

Bauleitplanung der Stadt Oelde:

4. Änderung des Flächennutzungsplanes,

hier: Erläuterungsbericht

Gliederung:

- 1. Geltungsbereich und bisherige Darstellung im FNP und im Bebauungsplan Nr. 40**
- 2. Veranlassung und Planungsvorlauf**
- 3. Planungsziele der Stadt Oelde**
 - a) Ausgangslage für die Stadt Oelde
 - b) Gutachten *Markt- und Wirkungsanalyse* der gesa GmbH
 - c) Standortdiskussion und fehlende Alternativen im Stadtzentrum
 - d) Schlussfolgerungen der Stadt Oelde
 - e) Mögliche Agglomerationswirkung der Projekte „Auepark“ und Möbelhaus Zurbrüggen
- 4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
- 5. UVP-Prüfung und Umweltbericht**
- 6. Naturschutz und Landschaftspflege**
- 7. Sonstige Belange**
- 8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

Anlagen (zur 1. Ausfertigung):

- A.1 **Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum „Auepark“**, gesa GmbH, Hamburg, Dezember 2002 sowie **Anpassung der gesa-Markt- und Wirkungsanalyse an geänderte Projektdaten** als Nachtrag zum Gutachten, April 2003;
- A.2 **Standortdiskussion und Innenstadtlage**, Übersichtskarten und Rahmenbedingungen, Stadt Oelde und Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, Juni 2003.
- A.3 **Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93**, Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, Februar 2004 (Nachtrag Mai 2004)

1. Geltungsbereich und bisherige Darstellung im FNP und im Bebauungsplan Nr. 40

Das Plangebiet liegt **im Süden des Siedlungsschwerpunktes Oelde**. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die L 793 als überörtlicher und örtlicher Hauptverkehrsachse,
- im Süden durch die gewerbliche Baufläche mit der heutigen Tankstelle;
- im Westen durch die örtliche Haupterschließungsstraße Westring.
- im Norden durch Wohngebiete im Bereich Brahmsstraße und durch Laubmischwald.

Die Umwidmung des im wirksamen FNP bisher als *gewerbliche Baufläche* dargestellten Gebietes in ein *Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel* umfasst etwa 2,8 ha. Der Geltungsbereich betrifft eine Teilfläche im **Bebauungsplan Nr. 40**, der diesen Bereich zwischen den Wohngebieten im Norden und dem Westring bisher als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt hat.

2. Veranlassung und Planungsverlauf

Das im Bebauungsplan Nr. 40 seit den 80er Jahren festgesetzte Gewerbegebiet ist bislang nur im Süden beidseits des Westrings (Brauerei Potts, Tankstelle) und im Norden durch den Kfz-Händler bestimmungsgemäß genutzt worden. Der mittlere Abschnitt konnte bisher aufgrund des Bestandes und unterschiedlicher Interessen der Eigentümer nicht erschlossen werden.

Die LMP Grundstücks GbR, Ennigerloher Straße 86, 59302 Oelde, kann jedoch mittlerweile über den gesamten Bereich einschließlich Standort des aufgegebenen Kfz-Handels verfügen und plant die Errichtung eines Einzelhandelszentrums. Nach frühzeitiger Abstimmung mit der Stadt Oelde war im Vorfeld zunächst vereinbart worden, als Grundlage für die weitere Diskussion die heutige Einzelhandelssituation in Oelde gutachterlich bewerten und die möglichen Auswirkungen des Projektes „Auepark“ auf Oelde und auf die Nachbarkommunen intensiv prüfen zu lassen. Die Stadt Oelde hatte daher die gesa GmbH, Hamburg, beauftragt, eine **Markt- und Wirkungsanalyse**¹ zu erarbeiten.

Nach Vorstellung des Gutachtens im November 2002 in Oelde zeigte sich, dass das Projekt aus Sicht der Gutachter grundsätzlich realisierbar ist, sofern Größe, Sortimentsstruktur etc. die Rahmenbedingungen im Mittelzentrum Oelde beachten und begleitende Maßnahmen vorbereitet werden. Nach Vorabstimmung mit der Stadt Oelde hat die LMP Grundstücks GbR daher mit Schreiben vom 03.12.2002 den Antrag an die Stadt gestellt, den Bebauungsplan Nr. 40 *vorhabenbezogen* im Sinne des § 12 BauGB zu überplanen und die entsprechende FNP-Änderung durchzuführen.

Der Rat der Stadt Oelde stimmte auf Basis des als sehr fundiert bewerteten gesa-Gutachtens in seiner Sitzung am 31.03.2003 nach sorgfältiger Beratung der Gefahren und der Vorteile eines solchen Projektes für die Stadtentwicklung in den Fachausschüssen diesem Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 93 und parallel gemäß § 8(3) BauGB der entsprechenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans für ein *Sondergebiet* gemäß § 11(3) BauNVO zu (siehe Verwaltungsvorlage Nr. 2003/61/1437 und Sitzungsprotokolle).

¹ **Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum „Auepark“**, gesa GmbH, Hamburg (Dezember 2002) *sowie Anpassung der gesa-Markt- und Wirkungsanalyse an geänderte Projektdaten* als Nachtrag zum Gutachten, gesa GmbH (April 2003)

Nach Vorgesprächen zwischen Stadt und Bezirksregierung Münster wurde die landesplanerische Anfrage gemäß § 20(1) LPlG zur 4. FNP-Änderung im Juni 2003 eingeleitet. Angesichts der absehbaren Dauer der landesplanerischen Abstimmung hatte die Stadt Oelde entschieden, die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB für den vB-Plan Nr. 93 und für die 4. FNP-Änderung parallel und möglichst frühzeitig durchzuführen, da Grundlagen wie z.B. das gesa-Gutachten ohnehin identisch sind.

Aufgrund der grundsätzlichen Problematik „großflächiger Einzelhandel“ ist eine sorgfältige Abstimmung über Projekt, Größe und Sortimentsstruktur erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Verfahrensschritte im Sommer 2003 sind umfangreiche Bedenken vorgetragen worden, die sich insbesondere auf Standort und Größenordnung des Vorhabens sowie auf Bauhöhen, Abstände und Immissionsschutzfragen beziehen. Kritisiert wurden aber auch Datengrundlagen und einige Aussagen im gesa-Gutachten. Nach Beratung in den Fachausschüssen im Oktober und November 2003 sollte auf Basis der Beschlüsse über die frühzeitigen Verfahren die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB Ende 2003 eingeleitet werden.

Nachdem jedoch im **Dezember 2003** mit Bezirksregierung Münster, IHK Münster, Handwerkskammer und Investoren **konkrete Abstimmungsgespräche** über landesplanerisch ggf. zustimmungsfähige Verkaufsflächen geführt worden sind, wurde eine Überarbeitung der Planentwürfe eingeleitet.

Im Ergebnis wird die **Verkaufsfläche (VK) des Verbrauchermarktes** von bisher 5.750 m² VK auf nunmehr maximal **4.750 m² VK** zzgl. Getränkemarkt mit 500 m² VK reduziert. Für den Discounter werden 1.000 m² VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung nach einvernehmlicher landesplanerischer Abstimmung ggf. auf die gewünschten 1.200 m² VK erhöht werden können. Gleichzeitig wird mit 1.200 m² VK etwas mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m² VK). Diese Flächenreduzierungen auf insgesamt **7.830 m² Gesamt-VK** fallen hinter die Datenbasis im gesa-Hauptgutachten zurück. Weitere Aussagen und Detailergebnisse der bisherigen Abstimmung werden in den Kapiteln 3 (vgl. auch Übersicht über Flächengrößen auf S. 6) und 4 erläutert.

Auf die Ergebnisse der im März/April 2004 durchgeführten Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wird in Kapitel 8 eingegangen.

