf. auch eine Sortimentsanpassung mit Ausbau der Spezialsortimente möglich, so dass eine Gefährdung des inner-städtischen Anbieters auszuschließen ist.

Die im Innenstadtzentrum ansässigen Lebensmittel-, Drogeriemärkte werden dagegen nur marginale Umsatzverluste zu verzeichnen haben. Dies resultiert vor allem daraus, dass diese Märkte Heimtierfutter nur als Randsortiment auf sehr kleinen Flächen anbieten, so dass insgesamt und vor allem bezogen auf die einzelnen Anbieter, von sehr geringen Umsatzverlagerungen auszugehen ist.

Da Heimtierfutter/ Heimtierbedarf im Innenstadtzentrum von Oelde kein städtebaulich prägendes Sorti-ment darstellt und Zooartikel als nicht-zentrenrelevantes Sortiment einzustufen sind, können aus den Wettbewerbswirkungen zwischen marktgleichen Anbietern auch keine negativen städtebaulichen Auswir-kungen abgeleitet werden. Selbst bei Betriebsschließung wären keine erheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich schutzwürdigen Strukturen (zentraler Versorgungsbereich) und die Sicherung der Versor-gung der Bevölkerung gegeben.

Intensive Wettbewerbsbeziehungen wird der geplante Heimtierfachmarkt „Das Futterhaus“ auch gegen-über den außerhalb des Innenstadtzentrums ansässigen Anbietern entfalten. Die Umsatzverluste sind bei diesen Anbietern mit rd. 0,3 Mio. € zu beziffern, wobei hier insbesondere der an der Warendorfer Straße ansässige Heimtierfachmarkt Fressnapf betroffen sein wird.

Umliegende Lebensmittelmärkte in der Kernstadt als auch in dem Stadtteil Stromberg bzw. die dortigen Randsortimente werden von kaum spürbaren Umverlagerungen tangiert. Neben einer gänzlich unter-schiedlichen Kundenansprache und der Tatsache, dass es sich bei dem Sortiment Tierfutter um ein Standardsortiment des Lebensmitteleinzelhandels handelt, das nahezu unabhängig von der jeweiligen Wettbewerbssituation immer vorgehalten wird, lässt sich auch aus der Höhe der zu erwartenden Um-satzumverlagerungen somit keine Gefährdung ableiten.

Gegenüber Wettbewerbern außerhalb von Oelde werden sich Umverlagerungen in Höhe von rd. 0,1 Mio. € im Rahmen einer diffusen Umverteilung einstellen. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognos-

tizierten Umverteilungen gegenüber den Anbietern außerhalb des Untersuchungsraumes sind einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe nicht nachweisbar und somit grundsätzlich auszuschließen.

Damit stellt insbesondere der Fachmarkt Fressnapf als Anbieter desselben Betriebstyps in räumlicher Nähe und mit hohen Überschneidungen im Marktgebiet den Wettbewerber mit der höchsten Betroffenheit dar. Damit ist eine Betriebsaufgabe dieses Marktteilnehmers infolge der Wettbewerbsverschärfung aus Sicht der Gutachter grundsätzlich nicht auszuschließen. Da es sich hierbei jedoch um rein wettbewerbliche Beziehungen zwischen Anbietern desselben Betriebstyps mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment handelt, sind keine städtebaulich relevanten Auswirkungen abzuleiten.

Abbildung 10: Umverteilungseffekte in den Bereichen Heimtiefutter und Heimtiefbedarf

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Umsatz		Umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %
Innenstadtzentrum	1,6	0,2		12
Sonstige Lagen Kernstadt	1,1	0,3		24
Sonstige Lagen Stromberg	*)	*)		*)
Oelde gesamt	2,7	0,5		19
Diffuse Umverteilung	./.	0,1		./.
Umverteilung gesamt	./.	0,6		./.

* marginal; < 0,05 Mio. € bzw. 0,5 %; Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: BBE-Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

5.3 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Planvorhabens sind im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten. Dabei stehen die zentralen Versorgungsbereiche im Vordergrund.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich wären dann zu erwarten, wenn bestehende Einzelhandelsbetriebe infolge der Ansiedlung des Planvorhabens gefährdet würden, die für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches eine hohe Bedeutung haben.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die kleinräumige Verlagerung und Neuaufstellung des Getränkemarktes und des geplanten Heimtierfachmarktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu erwarten sind.