3. Planungsziele der Stadt Oelde

a) Ausgangslage für die Stadt Oelde:

Die Stadt Oelde besitzt für ein Mittelzentrum nur eine unterdurchschnittliche bzw. **schwache Marktstellung**. Die zu erwartende weitere Verschärfung der Einzelhandelsproblematik angesichts der Realisierung neuer SB-Warenhäuser in Beckum und Rheda-Wiedenbrück, die aus Oelde sehr gut zu erreichen sind, haben daher zu großer Besorgnis und zu umfangreichen Beratungen über die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Oelde geführt. Rat und Verwaltung sehen aufgrund der unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindung und der strukturellen Defizite und Angebotslücken in Oelde, aber auch aufgrund des veränderten Konsum- und Mobilitätsverhaltens der Bürger hier **dringenden Handlungsbedarf**, um die Entwicklung der Innenstadt und des Mittelzentrums Oelde mit seinen Versorgungsaufgaben für die Oelder Bürger zukunftsfähig gestalten zu können. Auf die gleichlautenden landesplanerischen Ziele sowie auf den Einzelhandelserlass NRW wird ergänzend verwiesen.

Vor diesem Hintergrund müssen intensive Bestrebungen zur Aufwertung des Handelsstandortes Oelde eingeleitet werden. Begrüßt wurde daher auch die Initiative des Vorhabenträgers LMP GbR mit Sitz in Oelde, ein SB-Warenhaus oder einen Verbrauchermarkt zu entwickeln. Aus Sicht der Stadt sind durch dieses Projekt insbesondere die **strukturellen Defizite des Einzelhandelsangebotes** in Oelde und der **Warenhaus-bezogene Kaufkraftabfluss** aufzugreifen und zu verbessern.

Nach den ersten Vorgesprächen mit der Investorengruppe hatte die Stadt Oelde daher das **o.g. Gutachten als Abwägungsgrundlage** für alle weiteren Überlegungen zur Situation in der Gesamtstadt und zu diesem Projekt in Auftrag gegeben und die heutige Einzelhandelsituation in Oelde bewerten sowie mögliche Auswirkungen des Projektes „Auepark“ auf Oelde und auf die Nachbarkommunen prüfen lassen. Die Leitlinien für die künftige städtebauliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Oelde basieren auf dem erkannten Handlungsbedarf, auf den Ergebnissen des gesa-Gutachtens und auf dem bisherigen Diskussionsstand über das geplante Einkaufszentrum „Auepark“.

b) Gutachten *Markt- und Wirkungsanalyse* der gesa GmbH:

Das Gutachten *Markt- und Wirkungsanalyse zum Fachmarktzentrum „Auepark“* der gesa GmbH wird als Anlage ausdrücklich insgesamt Bestandteil dieser Erläuterungen:

- Im ersten Teil in den Kapiteln 1 bis 4 werden zunächst der Makrostandort Oelde und die Stadt als Einzelhandelsstandort untersucht. Nach Durchführung einer Kunden- und Haushaltsbefragung wurden Kaufkraftströme und -bindungen ermittelt.
- Im zweiten Teil werden in Kapitel 5 in einer Wirkungsanalyse der Markteintritt des Projektes „Auepark“ anhand einer Modellrechnung simuliert und die Auswirkungen auf die bestehende Handelslandschaft insbesondere in der Oelder Innenstadt, aber auch in den umgebenden Kommunen quantifiziert und bewertet.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund des heutigen Sachstandes auch die Auswirkungen des Markteintritts der beiden neu zu erwartenden SB-Warenhäuser in Beckum und in Rheda ohne und mit dem „Auepark“ simuliert worden sind, so dass ein gutes Modell für die sich tatsächlich ergebende Problematik in Oelde mit und ohne „Auepark“ vorliegt (siehe S. 85 und Anhang 2 im Hauptgutachten bzw. Anhang 3 in der Nachuntersuchung). Die jeweils genannten Zahlenwerte der Gesamtbelastung gehen also anteilig auf das Vorhaben „Auepark“ und auf die anderen Projekte zurück.
- Hieraus werden in Kapitel 6 Schlussfolgerungen über die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit des Projektes gezogen. Hinweise und Vorschläge für Konzeptkorrekturen und Handlungsbedarf in der Innenstadt schließen die Untersuchung ab.

Bezüglich der **Ausgangslage in Oelde** ist zusammenfassend festzuhalten, dass der Gutachter die bisherigen Erkenntnisse und Annahmen der Stadt über die schwache Marktposition des Handelsstandortes Oelde bestätigt:

- Struktur und Positionierung des Handels in Oelde sind zunehmend als problematisch zu bewerten und entsprechen nicht dem zu erwartenden Standard des Mittelzentrums (s.d., Kapitel 3, 4). Einzelhandelszentralität mit dem Index 83 und Kaufkraftbindungsquote mit etwa 66% sind für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlich (Kapitel 4.3 bzw. 4.4, S. 65ff), weiterhin werden Oelder Kunden an das Umland verloren. Mit Realisierung der SB-Warenhaus-Projekte in Beckum und Rheda-Wiedenbrück wird diese Tendenz noch weiter zunehmen, gerade auch der Innenstadt gehen dann weitere Oelder Kunden durch auswärtige Koppelungskäufe verloren.

- Die örtlichen großflächigen Handelsformen decken i.W. nur die Lebensmittelversorgung ab. Die Abwanderung der diesbezüglichen Oelder Nachfrage zu den bestehenden und geplanten SB-Warenhäusern in Rheda-Wiedenbrück, Gütersloh, Warendorf oder Beckum mit addiert bis zu 19% der Nachfrage in den Oelder Vororten ist die logische Konsequenz (Kapitel 4, S. 56ff und Tabellen 2/2 im Anhang bzw. 3/2 im Nachtrag).
- Ein vollsortierter Verbrauchermarkt mit einer hierfür notwendigen Größenordnung von mindestens 5.000 m² dient der Vollversorgung des Mittelzentrums Oelde und ist ausdrücklich zur Schließung der Defizite und Angebotslücken in Oelde aufgrund der ansonsten noch weiter zunehmenden Kaufkraftabschöpfung durch zusätzliche SB-Warenhäuser in den umgebenden Mittelzentren geboten.
- Das Vorhaben „Auepark“ mit Verbrauchermarkt, Discounter und begleitenden Einrichtungen kann in die zentralörtliche Gliederung eingebunden werden. Es ist dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet, sichert primär die Versorgung Oeldes und ist damit im Grundsatz mit landesplanerischen Vorgaben vereinbar.
- Eine Nahversorgung im Süden Oeldes einschließlich des Ortsteiles Sünninghausen ist heute praktisch nicht gegeben (Kapitel 3.1, S. 19ff) und kann durch das Vorhaben erreicht bzw. verbessert werden.

Das Vorhaben „Auepark“ bietet daher aus Sicht des Gutachters die große Chance für die Stadt Oelde, durch einen ausreichend attraktiven Verbrauchermarkt eine zentrale Angebotslücke im Oelder Einzelhandel zu schließen und die in erheblichem Maße abfließende Kaufkraft besser am Standort Oelde mit positiven Wirkungen für die gesamte Stadtentwicklung zu binden.

Gleichwohl hat der Gutachter auch die **Risiken des Projektes** für die Innenstadt Oelde deutlich dargelegt und begleitende Empfehlungen vorgelegt, die die Attraktivierung der Innenstadt zum Ziel haben müssen (S. 97ff). Aufgrund der **Gesamtbelastung der Innenstadt durch die Umland-Projekte mit bis zu -8,9 % p.a. Umsatzumschichtung** über alle Warengruppen und der übrigen Rahmenbedingungen sind begleitende Maßnahmen zur Stabilisierung und Entwicklung der Oelder Innenstadt erforderlich.

Auf das **gesa-Hauptgutachten mit ausführlicher Ermittlung der Umverteilungsvolumina** wird ausdrücklich Bezug genommen, insbesondere auf **S. 82ff** und auf **Tabelle S. 87** mit Aufteilung nach Warengruppen unter Einbeziehung der Umland-Warenhäuser. Von den o.g. -8,9 % Gesamt-Umsatzumschichtung aus der Innenstadt gehen über 30 % auf die Umlandhäuser zurück. Hier führt das Vorhaben „Auepark“ durch (Rück-)Verlagerung von Lebensmittel-Vorratskäufen aus Umlandhäusern dazu, dass deren Konkurrenzposition zu Oelde geschwächt wird und insoweit durch den „Auepark“ v.a. auch typgleiche Anbieter belastet sind (s.d., S. 89). Bezogen auf die gesamte Handelsstruktur in Oelde führt der „Auepark“ nach den (etwas zu hohen) Bezugsgrößen im Hauptgutachten bis zu 12,6 Mio. € Abschöpfung, dies entspricht rund 9,5%.

Die **Anpassung der Modellrechnungen** an die zwischenzeitlich geänderten Projektdaten **im April 2003** hatte leichte Mehrbelastungen durch den Verbrauchermarkt im Unterschied zum Hauptgutachten erbracht. Auf die im Hauptgutachten aufgeführten flankierenden Maßnahmen zur Projektentwicklung wurde ebenso nochmals ausdrücklich verwiesen. Hervorzuheben war, dass der Elektro-Markt gegenüber der Ausgangslage im Hauptgutachten mit maximal 2.000 m² Vk auf 1.000 m² Vk reduziert worden war und damit keine Auswirkungen mehr auf die Nachbarkommunen hatte (siehe Nachtrag, Kapitel 3).

Zur Vermeidung von weiteren Wiederholungen wird auf die jeweiligen ausführlichen Aussagen im Gutachten mit Zusammenfassung in Kapitel 6 (S. 92ff) und auf den Nachtrag verwiesen.

Das o.g. **Zwischenergebnis der landesplanerischen Abstimmung** mit Reduzierung der Verkaufsfläche v.a. des Warenhauses/Verbrauchermarktes entspricht im Grundsatz dem gesa-Hauptgutachten. Insgesamt fallen die Verkaufsflächen aber hinter die dortige Datenbasis zurück, so dass bei den hier genannten Zahlen jeweils entsprechende Abschläge - d.h. jeweils etwas geringere Auswirkungen durch das Projekt „Auepark“ - zu bedenken sind. Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist nach heutigem Stand aufgrund der Konfliktreduzierung zunächst keine neue Bilanzierung erforderlich, sofern sich nicht im Verfahren hierfür noch Bedarf ergeben sollte.

Übersicht: Projektentwicklung und Rücknahme der Verkaufsflächen VK

Nutzung	gesa-Hauptgutachten 12/02	gesa-Nachtrag 04/03	Abstimmung 12/03 = Entwurf 02/04
Verbrauchermarkt (ohne Getränke)	5.000 m ² VK	5.750 m ² VK	4.750 m² VK
zzgl. Getränkemarkt	700 m ² VK	500 m ² VK	500 m² VK
Lebensmittel-Discounter	1.000 m ² VK	1.200 m ² VK	1.000 m² VK
Elektro-Fachmarkt Zoo-Fachmarkt	2.000 m ² VK 700 m ² VK	1.000 m ² VK	1.200 m² VK
Konzessionäre/Mall	150 m ² VK	380 m ² VK	380 m² VK
= Gesamt VK	9.550 m² VK	8.830 m² VK	<u>7.830 m² VK</u>

Die Frage der **Vertretbarkeit der o.g. Gesamtbelastung der Innenstadt** von insgesamt bis zu -8,9% p.a. Umsatzumschichtung (vgl. gesa-Hauptgutachten) ist vor dem Hintergrund der obergerichtlichen Rechtsprechung zu bewerten. Bei Beurteilung der Frage, welche Größenordnung Kaufkraftabflüsse erreichen müssen, um als gewichtige Auswirkungen angesehen werden zu können, reicht die Bandbreite nach einer der Stadt Oelde vorliegenden fachjuristischen Prüfung zum gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebot durch die Kanzlei Lenz und Johlen, Köln (Juli 2003), von etwa 10 % über 10-20% bis hin sogar zu 30%.

Nach dem Beschluss des OVG Koblenz vom 08.01.1999 (NVwZ 1999, 435) kann es grundsätzlich gerechtfertigt sein, bei der Bewertung der Umsatzverteilung den Innenstadt-einzelhandel insgesamt zu betrachten und auf einzelne Branchen lediglich dann abzustellen, wenn es sich dabei um die den Charakter der Innenstadt maßgeblich mit bestimmenden Betriebe handelt und die Umsatzverteilung bei diesen ein Ausmaß erreicht, das einen weitgehenden Wegfall dieser Art der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt befürchten lässt.

In diesem Sinne wird auf die Erhebungen der gesa-Analyse verwiesen. Als Beispiel sei die überdurchschnittliche Umschichtung von insgesamt -20,4% für den geprüften Fall in der Warengruppe Elektro/Technik genannt, die gerade in Oelde nicht innenstadtprägend ist und i.W. durch Kleinflächen in Randlagen vertreten ist. In der Summe werden vor dem o.g. rechtlichen Hintergrund die Schlussfolgerungen des Gutachters ausdrücklich bestätigt, das Vorhaben wird im Grundsatz für vertretbar gehalten (siehe hier wg. Reduzierung der Verkaufsfläche Elektrofachmarkt gesa-Nachtrag, S. 14ff).

c) Standortdiskussion und fehlende Alternativen im Stadtzentrum:

Oelde verfügt nicht über ein Warenhaus oder über einen Verbrauchermarkt in der zur Stärkung des Standortes Oelde notwendigen Größenordnung. Hinzu kommt die einseitige Verteilung der SB-Märkte und Discounter insbesondere in der Kernstadt v.a. nördlich der Bahnlinie. Eine Nahversorgung im Süden der Kernstadt sowie im Ortsteil Sünninghausen ist dagegen nicht vorhanden. Dieses führt i.Ü. einerseits aufgrund des „Nadelöhrs“ Bahntrasse zu weiteren unnötigen Belastungen der Hauptverkehrsachse L 793 am Stadtzentrum vorbei zu den SB-Standorten im Norden (DTV im Bereich der Bahnunterführung bis zu 18.000 Kfz) und zum anderen aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Anbindung über die A 2 zu den Konkurrenzstandorten zu einem weiter zunehmenden Abfluss der Oelder Kaufkraft.

Der geplante Standort „Auepark“ liegt außerhalb des Zentrums des GEP-Wohnsiedlungsbereiches. Die Entfernung zur 1a-Geschäftslage in der Stadtmitte beträgt über die L 793 etwa 1.300 m, jedoch besteht der direkte Anschluss an die unterversorgten Wohngebiete im Oelder Süden. Der Standort ist im Sinne des Einzelhandelserlasses mit Blick auf die Innenstadt somit nicht direkt angeschlossen. Diese Entfernung ist allerdings aufgrund der sehr guten Anbindung über die Haupterschließungsachse L 793 durch Kfz und ÖPNV relativ gut zu bewältigen.

Die genannte (Mindest-)Größenordnung alleine für einen attraktiven Verbrauchermarkt einschl. Getränkemarkt mit etwa 5.000 m² Verkaufsfläche führt zu einer Bruttogeschossfläche von 7.000 m² oder mehr zzgl. begleitenden Einrichtungen und zu einem Stellplatzbedarf von mindestens 250 Pkw-Stellplätzen zzgl. Anlieferung etc. Da die Möglichkeiten für eine mehrgeschossige Aufteilung in dieser Vertriebsform - auch mit Blick auf die großflächigen Konkurrenzstandorte im Umland - begrenzt sind, wird hierfür (ähnlich wie beim gegenständlichen Projekt „Auepark“ mit einer Parkebene im Untergeschoss) bei einer teilweisen Mehrgeschossigkeit selbst unter günstigen Voraussetzungen eine Grundstücksgröße von mindestens 8.000-10.000 m² benötigt.