In Bezug auf den zu erweiternden Getränkemarkt ist dies auf folgende Aspekte zurückzuführen:

- Der im Fachmarktzentrum Aue-Park ansässige Marktkauf Getränkemarkt soll in das ehemalige Penny-Ladenlokal kleinräumig verlagert werden. Gleichzeitig soll seine Verkaufsfläche von 500 m² auf rd. 1.000 m² erweitert werden und der Betreiber Marktkauf durch Trinkgut abgelöst werden.
- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass von dem zu erwartenden Mehrumsatz (rd. 0,6 Mio. €) des projektierten Getränkemarkts nahezu der gesamte Umsatz in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (knapp 0,6 Mio. €) erwirtschaftet wird.
- Aufgrund der vorhandenen Versorgungsstrukturen bzw. der in den Nachbarstädten Beckum und Rheda-Wiedenbrück lokalisierten Trinkgut-Filialen wird der zu erweiternde Getränkemarkt nach wie vor eine Versorgungsfunktion für die in Oelde lebende Bevölkerung übernehmen.
- Es wurde aufgezeigt, dass die Höhe der zu erwartenden Umverteilungen sowohl in Oelde als auch in den Nachbarkommunen keine Größenordnung annimmt, die eine Gefährdung einzelner Wettbewerber erwarten lässt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung dienender Angebotsstandorte können demnach ausgeschlossen werden.
- Im Fazit stellt die Erweiterung des Getränkemarktes eine sinnvolle Weiterentwicklung der Nahversorgung dar.
- Der Schwerpunkt des Getränkemarktes liegt im Bereich von Getränken in Kästen und anderen Großgebinden. Frischwaren und sonstige Nahrungsmittel, die Fachgeschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und auch die Standbetreiber auf dem Wochenmarkt in der Innenstadt in vergleichbarer Form anbieten, führt der zu erweiternde Getränkefachmarkt 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 erweiterte Getränkemarkt mit rd. 1.400 €/ m² eine deutlich geringere Flächenproduktivität generieren wird als der Discounter (mindestens 4.000 € je m² VKF).
- Mit dem Mieterwechsel wären somit auch eine deutliche Umsatzreduzierung und damit auch eine Absenkung der potenziellen Wettbewerbswirkungen verbunden.

In Bezug auf den geplanten Heimtierfachmarkt ist festzuhalten:

- Der geplante Heimtierfachmarkt soll eine Verkaufsfläche von rd. 500 m² aufweisen und die Fläche des ehemaligen Marktkauf Getränkemarktes belegen; als Betreiber ist „Das Futterhaus“ vorgesehen. Der Angebotsschwerpunkt liegt in den Sortimenten Heimtierfutter, -zubehör, die im Einzelhandelskonzept für die Stadt Oelde („Oelder Sortimentsliste“) als nicht-zentrenrelevant bestimmt wurden.
- Wie bereits aufgezeigt, wird für den geplanten Heimtierfachmarkt eine Umsatzleistung von rd. 0,6 Mio. € prognostiziert.
- Intensive Wettbewerbsbeziehungen wird der geplante Heimtierfachmarkt zu dem am dezentralen Standort vorhandenen Anbieter Fressnapf aufweisen. Aufgrund der zu erwartenden hohen Umsatzverlagerungen und der eingeschränkten Wettbewerbsfähigkeit des Fressnapf-Marktes ist aus Sicht der Gutachter nicht auszuschließen, dass diesem Wettbewerber im Realisierungsfall die Existenzgrundlage entzogen werden könnte. Dagegen können existenzgefährdende Auswirkungen vor allem für den innerstädtischen Raiffeisen-Markt ausgeschlossen werden, da der Markt ein deutlich breiter und tiefer aufgestelltes Sortiment aufweist, so dass - ggf. flankiert durch Sortimentsanpassungen - der Markt der Wettbewerbsverschärfung entgegen treten kann. Gleiches gilt für den Anbieter Verhoff's Tierfachmarkt, der ein Angebot mit Beratungs- und Servicekompetenz aufweist und den erhöhten Wettbewerbsdruck durch seine Betreiberkompetenz ausgleichen kann.
- Sollte dennoch einer dieser Wettbewerber seinen Standort aufgeben müssen, können nach Auffassung der Gutachter negative städtebauliche Auswirkungen trotzdem ausgeschlossen werden. Die Sortimente Heimtierfutter, -bedarf werden zwar im Innenstadtzentrum von Oelde angeboten, sind dort allerdings nicht zentrenprägend. Vor diesem Hintergrund wurden diese in der „Oelder Sortimentsliste“ als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- Demzufolge ist die Nachnutzung des bisherigen Getränkemarktes durch einen Fachmarkt für Heimtierbedarf ebenfalls als zentrenverträglich zu bewerten.