Die **städtebaulichen Rahmenbedingungen** in der Kernstadt sind seit langer Zeit Gegenstand intensiver Diskussionen in Rat und Verwaltung. Die kleinstädtischen und -strukturierten Rahmenbedingungen in Oelde sind bekannt und müssen hier nicht weiter erläutert werden. Im Stadtzentrum bzw. im weiteren Umfeld sind nach den umfangreichen Detailkenntnissen und Überlegungen der Stadtverwaltung insofern nur 3 bzw. 4 Bereiche zu diskutieren, die überhaupt für eine größere Einzelhandelsnutzung angedacht werden können:

1) Kaufhaus Oelde Mitte / „Kaufhaus KOM“:

- *Ausgangssituation:* Grundstücksgröße ca. 4.900 m², sehr gute Lage im Auftakt zur Fußgängerzone, aber Gebäude, Freiflächen und Stellplatzanlage mit erheblichen Mängeln, schwierige Andienung.
- *Potenzial:* Nutzungsmischung in guter Lage, kleinstrukturiertes Themenkaufhaus, Fachgeschäfte, Dienstleistungen, Wohnen.
- *Nachteile:* Begrenzte Erschließungs- und Stellplatzmöglichkeiten lassen keinen Verbrauchermarkt mit dem in Oelde benötigten warenhaustypischen Angebotsspektrum zur Schließung der strukturellen Defizite zu.

2) Einzelhandelsansatz Warendorfer Straße (ehem. Molkerei):

- *Ausgangssituation:* Gesamtgröße einschl. ggf. denkbarer Erweiterung auf dem östlich anschließenden Raiffeisen-Gelände Richtung Lindenstraße ca. 13.600 m². Einzelhandels-/Dienstleistungsansatz mit ggf. nutzbaren rückwärtigen Flächenreserven in

Randlage zur Innenstadt östlich der trennenden Haupteerschließungsachse der L 793, Entfernung zur 1a-Lage ca. 400 m. Diffuse städtebauliche Situation und Verkehrsproblematik (hohe Belastung der L 793, DTV ca. 18.000 Kfz).

- *Potenzial:* Einzelhandel, Fachgeschäfte und Dienstleistungen v.a. auf westlicher Teilfläche, alternativ langfristige Eignung für öffentliche Einrichtungen und gemischte Nutzungen als eigenständiges Quartier.

- *Nachteile:* mangelnde Verfügbarkeit des erweiterten Standortes, Erschließung für hohe Nutzerfrequenzen problematisch und mit erheblichen Nachbarschaftskonflikten verbunden (Belastung L 793, Innerortslage, verkehrstechnische Anbindung, Wohnbebauung an der Lindenstraße).

Ausreichende Größe/Eignung selbst bei Verfügbarkeit für einen Verbrauchermarkt somit sehr fraglich. Lebensmittel- und Fachhandelskonzept ggf. Konkurrenz zur 1a-Lage aufgrund Verkehrssituation und fehlender direkter Verknüpfung. Sortimentsbeschränkungen und Maßnahmen zur Aufwertung Innenstadt/Koppelung etc. sind auch hier erforderlich.

3) Standort „Auepark“ an der L 793 im Süden der Kernstadt:

- *Ausgangssituation:* Randlage zur Kernstadt an L 793, Entfernung zur 1a-Lage ca. 1.300 m, Gesamtgröße ca. 28.000 m², ehem. Autohaus und Restflächen zwischen Wohn- und Gewerbegebieten, geplantes Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 40.

- *Potenzial:* Verfügbarer Gewerbe- oder Einzelhandelsstandort in sehr gut erschlossener Lage und in Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt, ÖPNV-Anschluss, ausreichende Größe für Verbrauchermarkt. Idealer Standort für fehlende Nahversorgung im Oelder Süden und für Bindung der über die A 2 „abfließenden“ Kaufkraft. Konfliktpotenziale wie Verkehr, Immissionsschutz etc. sind angemessen zu bewältigen.

- *Nachteile:* Entfernung zur Innenstadt, Konkurrenzsituation wird bestimmt durch Größe, zentrenrelevante Fachgeschäfte und Sortimente, diese sind daher zu begrenzen. Maßnahmen zur Aufwertung Innenstadt/Koppelung erforderlich.

4) Parkplätze und Gelände der Fa. Haver + Boecker, Bereich L 793 / Lindenstraße:

Potenziell geeigneter Bereich, die Flächen werden jedoch als firmengebundene Betriebsenerweiterung durch den vB-Plan Nr. 92 überplant und stehen für größere anderweitige Nutzungen grundsätzlich nicht zur Verfügung.

In der Anlage ist die erläuternde **Übersichtskarte „Standortdiskussion und Innenstadtlage“** beigelegt (siehe dort). Die Stadt Oelde stellt nach intensiver Prüfung und Diskussion fest, dass sonstige realistische potenzielle Flächen für ein größeres Einzelhandelsobjekt nicht gegeben sind.

In der erforderlichen Größenordnung könnte für einen nachhaltig attraktiven Verbrauchermarkt somit als zentrumsnahes Flächenpotential allenfalls Standort 2 *Raiffeisengelände* in Frage kommen. Hier weist die Stadt Oelde aber ausdrücklich darauf hin, dass die Fläche aufgrund der sehr schwierigen Situation an der L 793 (zentrale Unterführung der Bahntrasse, Knotenpunkt) bzw. der rückwärtigen Lage an der Lindenstraße schwer zu erschließen ist (gilt bereits für das heute deutlich geringere Verkehrsaufkommen auf dem vorderen Gelände) und dass Immissionskonflikte mit der Wohnnachbarschaft bestehen. Gerade diese Aspekte sind auch intensiv im Bereich des geplanten „Aueparks“ an der L 793 zu prüfen, da sich bereits in den Vorüberlegungen gezeigt hat, wie konfliktträchtig das tlw. hohe Kundenaufkommen sein kann. Umso problematischer erscheint daher aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht die Situation an der Lindenstraße, falls ähnliche verkehrsintensive Nutzungen dort geplant werden würden.

Nach ergänzender mündlicher Aussage des Gutachters sind angesichts mäßiger fußläufiger Verknüpfung (Querung der L 793, Entfernung ca. 400 m zur 1a-Lage) ebenfalls Konkurrenzen zur 1a-Zentrumslage zu erwarten², zudem erfolgt keine Nahversorgung des Oelder Südens. Nach wiederholter Prüfung der Rahmenbedingungen hat die Verwaltung außerdem erneut festgestellt, dass diese Fläche weder heute, noch in einem nur annähernd überschaubaren Zeitraum in der benötigten Größenordnung zur Verfügung steht.

Im Ergebnis verbleibt für die Stadt Oelde der **Standort „Auepark“** als realistische und vertretbare Lösung, um abfließende Kaufkraft in nennenswertem Umfang aufzufangen, um noch Koppelungseffekte mit der Geschäftslage in der Stadtmitte zu ermöglichen und um die angestrebte Nahversorgung im Oelder Süden zu sichern. Der Standort liegt zwar außerhalb des *Zentrums des GEP-Wohnsiedlungsbereiches*, ist aber angesichts fehlender Alternativen vertretbar. Verkehrserschließung und ÖPNV-Anbindung sind im System der Gesamtstadt, aber auch in besonderem Maße für den Oelder Süden und für den Stadtteil Sünninghausen durch die Lage an L 793, Westring und Jahreszeiten-Park als sehr gut zu werten.

Diese Fragen, die Bedeutung des Kaufhauses Oelde-Mitte und weitere Rahmenbedingungen werden im gesa-Gutachten (u.a. Kapitel 3, Abb. 3 und Kapitel 6) ausführlich behandelt. Koppelungseinkäufe sind in gewissem Umfang möglich, das Planvorhaben auch an diesem nicht optimalen Standort wird als sinnvoll für Oelde angesehen. Verwiesen wird hierzu sowie auf Umsatzerwartungen und -umschichtungen im Einzelnen auf das gesa-Hauptgutachten (Kapitel 5.3, S. 81ff) mit Nachtrag (Kapitel 2.3, S. 11ff).

Zu diesen Punkten bzw. zur Kritik der Nachbarkommunen, der IHK und der Einzelhandelsverbände im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1), 3(2) BauGB hat der Gutachter zudem ausführlich für die Abwägung der Stadt Stellung genommen und hat seine Aussagen nochmals ausdrücklich bestätigt. Auf die Beratungsunterlagen der Fachausschüsse hierzu wird ergänzend Bezug genommen (vgl. Kapitel 8).

d) Schlussfolgerungen der Stadt Oelde:

Die Stadt Oelde muss somit abwägen zwischen

1) der Möglichkeit, einen derartigen Verbrauchermarkt in Oelde anzusiedeln und damit den heute erheblichen Kaufkraftabfluss in diesem wichtigen Marktsegment zu binden und die mittelzentrale Attraktivität des Standortes Oelde zu sichern, wobei gleichzeitig umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt erforderlich sind

oder

2) der Ablehnung, um eine Standortkonkurrenz zur Innenstadt und mögliche negative Auswirkungen zu vermeiden und der Konsequenz, einen Verbrauchermarkt in absehbarer Zeit - solange Idealstandorte im unmittelbaren Zusammenhang mit der Innenstadt unrealistisch sind - nicht in Oelde anzusiedeln. Hiermit wäre jedoch auch der weiter steigende Kaufkraftabfluss durch die Oelder Nachfrage nach einem Verbrauchermarkt-Angebot verbunden.

² Diese Aussage wird durch die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes OWL vom 12.09.2003 nochmals bestätigt: „Vorrangiges Ziel für die Ansiedlung eines Vorhabens in dieser Größenordnung ist die räumliche Anbindung an die bereits vorhandenen Citybereiche. Die Praxis zeigt, dass Distanzen von 300 m selbst in überregional bedeutsamen Citystandorten nicht mehr als angebunden oder als integriert angesehen werden können.“ Aufgrund der kleinstädtischen Rahmenbedingungen und der Verkehrssituation an der L 793 bzw. der nicht gegebenen vernünftigen und attraktiven baulichen/verkehrlichen Zusammenhänge mit der 1a-Lage an der Langen Straße gilt diese Aussage in verstärktem Maße für Oelde.

Diese Entscheidung darf nicht unter Gesichtspunkten wie gewerblicher Konkurrenzschutz diskutiert werden. Die Stadt hat nicht zu entscheiden, ob Wettbewerb stattfindet, sondern sie muss die Rahmenbedingungen schaffen, wo und unter welchen räumlichen und fachlichen Voraussetzungen in landesplanerisch verträglichen Größenordnungen Wettbewerb betrieben werden kann. In der besonderen Oelder Situation ist hierbei nicht nur der Standort Oelde selbst zu betrachten, sondern sind auch die im Umland stattfindenden Erweiterungsprozesse mit ihren problematischen Auswirkungen auf das Mittelzentrum Oelde insgesamt zu beachten. Beispielhaft wird auf die zu erwartende Magnetwirkung des Standortes Grevenbrede in Beckum verwiesen, der für Oelde in der heutigen Situation deutliche Nachteile mit sich bringen wird.

Auf Basis der Untersuchung der gesa GmbH hat der Rat der Stadt Oelde daher in seiner Sitzung am 31. März 2003 nach intensiver Beratung im Fachausschuss folgende **Grundsatzbeschlüsse** gefasst und miteinander verknüpft:

- Sicherung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Mittelzentrum Oelde durch Schließung der Angebotslücke Verbrauchermarkt und Einleitung der landesplanerischen Abstimmung über die 4. FNP-Änderung für das Projekt „Auepark“ am Standort *In der Geist* sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93;
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Innenstadt durch städtebauliche und organisatorische Maßnahmen, z.B. durch die aktuelle Überplanung des KOM-Standortes *Lange Straße* und durch entsprechende Sicherung der städtebaulichen Ziele durch Erlass einer Veränderungssperre.
- Bei Realisierung des „Aueparks“ künftig Ausschluss sonstiger großflächiger Einzelhandelsentwicklungen außerhalb des Stadtzentrums.

Ein Verbrauchermarkt mit begleitendem Einzelhandelsangebot in der angemessenen Größe hat für Oelde eine enorm hohe Bedeutung, die Ansiedlung wird insofern ausdrücklich befürwortet. Es werden insgesamt auch positive (Mitnahme-)Effekte für die Innenstadt gesehen, der Fachmarkt wird nach Einschätzung der gesa den Handelsstandort Oelde aufgrund der in diesem projektrelevanten Warenbereich abfließenden Kaufkraft und der unterentwickelten Attraktivität stärken.

Die Auswirkungen auf die innerörtliche Handelsstruktur werden mit großer Sorgfalt von der Stadt Oelde betrachtet, die Risiken werden nicht verkannt. Die Empfehlungen des Gutachters zur Schaffung der wichtigen Kopplung „Auepark“-Stadtmitte werden - soweit durch die Stadt zu beeinflussen - befolgt, weitere Maßnahmen werden von der Stadt derzeit geprüft.

Z.Zt. erfolgt z.B. eine Überplanung des KOM-Standortes mit dem Ziel, diesen wichtigen Zugang zur 1a-Lage städtebaulich und wirtschaftlich deutlich aufzuwerten. Die Stadt Oelde geht aufgrund der unterschiedlichen Positionierung im Einzelhandelsangebot auch nicht von einer unmittelbaren Konkurrenz des „Aueparks“, sondern von einer gegenseitigen Ergänzung mit dem Ziel der angemessenen Stärkung des Gesamtstandortes Oelde aus. 2 Marktaustritte der Nahversorger im Bereich des Stadtzentrums sind i.Ü. völlig unabhängig vom Vorhaben „Auepark“ bereits absehbar und müssen durch eine qualitative Verbesserung des Standortes Innenstadt und des Angebotes teilweise aufgefangen werden.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Umnutzung des Gewerbegebietes als Einkaufszentrum und die Einbindung in das Stadtgefüge gemäß den städtischen Zielsetzungen zu ordnen. Die angestrebte Nutzung als großflächiger Einzelhandel, hier als Einkaufszentrum mit mehreren Verkaufsstätten, wird nach § 5 BauGB i.V.m. §§ 1, 11(3) BauNVO und im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW (s.d., v.a. Absatz 4.2) nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel** dargestellt.

Die Projektdaten wurden wie erläutert in intensiver Diskussion mit nunmehr 7.830 m² Gesamt-Verkaufsfläche festgelegt, der Sachstand aus dem gesa-Gutachten wurde insofern reduziert. Die geplanten maximalen **Verkaufsflächen VK** gliedern sich nunmehr wie folgt:

Verbrauchermarkt:	4.750 m ² VK
zzgl. Getränkemarkt:	500 m ² VK
Lebensmittel-Discounter:	1.000 m ² VK
Elektro-Fachmarkt:	1.200 m ² VK
<u>Konzessionäre in der Mall (Bäcker, Reinigung o.ä.):</u>	<u>380 m² VK</u>
= Gesamt VK	7.830 m ² VK

Diese **Größenordnungen** und die **Gliederung der sondergebietspflichtigen Nutzungen** werden in der 4. FNP-Änderung in Anlehnung an § 5(2) Nr. 1 BauGB (Darstellung nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung) ebenfalls dargestellt. Dieses geht auf mündliche Anregungen der Bezirksregierung im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung zurück und wurde nach anwaltlicher Beratung von der Stadt für sinnvoll gehalten. Ziel ist die Darstellung als maximal zulässiger Planungsrahmen gemäß der Aufgabenstellung im FNP als vorbereitender Bauleitplanung und die Schaffung einer nachvollziehbaren Beurteilungsgrundlage im weiteren Plan- und Genehmigungsverfahren.