Köln, im August 2018

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Anna Heynen



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

Anlage A.2 zur Begründung:

Stadt Oelde



**Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls
im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Auepark“**

Gliederung gemäß BauGB, Anlage 2

- I. Ausgangslage und Planungsziel**
- II. UVP-Vorprüfung des Einzelfalls**
- III. UVP-Vorprüfung des Einzelfalls – tabellarische Beschreibung und Bewertung**
 1. Merkmale des Vorhabens/des Bebauungsplans
 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen sowie der voraussichtlich betroffenen Gebiete (Standort, Art und Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens/des Bebauungsplans)
 3. Fazit

Entwurf, November 2018

Stadt Oelde - Der Bürgermeister -
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
und
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

I. Ausgangslage und Planungsziel

Das im Jahr 2006 eröffnete Fachmarktzentrum Aue-Park liegt im Süden der Kernstadt Oelde zwischen der Landesstraße L 793 (In der Geist) und der örtlichen Haupterschließungsstraße Westring. Der Standort liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Auepark“¹, der hier ein Fachmarktzentrum für den großflächigen Einzelhandel mit begleitenden Konzessionären etc. in der Mall festsetzt und die jeweiligen maximal zulässigen Verkaufsflächen (VK) definiert. Am Standort zulässig sind demnach bisher ein Verbrauchermarkt (maximale VK 4.500 m²), ein Lebensmitteldiscounter (maximale VK 1.000 m²), ein Getränkemarkt (maximale VK 500 m²) sowie ein Elektrofachmarkt (maximale VK 1.100 m²). Ergänzend sind sonstige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit branchenüblichen Angeboten und Dienstleistungen auf maximal 380 m² Verkaufs- oder Betriebsfläche zzgl. 80 m² Bistro-Kundenbereich zulässig.

Am Standort sind heute ein Marktkauf SB-Verbrauchermarkt mit einem angegliederten Getränkemarkt sowie ein Elektrofachmarkt und Konzessionäre (Bäckerei, Feinkost, Schuh- und Schlüsseldienst, Friseur) ansässig. Ein zunächst angesiedelter Lebensmitteldiscounter hat den Standort vor etwa 5 Jahren verlassen. Durch eine nunmehr konkrete Konzeption zur Umstrukturierung am Standort selbst sollen die seither ungenutzten Geschäftsräume einer Nachnutzung zugeführt werden. Geplant ist hierfür die Umsiedlung des ansässigen Getränkemarkts in den Bereich des ehemaligen Lebensmittelmarkts und dessen Verkaufsflächenerweiterung auf 1.000 m² sowie die Folgenutzung der dadurch freiwerdenden Flächen des jetzigen Getränkemarkts durch einen neu am Standort anzusiedelnden Fachmarkt für Heimtierbedarf mit 500 m² Verkaufsfläche.

Die Stadt Oelde hätte die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Aue-Park begrüßt. Da der frühere Lebensmitteldiscounter den Standort jedoch seit mehreren Jahren verlassen hat, möchte die Stadt eine angemessene Um- oder Folgenutzung der leer stehenden Flächen im Interesse der langfristigen Attraktivitäts- und Standort-sicherung des Aue-Parks aber unterstützen. Um hierfür die Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Überarbeitung des bisherigen Planungsrechts im Einklang mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Vorhabenstandort des Sondergebiet mit etwa 2,75 ha (ohne öffentliche Verkehrsflächen). Gegenstand der Änderungsplanung ist die Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. der genannten, am Standort künftig zulässigen Einzelhandelsmärkte und ihrer Verkaufsflächen sowie die entsprechende Anpassung der Aussage in der Plankarte zur Nutzung der Anlieferungsrampen. Alle übrigen rechtsverbindlichen Planinhalte bleiben unberührt (Plankarte und textliche Festsetzungen).

¹ nachfolgend auch vB-Plan Nr. 93

II. UVP-Vorprüfung des Einzelfalls

Nach §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Unterstützt wird die Umstrukturierung an einem seit Jahren bestehenden Fachmarktstandort durch die Folgenutzung einer leerstehenden Einzelhandelseinheit sowie durch die Ergänzung des am Standort bestehenden Einzelhandelsangebots. Angesichts der geringfügigen Modifizierungen im Bereich der festgesetzten Verkaufsflächen ohne einen tatsächlichen Verkaufsflächenzuwachs hat die Stadt Oelde beschlossen, die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13 BauGB sind, dass:

- keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1(6) Nr. 7b BauGB) bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Großflächiger Einzelhandel ist nach der Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.8 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) ab einer Geschossfläche von 1.200 m² vom Grundsatz her UVP-pflichtig. Der am Standort zulässige großflächige Einzelhandel wurde bereits auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 vorbereitet und umgesetzt. Im Zuge des damaligen Planverfahrens wurde auch eine Umweltprüfung durchgeführt (s. dort, Umweltbericht). Nach § 9(1) UVPG besteht in dieser Fallkonstellation für das Änderungsvorhaben eine UVP-Pflicht, wenn die Größen- oder Leistungswerte für eine unbedingte UVP-Pflicht erreicht oder überschritten werden. Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung werden weder Änderungen der Gesamtverkaufsflächen noch der Geschossflächen vorbereitet. Insofern werden Vorhaben, die nach UVPG, Anlage 1, einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nach Einschätzung der Stadt nicht begründet. Die Stadt hat sich aber dazu entschieden, vorsorglich eine **Vorprüfung des Einzelfalls** gemäß §§ 7, 9 UVPG durchzuführen.