Angeregt wurde darüber hinaus auch, bereits im Erläuterungsbericht klarstellende Aussagen zur weiteren Aufteilung des Verbrauchermarktes zu treffen: Die geplante **Sortimentsstruktur** ergibt sich jeweils aus den o.g. Branchen. Auf Basis einer vom möglichen Betreiber vorgelegten Gliederung wurde das Sortiment in der landesplanerischen Abstimmung intensiv erörtert und in Food- und Non-Food-Anteile gegliedert. Zu beachten ist hierbei auch, dass die Bauleitplanung unabhängig vom Betreiber erfolgen muss und dass vernünftige langfristige und sachgerecht begrenzte Entwicklungsspielräume für eine marktgerechte Sortimentsgliederung im Interesse eines funktionierenden Standortes für Oelde gefunden werden müssen. Im Ergebnis wird für den Verbrauchermarkt mit maximal 4.750 m² Gesamt-VK zzgl. Getränkemarkt mit 500 m² VK eine Festsetzung des zulässigen Sortimentes im Bebauungsplan wie folgt vorgeschlagen:

- Food maximal 2.750 m² VK zzgl. Getränkemarkt mit maximal 500 m² VK,
- Non Food maximal 2.000 m² VK.

Im Non Food-Bereich ist im konkretisierenden Bebauungsplanverfahren gemäß Erörterungsergebnis eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen *Bekleidung/Textil, Lederwaren/Schuhe, Medien/ Elektro/Technik, Spielwaren, Sport/Freizeit, Haushaltswaren* etc. mit den dort für verträglich gehaltenen Dimensionierungen von maximal 400 m² VK je Warengruppe vorzunehmen. Ausgenommen wurden hiervon die Warengruppen *Do it yourself, Garten/Hobby*, da in den hier relevanten Größen übereinstimmend keine Zentrenrelevanz bzw. keine problematische Konfliktlage gesehen wird.

Somit ergeben sich im Überblick folgende **Sortimentsgliederungen für den geplanten Branchenmix**:

- Verbrauchermarkt: Food-Anteil maximal 2.750 m² VK, Non-Food-Anteil maximal 2.000 m² VK
- zzgl. Getränkemarkt: Kernsortiment Getränke
- Lebensmittel-Discounter: Kernsortiment Lebensmittel, Getränke und branchenübliche Randsortimente, dazu maximal 50 m² Aktionsfläche für zentrenrelevante Sortimente
- Elektro-Fachmarkt: Kernsortiment Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikationselektronik, Multimedia, Car-Hifi, Elektrohaushaltswaren und branchenübliche Randsortimente. Sog. „braune Ware“ (Unterhaltungselektronik, Computer...) wird zur Vermeidung überlokaler Auswirkungen im B-Plan auf max. 800 m² VK begrenzt, bei Haushaltselektrogeräten wird hier kein Erfordernis gesehen.
- Konzessionäre in der Mall: insbesondere Bäcker, Imbiss, Schuh-/Schlüsseldienst, Reinigung, Lotto/Toto/Zeitschriften u.Ä.

Die Stadt Oelde geht auf Basis der Aussagen und Empfehlungen des Gutachtens und gemäß landesplanerischer Diskussion zusammenfassend davon aus, dass das Vorhaben den städtebaulichen Zielen der Stadt und der Landesplanung entspricht und vertretbar und sinnvoll umzusetzen ist.

e) Mögliche Agglomerationswirkung der Projekte „Auepark“ und „Möbelhaus Zurbrüggen“

Die Fa. Zurbrüggen Wohn-Zentrum GmbH plant die Verlagerung und den erweiterten Neubau ihres Stammhauses in Oelde. Das heute im Gewerbegebiet Zum Sundern angesiedelte Haus umfasst eine Verkaufsfläche von etwa 6.200 m² auf fünf, z.T. verschachtelten Ebenen in 2 Baukörpern und ist damit weder räumlich noch gestalterisch zeitgemäß. Der Neubau im Gewerbegebiet an der K 30n wird dagegen mit 18.000-20.000 m² Verkaufsfläche geplant, Randsortimente sollen hiervon maximal 2.000 m² einnehmen.

Eine mögliche Agglomerationswirkung der Vorhaben „Auepark“ und „Möbelhaus Zurbrüggen“, die künftig etwa 800 m auseinander liegen werden, ist daher ebenfalls geprüft worden. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten (s.d., Kapitel 3.8).

Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 für beide Vorhaben nahezu parallel durchgeführten Besprechung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine erhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.

Die notwendigen Unterlagen wie auszugsweise das o.g. gesa-Gutachten werden je nach Fortsetzung der Planverfahren den Beteiligten ebenfalls zur Verfügung gestellt.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der geplante Standort „Auepark“ liegt gemäß FNP zwar in Randlage des **Siedlungsschwerpunktes Oelde**, aber noch innerhalb dieses Siedlungsschwerpunktes. Der Standort ist dem Siedlungsschwerpunkt räumlich und funktional zugeordnet.

Der gesamte Bereich (Plangebiet und umgebende Randlagen) liegt innerhalb der im **GEP, Teilabschnitt Münsterland**, dargestellten **Wohnsiedlungsbereiche** des Mittelzentrums Oelde. Diese Wohnsiedlungsbereiche umfassen u.a. auch Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11(3) BauNVO. Standorte für zentralörtliche Versorgungseinrichtungen *sind* nach GEP, RN 170 in diesem Rahmen *vorwiegend in den zentralen Bereichen der Wohnsiedlungsbereiche auszuweisen*. Nach RN 246 können diese Standorte aber selbst in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen untergebracht werden, *soweit die Standorte in das örtliche Zentrengefüge räumlich integriert sind und die Vorhaben aus städtebaulichen Gründen nicht innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches untergebracht werden sollen*.

Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt Oelde fest, dass das grundlegende städtische Planungsziel *Sicherung des Standortes Oelde* damit mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung für das Mittelzentrum Oelde überein stimmt. Es handelt sich angesichts der folgenden umfangreichen Gewerbenutzungen/-flächen, aufgrund der benachbarten großflächigen Wohngebiete mit Nahversorgungsdefiziten (s.o.) und aufgrund der guten Erschließung um keinen isolierten Standort. Der Standort ist in die innerörtliche Versorgungsstruktur im Siedlungsschwerpunkt integriert und ist aus Sicht der Stadt Oelde diesem räumlich und funktional im Sinne des **§ 24 Abs. 3 LEPro** und im Sinne des **Einzelhandelserlasses NRW** Punkt 3.1.2 zugeordnet bzw. auf diesen ausgerichtet.

Der Stadt Oelde liegt hierzu eine fachjuristische Prüfung von Herrn Rechtsanwalt Bosch (Kanzlei Lenz und Johlen, Köln, Juli 2003 - s.o.) vor, die diese Einschätzung bestätigt und nach der die Errichtung des Projektes „Auepark“ im Grundsatz keinen bestehenden Zielen der Raumordnung widerspricht. Die Frage, ob andere Standorte innerhalb des Stadtgebietes für die Errichtung des Projektes geeigneter sind, ist keine Frage der Einhaltung der Ziele der Raumordnung, sondern der im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit auf städtebaulicher Ebene vorzunehmenden Abwägung. Hier entscheidet die Stadt Oelde wie in Kapitel 3 erläutert aufgrund der Fach- und Sachkenntnis der Verwaltung und des Rates über die konkreten örtlichen Rahmenbedingungen und fehlenden Alternativen.

Die angestrebte Schließung einer zentralen Angebotslücke im Oelder Einzelhandelsspektrum dient ausdrücklich der Deckung der *ausgewogenen und bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung* im Sinne des Einzelhandelserlasses, Punkt 3.1.2.2, und ist aus landesplanerisch-städtebaulicher Sicht von großer Bedeutung zur Attraktivitätssicherung des Siedlungsschwerpunktes Oelde für den eigenen mittelzentralen Einzugsbereich - insbesondere auch angesichts der Sogwirkung durch weitere Warenhaus-Konkurrenzstandorte im Umland.

Mit Schreiben vom 12.04.2004 hat die Bezirksregierung Münster festgestellt, dass die Errichtung des geplanten Fachmarktzentrums „Auepark“ an dem vorgesehenen Standort mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere mit § 24 Absatz 3 LEPro in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW, vereinbar ist. Voraussetzung hierfür ist, dass sowohl im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 die Abstimmungsergebnisse sorgfältig beachtet werden. Verwiesen wird hierzu auf den intensiven Abstimmungsprozess mit der Bezirksregierung sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer, der umfassend dargestellt ist in den Sitzungsvorlagen B 2003/610/0105/3 zur 4. FNP-Änderung und B 2003/610/0104/3 zum vB-Plan Nr. 93.