Schutzgebiete gemäß § 1(6) Nr. 7b BauGB sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden und werden somit nicht beeinträchtigt. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.

Die UVP-Vorprüfung wird nachfolgend in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Ausgewertet werden zunächst die im Vorfeld des Planverfahrens vorliegenden Informationen. Die Prüfung folgt in Systematik und Nummerierung der in Anlage 2 BauGB vorgegebenen Gliederung. Hierbei ist zu berücksichtigen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens oder des Standorts oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden können. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wäre durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann.

III. UVP-Vorprüfung – tabellarische Beschreibung und Bewertung

1. Merkmale des Vorhabens/des Bebauungsplans

Kriterium gemäß UVP-G, Anlage 3 sowie BauGB, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
<p>1.1 Größe und Ausgestaltung, Flächenbilanz und (sofern relevant), Abrissarbeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamtfläche Plangebiet ca. 27.670 m² - Brutto-Flächen nach Ursprungsplan und 1. Änderung vB-Plan Nr. 93 Sondergebiet großflächiger EZH ca. 27.670 m² - Grundfläche nach Ursprungsplan und 1. Änderung vB-Plan Nr. 93 Sondergebiet gesamt x GRZ 0,9 ca. 24.900 m² davon: Baukörper ca. 12.000 m² Stellplatzanlagen, Rangierflächen etc. ca. 12.900 m² - Abrissarbeiten soweit erkennbar nicht relevant 	<p>UVP-Vorprüfung nach Anlage 3 UVP-G und nach Anlage 2 BauGB</p>
<p>1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</p>	<p>- Teilbereich der Gesamtnutzungen im Fachmarktzentrum mit verschiedenen Einzelhandelsmärkten (Verbrauchermarkt, Getränkefachmarkt, Elektrofachmarkt), ergänzenden branchenüblichen Konzessionären, gemeinsamer Tiefgarage und Stellplatzanlage</p>	<p>keine besondere Problematik erkennbar</p>
<p>1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (siehe auch Begründung B-Plan mit ausführlichen Planinhalten)</p>	<p>a) Bebauung, Nutzungen</p> <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsstandort Fachmarktzentrum mit insgesamt maximal 7.560 m² VK (Teilnutzungen siehe Kapitel I) - Fläche überwiegend versiegelt durch Gebäude und Stellplatzanlage: Gebäudekomplex mit Tiefgarage im Osten parallel zur L 793, Eingangsbereich und ergänzende ebenerdige Stellplatzanlage im Westen - im Umfeld: östlich angrenzend öffentliche Verkehrsfläche (L 793 mit begleitendem Fuß-/Radweg) und jenseits L 793 Naherholungs-/Freizeitangebote im Vier-Jahreszeiten-Park; südlich Schnellrestaurant, Tankstelle angrenzend, hieran anschließend Westring und weitere gewerbliche Nutzungen; westlich jenseits des Westrings und nördlich Wohnnutzungen; nordwestlich angrenzend Wald <p>Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neuorganisation der Verkaufsflächen und Angebotssegmente am Standort innerhalb der vorhandenen Gebäude und Anlagen, keine Standorterweiterung, denkbar sind tlw. Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen - Beibehaltung der zulässigen Gesamt-Verkaufsflächen-größe, Neudefinition der zulässigen Hauptsortimente und Beschränkung der Rand-/Nebensortimente nur für die betroffenen Teilsegmente - sonstige Festsetzungen aus dem bestehenden vB-Plan 	<p>aufgrund standortbezogener Planung keine erheblichen Auswirkungen auf natürliche Ressourcen erkennbar</p> <p>Folgenutzung leerstehender Einzelhandelsfläche im Sinne des sparsamen Umgangs mit Fläche/Boden</p> <p>Auswirkungen auf Umgebung nicht erkennbar</p> <p>Umweltrelevanz i. S. d. UVP-G gering</p>

Kriterium gemäß UVP-G, Anlage 3 sowie BauGB, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
	<p>Nr. 93 bleiben unberührt (u. a. überbaubare Flächen, Gebäudehöhen, GRZ, Stellplatzfläche)</p> <p>b) Verkehrsflächen</p> <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - äußere Erschließung über Straßen In der Geist (L 793) und Westring: Hauptzufahrt zur Parkebene direkt über die Kreisverkehrsanlage an der L 793 im Osten, Zufahrt zu den ebenerdigen Stellplätzen im Westen über eine Durchfahrt von der unteren Parkebene sowie über eine Zufahrt vom Westring im Südwesten - Anlieferungsverkehr über Zufahrt vom Westring - umliegende Straßen hinreichend leistungsfähig - Erreichbarkeit des Standorts für Fußgänger/Radfahrer über umliegendes Straßen- und Wegenetz möglich - ÖPNV-Anbindung nur bedingt gegeben (Bushaltestellen im nahen Umfeld: Pott's, Polterkuhle) <p>Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung bestehender Zufahrten für Kunden-, Mitarbeiter- und Lieferverkehre - Beibehaltung von Stellplatzanlage/Anordnung der Stellplätze, Wegfall von Stellplätzen durch Neuordnung der Verkaufsflächen nicht zu erwarten, denkbar sind ggf. einzelne Verschiebungen bei Anlieferung und Besucherabwicklung auf den Stellplatzanlagen - Erreichbarkeit des Standorts für Fußgänger/Radfahrer sowie mit ÖPNV bleibt unverändert <p>c) Grünflächen, Durchgrünung</p> <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Heckenpflanzungen im Norden/Nordosten, Baumreihe entlang der L 793, Überstellung der Stellplätze mit Laubbäumen im regelmäßigen Raster (entspricht Festsetzungen des vB-Plans Nr. 93 und zugehöriger Freiflächenplanung), nordwestlich Waldfläche angrenzend - im Umfeld weitere Baumreihen entlang L 793 sowie Westring, Vier-Jahreszeiten-Park jenseits L 793 <p>Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grünordnerische und gestalterische Regelungen des vB-Plan Nr. 93 gelten unberührt fort 	<p></p> <p>Beibehaltung von Erschließung und Stellplatzanordnung, weiterhin ausreichendes Stellplatzangebot</p> <p>Umweltrelevanz i. S. d. UVP-G gering</p> <p>Betroffenheit der vorhandenen Grünstrukturen nicht erkennbar</p> <p>Umweltrelevanz i. S. d. UVP-G gering</p>
<p>1.4 Abfallerzeugung</p>	<p>- Verwertung und Beseitigung von Abfällen weiterhin nach gesetzlich geregelten Vorgaben, keine Änderung der vorhandenen Situation</p>	<p>keine besondere Problematik erkennbar</p>
<p>1.5 Umweltverschmutzung, Belästigungen</p>	<p>a) Umweltrelevante geplante Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort ist nutzungsverträglich mit umgebenden Nutzungen (Schallschutzmaßnahmen gemäß Gutachten und vB-Plan Nr. 93 umgesetzt), keine Änderung der rechtsgültigen Festsetzungen 	<p>im Vergleich zur bestehenden Einzelhandelsnutzung insgesamt keine Anhaltspunkte für wesentli-</p>

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 3 sowie BauGB, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
(siehe auch Begründung B-Plan mit ausführlichen Erläuterungen zum Immissionschutz)	<ul style="list-style-type: none"> - keine Standorterweiterung, Beibehaltung von Gebäudebestellung sowie von Lage der Stellplätze und der Lieferzonen - ggf. einzelne Verschiebungen bei Anlieferung und Besucherabwicklung auf den Stellplatzanlagen, aber Standort mit vergrößertem Getränkemarkt und Heimtiefachmarkt eher weniger frequentiert (Kunden, Anlieferungen) als Standortnutzung mit Lebensmitteldiscounter und kleinerem Getränkemarkt - begrenzte Auswirkungen bei Bauarbeiten (Umbau/Moderisierung innerhalb bestehender Gebäude) <p>b) Gefahr allg. Umweltverschmutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - besonders zu schützende (Wohn-)Nutzungen im Norden durch bestehende Lärmschutzmaßnahmen geschützt, im Bestand keine Konflikte bekannt - im Vergleich zum Bestand keine wesentlichen Änderungen der Geräuschsituation (GE- und Verkehrslärm) zu erwarten - keine Probleme durch Lichtimmissionen und sonstige beeinträchtigende/schädliche Emissionen nach heutigem Kenntnisstand erkennbar 	<p>keine Änderungen bestehender Geräuschimmissionen vorhanden</p> <p>keine Beeinträchtigungen durch Licht- oder sonstige Immissionen</p> <p>Umweltrelevanz i. S. d. UVPG gering</p>
1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen u. Katastrophen	<ul style="list-style-type: none"> - kein besonderes Unfall- oder Umweltrisiko im Rahmen der standortbezogenen Neuorganisation der Verkaufsflächen und Angebotssegmente erkennbar - Einsatz umweltrelevanter Techniken und Stoffe nicht grundsätzlich auszuschließen, aber bei Einhaltung der jeweiligen fachgesetzlichen Standards keine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle zu erwarten - Niederschlagswasserbeseitigung wie bisher/im Bestand keine Konflikte bekannt, Fläche ist bereits fast vollständig versiegelt, keine Neuversiegelung durch Planung 	keine besondere Problematik erkennbar
1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Kfz-Verkehre auf angrenzenden Straßen: L 793 und Westring sind allgemein ausreichend leistungsfähig und verkehrssicher, keine Änderung der Erschließung durch Planung - keine Störfallbetriebe im Umfeld bekannt - Standort außerhalb von überschwemmungsgefährdeter Bereiche 	keine besondere Problematik erkennbar
1.8 Rahmensetzung i. S. d. § 35(3) UVPG	<ul style="list-style-type: none"> - sehr begrenzter Rahmen des Vorhabens durch standortbezogene Neuorganisation der Verkaufsflächen und Angebotssegmente unter Beibehaltung der Gesamt-VK (Aufhebung der Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 1.000 m² VK, Erweiterung der Zulässigkeit der Verkaufsfläche des ansässigen Getränkemarkts um 500 m², erstmalige Zulassung eines Heimtiefachmarkts auf 500 m² Verkaufsfläche) 	keine besondere Problematik erkennbar

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 3 sowie BauGB, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
1.9 Beeinflussung anderer Pläne und Programme	- keine Beeinflussung anderer Pläne und Programme	keine besondere Problematik erkennbar
1.10 Bedeutung für umweltbezogene Erwägungen und nachhaltige Entwicklung	Die standortbezogene Neuorganisation der Verkaufsflächen und Angebotssegmente für eine Um-/Folgenutzung derzeit leer stehender Teilflächen im voll erschlossenen Fachmarktzentrum ohne wesentliche Änderungen der im Bestand verträglichen verkehrlichen und immissionsseitigen Auswirkungen für umliegende Nutzungen ist aus umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Erwägungen sinnvoll. Zusätzliche Belastungen von Siedlungsbereichen, der freien Landschaft und der natürlichen Ressourcen werden vermieden.	keine besondere Problematik erkennbar
1.11 Bedeutung für umweltbezogene Probleme	Die standortbezogene Neuorganisation der Verkaufsflächen und Angebotssegmente ohne wesentliche Änderungen der im Bestand verträglichen verkehrlichen und immissionsseitigen Auswirkungen bringt keine besonderen umweltbezogenen Probleme mit sich.	keine besondere Problematik erkennbar
1.12 Bedeutung für Umweltvorschriften	Umweltbezogene Vorschriften bzw. deren Einhaltung werden durch die standortbezogene Neuorganisation der Verkaufsflächen und Angebotssegmente des Fachmarktzentums nicht beeinträchtigt. Umweltbezogene Vorschriften sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen.	keine besondere Problematik erkennbar

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen sowie der voraussichtlich betroffenen Gebiete (Standort, Art und Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens/ des Bebauungsplans)

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 3 sowie BauGB, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkungen	Bewertung / Erheblichkeit
2.1 Bestehende Nutzungen	Nutzungen im Plangebiet entsprechen den Festsetzungen des vB-Plans Nr. 93: - großflächiger Einzelhandel/Fachmarktzentrum mit VK max. 7.560 m ² , aber derzeit Leerstand im Bereich eines zulässigen Lebensmitteldiscounters mit 1.000m ² VK - Standort mit Stellplatzanlage und verschiedenen Gehölzstrukturen (Baumreihe, Hecken, Stellplatzbegrünung)	Neuorganisation nur innerhalb bestehender Gebäude/Anlagen, daher insgesamt keine erheblichen Auswirkungen
2.2 Qualität der Schutzgüter	a) Mensch - Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen hinsichtlich hiervon ausgehender Immissionen ist weiterhin gegeben - keine Mehrverkehre im umliegenden Straßennetz zu erwarten	keine erheblichen Auswirkungen

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 3 sowie BauGB, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkungen	Bewertung / Erheblichkeit
	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung auf bestehenden Standort beschränkt, daher kein Verbrauch von zusätzlichen Flächen mit Relevanz für Naherholung, Landwirtschaft o. Ä. 	
	<p>b) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine besonders schützenswerten Landschaftselemente oder Biotope im Plangebiet - angrenzende Waldfläche sowie Biotop der Axtbachaue (Biotopverbundflächen VB-MS-4114-002 „Grünlandkomplexe und Laubgehölze im Raum Neubeckum – Oelde“, VB-MS-4014-102 „Axtbach“) von standortbezogener Neuorganisation der Verkaufsflächen und Angebotssegmente nicht betroffen, bestehende Grünstrukturen bleiben erhalten - Standort durch bestehende Einzelhandelsnutzung deutlich vorbelastet sowie Störeinflüsse durch Gewerbenutzungen und Verkehrswege im Umfeld, geringe Bedeutung für spezialisierte seltene Tier-/Pflanzenarten - keine Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt/ zu erwarten, keine essentielle Bedeutung des Plangebiets als Nahrungshabitat, ggf. gewisse Bedeutung für sog. „Allerweltsarten“ 	keine erheblichen Auswirkungen
	<p>c) Fläche, Boden, Untergrund</p> <ul style="list-style-type: none"> - ursprüngliche Bodenverhältnisse nicht mehr vorhanden, Böden durch Einzelhandelsnutzungen bereits überprägt und versiegelt, keine Erweiterung der bisher zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten - Beseitigung einer im Altlastenkataster des Kreises Warendorf verzeichneten Altlast nach Aussage des Alteigentümers vor Entwicklung des Fachmarktzentrums erfolgt, darüber hinaus keine Altablagerungen etc. im Plangebiet bekannt - keine Kampfmittelvorkommen bekannt - keine Bergbautätigkeiten bekannt 	keine erheblichen Auswirkungen
	<p>d) Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Oberflächengewässer in Plangebiet, Axtbach und Teichanlagen im Bereich des Vier-Jahreszeiten-Parks jenseits der L 793 nicht betroffen - Lage außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten - keine besondere Empfindlichkeit bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen, -neubildung angesichts der Neuorganisation auf einer versiegelten Fläche erwartet 	keine erheblichen Auswirkungen
	<p>e) Luft, Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> - verkehrsbedingte Belastungen mit Stickoxiden und Feinstaub aufgrund Lage an L 793 und in Autobahnnähe nicht auszuschließen, keine weitergehenden Kenntnisse, aber standortbezogene Planung verstärkt Situation nicht - bestehender Einzelhandelsstandort weitgehend versiegelt 	keine erheblichen Auswirkungen

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 3 sowie BauGB, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkungen	Bewertung / Erheblichkeit
	und ohne besondere ortsklimatische Funktion - keine Beeinträchtigungen der klimaausgleichenden Funktionen umliegender Wald-, Park- und Gewässerflächen	
	f) Landschaft - Standort im Siedlungsraum bereits durch Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen etc. geprägt - Verbindung zum Naherholungs-/Landschaftsraum nach Osten/Westen über Parkanlage und Waldfläche bleibt unverändert	keine erheblichen Auswirkungen
	g) Kultur- und sonstige Sachgüter - keine Denkmäler oder denkmalwerte Bausubstanz beeinträchtigt, keine Gefährdung sonstiger Sachgüter erkennbar	keine erheblichen Auswirkungen
2.3 Schutzgebiete/ Schutzobjekte	Keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet/Umfeld	nicht betroffen
	Keine Naturschutzgebiete im Plangebiet/Umfeld	nicht betroffen
	Kein Nationalpark, keine nationalen Naturmonumente im Plangebiet/Umfeld	nicht betroffen
	Keine Biosphärenreservate, keine Landschaftsschutzgebiete im Plangebiet/Umfeld	nicht betroffen
	Keine Naturdenkmäler im Plangebiet/Umfeld	nicht betroffen
	Keine geschützten Landschaftsbestandteile einschließlich Alleen im Plangebiet/Umfeld	nicht betroffen
	Keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet/Umfeld	nicht betroffen
	Kein Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet, Risikogebiet, Überschwemmungsgebiet im Plangebiet/ Umfeld	nicht betroffen
	Kein Gebiet mit Überschreitung festgelegter Umweltqualitätsnormen im Plangebiet/Umfeld	nicht betroffen
	Siedlungsrandlage der Kernstadt Oelde mit moderater Verdichtung im Sinne eines Gebiets mit hoher Bevölkerungsdichte	keine erheblichen Auswirkungen
	Keine verzeichneten Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder als archäologisch bedeutend eingestufte Landschaften im Plangebiet/Umfeld bekannt	nicht betroffen
2.4 Art und Ausmaß der Auswirkungen	Die Planung berücksichtigt die konkrete Vorhabenplanung im Hinblick auf eine Neuorganisation der Verkaufsflächen und Angebotssegmente. Nutzungsmaße und Bauvolumen sind im vB-Plan Nr. 93 geregelt (und so umgesetzt), diesbezüglich erfolgen keine Änderungen im Rahmen der vorliegenden Planung. Die Auswirkungen durch Lärm- und Lichtimmissionen auf benachbarten Grundstücken verblei-	keine erheblichen Auswirkungen

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 3 sowie BauGB, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkungen	Bewertung / Erheblichkeit
	ben unverändert im verträglichen Rahmen; bei geringerer Standortfrequentierung sind diese ggf. auch geringer. Gesunde Arbeits- bzw. Wohnverhältnisse sind weiterhin gewährleistet. Die Auswirkungen sind insgesamt auf den Vorhabenstandort begrenzt und aus Umweltsicht unproblematisch.	
2.5 Grenzüberschreitende Auswirkungen	Ein grenzüberschreitender Charakter der geringen Auswirkungen der Planung kann ausgeschlossen werden.	keine Auswirkungen
2.6 Schwere und Komplexität	Durch die Planänderung ergeben sich keine Auswirkungen mit besonderer Schwere oder Komplexität. Am Standort werden keine im Vergleich zu anderen Flächen zusätzlichen oder besonders gravierenden Auswirkungen verursacht.	keine Auswirkungen
2.7 Wahrscheinlichkeit	Im Rahmen der Neuorganisation der Verkaufsflächen und Angebotssegmente sind Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen in bestehenden Anlagen/Gebäuden wahrscheinlich. Denkbar sind ggf. auch einzelne Verschiebungen bei Anlieferung und Besucherabwicklung auf den Stellplatzanlagen.	keine erheblichen Auswirkungen
2.8 Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens; Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit	Die Flächeninanspruchnahme mit Auswirkungen auf Boden, Grundwasser, Natur und Landschaft sind bezogen auf den Bestand im Plangebiet bereits erfolgt und dauerhaft. Eine Rücknahme der Planung ist angesichts der seit Jahren am Standort etablierten Nutzungen nicht zu erwarten.	keine erheblichen Auswirkungen
2.9 Zusammenwirken der Auswirkungen mit Auswirkungen anderer Vorhaben	Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch Kumulation ist aufgrund der Merkmale und des Standorts der Planung nicht zu erwarten.	keine besondere Problematik erkennbar
2.10 Möglichkeit wirksamer Minderungsmaßnahmen	Die Folgenutzung des leerstehenden Lebensmitteldiscounters sowie der durch Verlagerung des Getränkemarkts freierwerdenden Räumlichkeiten durch den Heimtierfachmarkt unterstützen ggf. geringfügig die Vermeidung des Flächenverbrauchs an anderer Stelle. Darüber hinaus wird angesichts der untergeordneten Auswirkungen kein Erfordernis für Minderungsmaßnahmen gesehen.	keine erheblichen Auswirkungen

3. Fazit

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Auepark“ umfasst einen knapp 2,8 ha großen, seit Jahren entwickelten großflächigen Einzelhandelsstandort und führt nach dem bisherigen Kenntnisstand zu **keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG**. Aus allgemeiner Umweltsicht wird kein besonderes Erfordernis für Umplanungen gesehen. Im Verhältnis zum Ursprungsplan werden innerhalb des Fachmarktzentnums eine Vergrößerung der Verkaufsflächen für den ansässigen Getränkemarkt sowie die Neuansiedlung eines Heimtierfachmarkts ermöglicht, um bereits länger leerstehende Räumlichkeiten eines hier u. a. zulässigen Lebensmitteldiscounters wieder-/umnutzen zu können.

Die Änderungen erfolgen ausschließlich auf dem bestehenden Einzelhandelsstandort und bewegen sich innerhalb der bereits heute am Standort zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen sind bereits aufgrund der Standortentwicklung Auepark auf Grundlage der rechtswirksamen Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 erfolgt. Diese werden durch die standortbezogene Änderungsplanung nicht relevant erhöht. Im Verhältnis zum Ursprungsplan werden keine Neuversiegelungen, anderweitige Baumöglichkeiten, Änderungen in der Erschließung etc. vorbereitet. Es ist im Vergleich zum Bestand auch nicht mit wesentlichen Änderungen der Immissionssituation zu rechnen. Insgesamt werden durch die Planung somit keine erheblichen, insbesondere negativen Umweltauswirkungen erwartet.

Die Auswirkungen der Änderungsplanung werden am bestehenden Standort unter Umweltgesichtspunkten als geringfügig und vertretbar bewertet. Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht gesehen. Im Ergebnis besteht nach UVPG keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Oelde, im November 2018

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): _____

Plan-/Vorhabenträger (Name): _____ Antragstellung (Datum): _____

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ja nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ja nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:
Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ja nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ja nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ja nein

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.