5. UVP-Prüfung und Umweltbericht

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz und insbesondere nach §§ 1a, 2a BauGB ist im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob – quasi als Vorstufe – eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 mit dem Planungsziel „großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11(3) BauNVO“ ist angesichts des vorhandenen Bebauungsplans Nr. 40 nach Anlage 1, Nr. 18.8 zum UVP-Gesetz zumindest eine Vorprüfung erforderlich. Aufgrund der Projektgröße und der Bedeutung des Vorhabens führt die Stadt Oelde eine UVP zum vB-Plan Nr. 93 durch, der Umweltbericht wird als Anlage der Begründung beigefügt. Aufgrund der Bedeutung des Vorhabens und zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials wird hierauf bereits im FNP eingegangen.

Der Umweltbericht wird dieser 4. FNP-Änderung ebenfalls als Anlage beigefügt, um auch hier eine weitere Abwägungsgrundlage für die Standortentscheidung zu liefern. Bezug genommen wird ergänzend auf die jeweiligen Fachgutachten bzgl. Erschließung und Immissionsschutz, die Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 93 sind.

Der Umweltbericht kommt zu folgenden Ergebnissen (Stand: Entwurf Februar 2004):

- Die aus Umweltsicht vorrangige Problematik im Plangebiet betrifft das Einfügen des Vorhabens in das Umfeld hinsichtlich Größe, Erschließung etc. und insbesondere die ausgehenden Lärm- und sonstigen Emissionen, die gegenüber den Wohnnutzungen im weiteren Umfeld verträglich geregelt und nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben gesteuert werden müssen. Wertvolle Biotop sind dagegen nicht direkt betroffen, der Laubwaldbestand im Norden wird randlich berührt, erfährt aber keine wesentlich andere Beeinträchtigung als nach dem Bebauungsplan Nr. 40 bisher zulässig.
- Zu beachten ist auch die bisher zulässige gewerbliche Überbauung des Gebietes. Bauliche Umweltauswirkungen durch die Projektplanung „Auepark“ können in diesem Rahmen durch städtebauliche Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt werden. Der Eingriff in den Stadtraum kann somit nach den Kriterien des Planungsrechtes als Ergebnis eines sorgfältigen Planverfahrens zulässig sein, ist als vertretbar zu bewerten und stellt keinen unzumutbaren Eingriff dar.
- Aufgrund der bisherigen Baurechte wird hier auch kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet, Ausgleichsmaßnahmen werden hier nicht für erforderlich gehalten. Dagegen betrifft der Ausbau des Kreisverkehrs die erstmalige Zulassung eines Vorhabens, für das ansonsten ggf. eine Planfeststellung erforderlich wäre und für das ein Ausgleich noch zu leisten ist.
- Die berechtigten Belange insbesondere der Wohnnachbarschaft können hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes durch das Plankonzept und durch die z.Zt. erarbeitete Detailplanung des Architekten für Einhausung, Schallschutzwand etc. nach den vorliegenden Informationen voraussichtlich angemessen gewahrt werden. Auch die gutachterliche Prüfung der Kfz-Emissionen (Abgase etc.) bestätigt die Gesamtverträglichkeit.
- Wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand somit insgesamt **keine verbleibenden erheblichen Umwelt-**

auswirkungen im Sinne des UVP-Gesetzes. Die Auswertung der vorliegenden Gutachten und die durchgeführte Prüfung ergeben keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

- Auch in der Offenlage nach § 3(2) BauGB sind keine Sachverhalte vorgetragen worden, die eine neue Bewertung erfordern, die Fachbehörden bzgl. Immissions- und Umweltschutz haben weitgehend zugestimmt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben und damit auch die FNP-Änderung bereiten aufgrund der Projektgröße erhebliche Eingriffe in die heutige Nutzung und somit auch in Natur und Landschaft vor. Nach den §§ 1, 1a BauGB sind die **Belange von Natur und Landschaft** in der Bauleitplanung zu prüfen, einzubeziehen sind nach § 1a(3) S. 4 BauGB jedoch auch bestehende Baurechte. In der Abwägung ist über die planerischen Konsequenzen und Inhalte zu entscheiden. Mit Blick auf den konkreten vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB wählt die Stadt folgende Verfahrensweise auf Ebene der 4. FNP-Änderung:

a) Das gemäß Bebauungsplan Nr. 40 bereits überplante Gebiet wird bisher nur teilweise baulich genutzt. Neben einer kleineren ehemaligen Hofstelle an der L 793 (heute Wohnnutzung) wurden Teilflächen bislang durch einen Kfz-Händler genutzt. Der Standort wurde jedoch vor kurzem wegen des in dieser Branche stattfindenden Strukturwandels aufgegeben, das Gelände an den Vorhabenträger verkauft. Die übrigen Flächen werden i.W. noch landwirtschaftlich als Grünland (Weide) und als Ackerfläche genutzt. Im mittleren Abschnitt befindet sich eine markante Weide, die im Bebauungsplan Nr. 40 bereits - jedoch innerhalb der Baugrenzen und damit überbaubar - aufgenommen worden ist. Der markante Einzelbaum liegt inmitten der Gebäudeplanung, ein Erhalt ist nicht möglich.

Der angrenzende Laubmischwald ist sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan Nr. 40 als Wald aufgenommen worden und soll durch das Vorhaben nicht überplant werden.

b) Standort und Flächendarstellung resultieren aus o.g. Zielen und Rahmenbedingungen in Oelde. Die Überplanung wird als Ergebnis der bisherigen Prüfung aus Sicht der Stadtentwicklung für geboten und vertretbar gehalten. Eine teilweise oder vollständige **Aufhebung der Baurechte** aus dem Bebauungsplan Nr. 40 zu Gunsten von Natur und Landschaft und eine planerische Rückführung der heute landwirtschaftlich genutzten Teilflächen in *landwirtschaftliche Flächen* oder in *Grün- und Ausgleichsflächen* wird von der Stadt Oelde städtebaulich begründet verworfen. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die Beibehaltung der Bauflächen und diese Überbauung aufgrund der Lage innerhalb des Siedungsbereiches zwischen bereits bestehenden Bebauungen, aufgrund der projektbezogenen städtebaulichen Zielsetzungen und aus wirtschaftlichen Gründen für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Auf die Standortdiskussion in Kapitel 1 wird ausdrücklich verwiesen.

c) Landschaftsplanerische Erfordernisse werden zum Bebauungsplan parzellenscharf geprüft. Die grünordnerischen Ziele werden durch ein Freiflächenkonzept im Zuge des vB-Plans Nr. 93 im weiteren Planverfahren konkret erarbeitet und mit der Stadt u.a. auch im Durchführungsvertrag abgestimmt. Im Zuge der FNP-Änderung erfolgen hier keine weiteren Angaben.

- d) Bei Planänderungen ist im Sinne des § 1a(3) Satz 4 BauGB auch zu untersuchen, ob Eingriffe bisher baurechtlich zulässig waren und inwieweit zusätzliche Eingriffe durch die Änderung planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Ergebnis ist dann abwägend zu entscheiden, ob ggf. **Ausgleichsmaßnahmen** im Sinne der gesetzlichen Regelungen notwendig sind und erfolgen sollen.

Im bisherigen FNP und im Bebauungsplan Nr. 40 ist der gesamte Bereich des geplanten Einkaufszentrums als *gewerbliche Baufläche* bzw. bereits konkret als *Gewerbegebiet* mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt worden. Hierfür bestehen bisher somit weitgehende Baurechte, entsprechend wurde z.B. die Tankstelle errichtet.

Die vorhabenbezogene Änderung des FNP und die Überplanung durch den vB-Plan Nr. 93 bereiten nunmehr eine einheitlich zulässige Überbauung mit im Ergebnis ähnlich hoher Gesamtversiegelung vor. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt diese Überbauung aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen und aus wirtschaftlichen Gründen für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die Inanspruchnahme und Überbauung der Fläche wird im Sinne der §§ 1, 1a BauGB als vertretbar und im Verhältnis zu den bestehenden Baurechten nach dem Bebauungsplan Nr. 40 kaum als nachteiliger für Natur und Landschaft bewertet.

Nach überschlüssiger Einschätzung der Sachlage wird somit davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber der bisherigen Rechtslage zugelassen werden. Insofern wird also nach heutigem Stand auch nicht das **Erfordernis zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen** für das Vorhaben gesehen. Ausgenommen ist jedoch der erstmalige, allerdings relativ kleinflächige Eingriff in das Landesgartenschaugelände durch die Anlage des geplanten Kreisverkehrs an der L 793, der im Bebauungsplanverfahren zu prüfen ist. Im Bebauungsplanverfahren wird die Stadt diese Fragestellung nach Detaillierung der Objektplanung prüfen und entscheiden. Im Ergebnis wird auf Ebene des FNP kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

7. Sonstige Belange

- a) Die **technische Erschließung** sowie die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes werden derzeit geprüft und erarbeitet. Auf den bisher rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 40 wird verwiesen. Nach heutigem Stand sind auf Ebene der FNP-Änderung keine weiteren Aussagen oder Darstellungen erforderlich.
- b) **Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- c) Auf Flurstück 59 liegt aufgrund der bisherigen 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). Der Kreis Warendorf als untere Bodenschutzbehörde hat im Zuge der Offenlage nach § 3(2) BauGB mitgeteilt, dass eine detaillierte Regelung von Altlastenbelangen im Rahmen des FNP nicht möglich ist. Es wird deshalb von dort für ausreichend gehalten, wenn im Erläuterungsbericht darauf

hingewiesen wird, dass Einzelheiten zur Behandlung des innerhalb des Plangebietes gelegenen Altstandortes im Verfahren zum Bebauungsplan geregelt werden.

Im parallelen Verfahren zum vB-Plan Nr. 93 erfolgte eine Gefährdungsabschätzung. Mit Schreiben vom 08.04.2004 hat der Kreis mitgeteilt, dass das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des Büros Dr. F. Krause vom 25.03.2004 vorliegt. Im Ergebnis verursacht das Vorhaben gemäß FNP-Änderung und vB-Plan Nr. 93 keine verbleibenden Nutzungskonflikte mit der Verunreinigung. Das Verfahren kann abgeschlossen werden, die notwendigen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Verfahren (Abbruchgenehmigung) angemessen und verbindlich geregelt. Die bereits vorgenommene Kennzeichnung des Flurstückes 59 soll beibehalten werden.

Gemäß Altlastenerlass NRW (MBI. NRW 1992, S. 876) ist im Bebauungsplan durch Planfestsetzungen, durch Maßnahmen nach Bauordnungsrecht oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen sicherzustellen, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für geplante Nutzungen ausgehen können. Im vorliegenden Fall können diese Anforderungen gemäß Gutachten, durch Vorhabenträger und vertragliche Regelungen grundsätzlich sichergestellt werden.

Ansonsten sind im Plangebiet keine **Altlasten** und altlastenverdächtige Flächen im Kataster des Kreises eingetragen. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde oder Stadt Oelde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Oelde und seiner Fachausschüsse, auf deren Grundlage die Einleitung der Bauleitplanverfahren beschlossen wurde, wird ergänzend Bezug genommen.

Ausdrücklich wird auf die in der Anlage beigefügten Gutachten der gesa GmbH verwiesen, die die zentralen Abwägungsgrundlagen für die Entscheidungen der Stadt Oelde über das Projekt „Auepark“ bilden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 21.08.2003, im Anschluss konnten weitere Informationen eingeholt und schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Fragen und Bedenken der Nachbarn beziehen sich überwiegend auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 und betreffen Aspekte wie Erschließung, Abstände, Lärmschutz etc. Auf der Diskussionsebene des FNP wurde ein grundsätzlich anderer Standort möglichst im südlich anschließenden Gewerbegebiet wegen des damit verbundenen geringeren Störungspotenzials für die Nachbarschaft gewünscht.

Die Beteiligung der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB wurde ebenfalls im Sommer 2003 durchgeführt. Die Kritik der Nachbarkommunen, der IHK und des Einzelhandelsverbandes richtet sich teilweise gegen das Vorhaben an sich und gegen Inhalte des gesa-Gutachtens, insbesondere aber gegen Größenordnung und Standort des Vorhabens. Hierzu hat die gesa GmbH als Gutachterbüro eine Stellungnahme als Grundlage für die Beratung und Abwägung vorgelegt. Im Ergebnis wird die Kritik in wesentlichen Punkten zurückgewiesen. Auf die Abwägungsunterlagen der Fachausschüsse vom 15.10.2003 und 03.11.2003 wird ausdrücklich verwiesen (siehe Verwaltungsvorlagen Nr. B 2003/610/0105 bzw. -0105/2 und Sitzungsprotokolle).

Auf Basis dieser Beschlusslage sollte Ende 2003 die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB eingeleitet werden. Da jedoch im Dezember 2003 mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer und mit den Investoren konkrete Abstimmungsgespräche geführt werden konnten, hatte die Verwaltung die Entwurfs-offenlage zunächst zurück gestellt. Ziel ist eine möglichst einvernehmliche Kompromisslösung, die mit Blick auf Nachbarkommunen und Innenstadt Oelde landes- und bauleitplanerisch gut vertretbar ist.

Als Zwischenergebnis war für das Planverfahren festzuhalten, dass die Reduzierung der Gesamt-Verkaufsfläche (VK) des Vorhabens „Aueparks“ von 8.830 m² VK auf 7.830 m² VK, die Rücknahme der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m² VK auf 4.750 m² VK sowie weitere Abstimmungsergebnisse, die sich in den konkreten Bebauungsplanfestsetzungen über Sortimente und Sortimentsgrößen finden, von der Stadt als entscheidender Schritt für eine möglichst einvernehmliche Lösung bewertet werden. Auf die Beratungen der Fachausschüsse im Februar 2004 wird Bezug genommen (siehe Vorlage Nr. B 2003/610/0105/3).

Die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes entspricht im Grundsatz der Ausgangslage im Hauptgutachten der *gesa* GmbH (Gutachten Nr. 329-02, Dezember 2002). Insgesamt bleibt das Vorhaben aber heute hinter den dort genannten Verkaufsflächen zurück, so dass auch die dort ermittelten - vom Gutachter im Ergebnis für vertretbar gehaltenen - Auswirkungen und Werte jeweils etwas zu hoch angesetzt bleiben.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im März/April 2004 durchgeführt. Die o.g. Kritik gegen das Vorhaben und gegen Inhalte des *gesa*-Gutachtens wurde erneut oder etwas verändert von einigen Nachbarkommunen und Fachbehörden sowie von Bürgern vorgetragen. Hierzu hat die *gesa* GmbH als Gutachterbüro der Stadt Oelde eine weitere Stellungnahme als Grundlage für die abschließende Beratung und Abwägung des Rates vorgelegt. Im Ergebnis wird die Kritik in den wesentlichen Punkten fachlich begründet zurückgewiesen. Auf die entsprechende Verwaltungsvorlage Nr. B 2003/610/0250 mit ergänzender Tischvorlage, auf die bisherigen Vorlagen und Beratungsergebnisse sowie auf die landesplanerische Abstimmung wird ausdrücklich verwiesen.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 7. Juni 2004 die vorliegenden Stellungnahmen beraten, abgewogen und im Ergebnis die 4. FNP-Änderung beschlossen. Zusammenfassend stuft die Stadt Oelde Projektumfang und Standort unter den gegebenen Rahmenbedingungen als richtig ein und bewertet das Vorhaben als vertretbar gegenüber den vorgetragenen Bedenken.

Oelde, im Juni 2004

In Zusammenarbeit mit der Stadt Oelde:

Planungsbüro Nagelmann Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück