

Bauleitplanung der Stadt Oelde:

Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gliederung:

- 1. Geltungsbereich und bisherige Darstellung im FNP und im Bebauungsplan Nr. 77**
- 2. Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**
- 3. Planungsziele und gutachterliche Prüfung des Vorhabens**
 - 3.1 Planungsziele der Stadt Oelde
 - 3.2 Gutachten *Markt- und Wirkungsanalyse* der gesa GmbH
- 4. Landesplanerische Abstimmung und Standortdiskussion**
 - 4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Standortdiskussion in Oelde
- 5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**
- 6. UVP-Prüfung**
- 7. Naturschutz und Landschaftspflege**
- 8. Sonstige Belange**
- 9. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

Anlagen (zur 1. Ausfertigung):

- A.1 **UVP-Vorprüfung** zum Bebauungsplan Nr. 97, Planungsbüro Nagelmann Tischmann, Rheda-Wiedenbrück, Stand: Entwurf Mai 2004 und Nachtrag November 2004
- A.2 **Markt- und Wirkungsanalyse** Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen-Einrichtungshaus, gesa GmbH, Hamburg, November 2003

November 2004

1. Geltungsbereich und bisherige Darstellung im FNP und im Bebauungsplan Nr. 77

Der Änderungsbereich liegt **im Südwesten des Siedlungsschwerpunktes Oelde** nördlich der Von-Büren-Allee (K 30n). Die K 30n wurde im Jahr 2003 auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 77 „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ / „Neubau der K 30“ fertig gestellt. Das neue Gewerbegebiet mit einer Gesamtgröße von brutto über 60 ha wird durch diese Haupteerschließungsachse leistungsfähig erschlossen.

Die Umwidmung des im wirksamen FNP bisher als Teilbereich der großflächigen *gewerblichen Baufläche* dargestellten Gebietes in ein *Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel* betrifft knapp 5 ha. Diese Fläche ist entsprechend im **Bebauungsplan Nr. 77** bisher i.W. als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO mit umgebenden *Grünstreifen* festgesetzt worden. Hingewiesen sei auf die „planerische Zurückhaltung“ der Stadt Oelde im FNP, die Detailregelungen über die randlichen Grünstreifen im Bebauungsplan sind im FNP aus Gründen der Übersichtlichkeit und Flexibilität nicht dargestellt worden.

Der Geltungsbereich umfasst in Flur 129 der Gemarkung Oelde die Flurstücke 264 tlw., 383 tlw. und 384 tlw und wird grob wie folgt begrenzt:

- im Norden von einem bereits im Bebauungsplan Nr. 77 überplanten Laubmischwald,
- im Osten von der Trasse der 110 kV-Bahnstromleitung der DB Energie,
- im Süden von der Trasse der K 30n und
- im Westen von dem Standort des Gewerbebetriebes Van Kempen zzgl. einer Erweiterungsoption für diesen Betrieb von etwa 4.000 m².

2. Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wurde bis zu den in den letzten 2 Jahren durchgeführten Erschließungsmaßnahmen für Gewerbegebiet und K 30n **überwiegend** landwirtschaftlich **als Ackerfläche** sowie in einem kleineren Bereich im Südosten als Grünland genutzt. Die frühere Ackerfläche wird nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen für K 30n und Kanalbaumaßnahmen nicht mehr bewirtschaftet.

Im Norden grenzt der **Laubmischwaldbestand** (Buchen-/Eichenwald) das Plangebiet von den weiteren Gewerbeflächen ab, im Osten folgen nach der 110 KV-Bahnstromleitung Ackerflächen und Waldbestände, die den Siedlungsraum mit den großflächigen Wohngebieten Westring/Polterkuhle gegenüber dem Gewerbe abschirmen. Im Süden bzw. Westen schließen nach dem angrenzenden Gewerbebetrieb van Kempen weitere geplante Gewerbeflächen sowie Hofstellen und Streubebauung im Außenbereich an.

Verwiesen wird zur genauen Bestandsaufnahme und Bewertung des Ausgangszustandes im Plangebiet und im weiteren Umfeld auf den **Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 77** mit Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2002.

Die **städtebauliche Situation** des Baugrundstückes wird durch Ausrichtung und Exposition in Richtung Süden bzw. zur „Einfahrt“ der K 30n in das neue Gewerbegebiet und durch die Randlage zu den Waldbeständen und zur 110 kV-Leitung geprägt. Das Gelände fällt nach Norden und Westen z.T. deutlich um einige Meter ab.

Das Plangebiet innerhalb des bereits überplanten Gewerbegebietes grenzt nicht an ein **Landschaftsschutzgebiet**. Der gliedernde Laubwaldbestand im Norden schließt an das Gelände an und wird nicht überplant. Im Gebiet selber befindet sich kein **Gewässer**, im Norden im Waldrandbereich grenzt ein offenbar zeitweise wasserführender Graben an, der jedoch durch das Vorhaben nicht zusätzlich gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 beeinträchtigt wird.

3. Planungsziele und gutachterliche Prüfung des Vorhabens

3.1 Planungsziele der Stadt Oelde

Die Fa. Zurbrüggen Wohn-Zentrum GmbH plant die Verlagerung und den erweiterten Neubau ihres Stammhauses in Oelde. Dieses Stammhaus befindet sich heute in rückwärtiger Lage im Gewerbegebiet *Zum Sundern* nördlich der die Stadt zerschneidenden Bahntrasse und umfasst in 2 Baukörpern eine Verkaufsfläche von etwa 6.200 m² auf fünf z.T. verschachtelten Ebenen. Möbel-Zusatzsortimente werden heute auf etwa 900 m² angeboten. Gebäude und Präsentationsmöglichkeiten sind aus Betreiber- und aus Kundensicht nicht mehr zeitgemäß. Trotz der langen Tradition des Hauses am Standort Oelde sinkt der Kundenzuspruch zunehmend. Eine angemessene und nachhaltige Modernisierung und Erweiterung des Altbestandes ist jedoch aufgrund der Lage, der begrenzten Grundstücksverhältnisse und der Erschließungsprobleme nicht mehr möglich.

Zur Sicherung des Standortes Oelde und des regionalen Einzugsbereichs plant die Fa. Zurbrüggen daher den Ersatz des alten Standortes durch einen modernen Neubau im neu erschlossenen Gewerbegebiet an der K 30n. Ziel ist die Standortsicherung des Unternehmens in Oelde mit einem leistungsfähigen Haus mittlerer Größe zwischen den großen Zurbrüggen-Standorten in Bielefeld und Unna. Dieses Standortkonzept zielt auf die regionale Nachfrage im Südosten des Münsterlandes zwischen den Großstandorten unterschiedlicher Anbieter in Bielefeld, Paderborn, Dortmund, Münster und Osnabrück ab.

Das Vorhaben umfasst als Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung insgesamt maximal 20.000 m² Verkaufsfläche (VK). Der darin zulässige Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 1.300 m² begrenzt, wobei bei saisonalen Sonderverkäufen diese Verkaufsfläche auf maximal 1.800 m² ausgedehnt werden kann. Die allgemeine Größenordnung auch der Randsortimente wird nach der Abstimmung mit der Bezirksregierung im FNP ebenfalls aufgenommen, die Detailregelung über die betroffenen Sortimente erfolgt dann sachgerecht im Bebauungsplan Nr. 97. Das konkrete Vorhaben des Bauinteressenten besteht aus einem vollsortierten Einrichtungshaus mit etwa 15.000-17.000 m² VK sowie aus einem Möbel-SB-Markt mit etwa 3.000-4.000 m² VK.

Im Vorfeld war zunächst vereinbart worden, als Grundlage für die weitere Prüfung die möglichen Auswirkungen des Projektes „Möbelhaus Zurbrüggen“ auf den Einzelhandel in Oelde und in den Nachbarkommunen gutachterlich untersuchen zu lassen. Da für die Stadt Oelde bereits im Zusammenhang mit der derzeit erfolgenden Planung für das Fachmarktzentrum „Auepark“¹ eine umfassende Marktanalyse durch die gesa GmbH, Hamburg, erstellt worden ist, sollte auf dieser Grundlage auch die gutachterliche Prüfung des Vorhabens Zurbrüggen erfolgen. Die gesa GmbH hat somit im Auftrag der Fa. Zurbrüggen im November 2003 eine **Markt- und Wirkungsanalyse** für das Vorhaben vorgelegt.²

¹ Das **Vorhaben „Auepark“** liegt in ca. 800 m Entfernung an der L 793 zwischen den Wohngebieten im Süden Oeldes und der Brauerei Pott. Das Vorhaben umfasst nach den bisherigen Abstimmungsgesprächen mit Bezirksregierung Münster, IHK, Handwerkskammer und Investoren sowie nach der Beschlusslage des Rates der Stadt Oelde (Juni 2004) insgesamt maximal 7.830 m² Verkaufsfläche (VK) und folgende Nutzungen:

- Verbrauchermarkt mit maximal 4.750 m² VK zzgl. Getränkemarkt mit 500 m² VK,
- Lebensmittel-Discounter mit maximal 1.000 m² VK,
- Elektro-Fachmarkt mit maximal 1.200 m² VK sowie
- Vorkassen-/Mall-Zone mit maximal 380 m² VK.

Für das Vorhaben „Auepark“ wird z.Zt. die 4. FNP-Änderung durchgeführt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 aufgestellt; auf die Planunterlagen wird ausdrücklich verwiesen.

² **Markt- und Wirkungsanalyse: Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen-Einrichtungshaus**, gesa GmbH, Hamburg, November 2003

Aus Sicht der Gutachter sind die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit im Rahmen der atypischen Fallgestaltung gemäß Nr. 2.3.2 und Nr. 3.1.1.3 des Einzelhandels-erlasses NRW gegeben, das Projekt ist grundsätzlich realisierbar (vgl. auch Kapitel 3.2). Zu prüfen waren ebenfalls mögliche Agglomerationswirkungen der Vorhaben „Auepark“ und „Möbelhaus Zurbrüggen“. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten (s.d., Nr. 3.8). Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 für beide Vorhaben nahezu parallel durchgeführten Erörterungen mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine erhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Größe berücksichtigt.

Auf dieser fachgutachterlichen Grundlage befürwortet die Stadt Oelde ausdrücklich die Aufgabe des Altstandortes Zurbrüggen und die Modernisierung und Sicherung des Möbelhausangebotes in der Region. Ziel der Stadt ist neben der Standort- und Arbeitsplatzsicherung auch die Begrenzung überregionaler Kaufkraftabflüsse durch ein leistungsfähiges und attraktives regionales Angebot. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Oelde frühzeitig für einen verkehrsgünstig gelegenen Standort im Gewerbegebiet an der K 30n ausgesprochen und ist bereit, ein städtisches Gewerbegrundstück zur Verfügung zu stellen.

Nach Vorabstimmung mit der Stadt Oelde wurden daher erste Projektentwürfe für den Neubau vorgelegt und mit der Stadt Oelde intensive Gespräche über Standort, Grunderwerb und weitere Vorgehensweise aufgenommen.

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplan** und im **Bebauungsplan Nr. 77** (Satzungsbeschluss 2002) als *gewerbliche Baufläche* dargestellt bzw. als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO mit einem Erschließungsstich für die Binnenerschließung festgesetzt worden. Somit wird im Sinne des § 1(3) BauGB zur Umsetzung der Planungsziele und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eine Überplanung als **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel** gemäß § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Der Rat der Stadt Oelde hat auf Basis des gesa-Gutachtens und der Vorabstimmungen in seinen Sitzungen am 24.11.2003 und am 09.02.2004 nach sorgfältiger Beratung in den Fachausschüssen beschlossen, die Planverfahren für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans und für den Bebauungsplan Nr. 97 einzuleiten und im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchzuführen (siehe Verwaltungsvorlagen Nr. 2003/610/0117 bzw. -/0118 sowie Nr. 2004/610/0206 und Sitzungsprotokolle sowie jeweilige Planunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 97).

Die **Gesamtgröße mit 20.000 m² Verkaufsfläche** sowie die **Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf 1.300 m² bzw. einschl. Sonderaktionen auf maximal 1.800 m²** wird nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster in der 5. FNP-Änderung in Anlehnung an § 5(2) Nr. 1 BauGB (Darstellung nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung) bereits aufgenommen. 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. Die relativ kleinflächigen Details bezüglich randlicher Grünstreifen etc. sollen weiterhin nicht im FNP aufgenommen werden („planerische Zurückhaltung“, s.o.).

Die summarische Prüfung der Änderung in Bezug auf das gesamte Gewerbegebiet und auf den Bebauungsplan Nr. 77 hat ergeben, dass hierdurch die verbleibenden Gewerbeflächen ihre städtebauliche Funktion behalten. Die Erschließung über die K 30n ist ohne Beeinträchtigung anderer Bauflächen zu gewährleisten. Die Entwicklungsziele werden nicht gefährdet. Es wird eher erwartet, dass durch das Vorhaben „Zurbrüggen“ die Entwicklung im Sinne der Stadt Oelde positiv gefördert wird. Die Beanspruchung gewerblicher Bauflächen ist als Ergebnis der Standortprüfung und der Zielsetzung der Stadt Oelde vertretbar, die städtebauliche Ordnung bleibt für das gesamte Umfeld nach den Anforderungen des BauGB gewahrt.

3.2 Gutachten Markt- und Wirkungsanalyse der gesa GmbH

Das Gutachten *Markt- und Wirkungsanalyse zum Fachmarktzentrum „Möbelhaus Zurbrüggen“* der gesa GmbH stellt die Grundlage für die bauleitplanerische Abwägung der Stadt Oelde über Projektziele, Größenordnung und Sortimentsstruktur sowie über die Verträglichkeit des Vorhabens mit den landesplanerischen Zielen und mit den Zielen der Stadtentwicklung dar.

Im Gutachten wurde die damalige Projektplanung untersucht, die noch von insgesamt 18.000 m² Verkaufsfläche ausging. Nach weiteren Abstimmungsgesprächen wird jedoch aktuell die o.g. Größe von maximal 20.000 m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Kritisch ist hier nicht die absolute Größe des Möbelhaus-Angebotes, sondern können ggf. Art und Umfang der Randsortimente werden. Deren Abstimmung erfolgt z.Zt. im Rahmen des landesplanerischen Verfahrens und im Bebauungsplan Nr. 97 (s.o.).

Die gesa-Gutachter stellen fest, dass die Ausweitung der Gesamt-VK auf 20.000 m² bei ausreichender Einschränkung der Randsortimente also nur das Möbel-Kernsortiment berührt. Die hierzu errechneten Werte (Umsatzerwartung, Umverteilungswirkungen) in der Wirkungsanalyse müssen somit nur leicht, d.h. deutlich unterproportional zur Flächenzunahme, nach oben modifiziert werden. Da von den Umschichtungswirkungen im Möbel-Kernsortiment jedoch im gesamten Untersuchungsraum keine innenstadtkritischen oder nahe an einer kritischen Grenze befindlichen Umverteilungswirkungen ausgehen, kann eine rechnerische Anpassung aus Gutachtersicht nach dem aktuellen Stand im Juli 2004 unterbleiben. Die in der gesa-Wirkungsanalyse abgeleiteten raumordnerischen und städtebaulichen Bewertungen behalten deshalb dem Sinn nach ihre Gültigkeit.

Das gesa-Gutachten wird als Anlage insgesamt Bestandteil dieses Erläuterungsberichtes und des Planverfahrens, wesentliche Inhalte und Ergebnisse sind:

- Die **Rahmenbedingungen in Oelde** werden in Kapitel 2 des Gutachtens zusammenfassend dargestellt unter Verweis auf die ausführliche Erörterung in der Markt- und Wirkungsanalyse zum Vorhaben „Auepark“ (gesa-Studie 329-03, November 2002). Grundsätzlich sei darauf hingewiesen, dass die Stadt Oelde für ein Mittelzentrum heute nur eine schwache Marktstellung mit unterdurchschnittlicher Kaufkraftbindung, strukturellen Defiziten und Angebotslücken besitzt. Die örtlichen großflächigen Handelsformen decken i.W. nur die Lebensmittelversorgung ab. 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, hat letztlich den Ausschlag gegeben, insbesondere das Vorhaben Fachmarktzentrum „Auepark“ voranzutreiben.
- Der **Handel mit „Einrichtungsbedarf“** im erweiterten Sinne spielt in der Innenstadt Oelde heute nur eine nachgeordnete Rolle, zumal die wesentlichen Anbieter außerhalb des Haupteinkaufsbereiches lokalisiert sind. Wohnmöbel werden nur als Teilsortiment in 4 Geschäften außerhalb der Haupteinkaufslage angeboten und kommen auf einen marginalen Umsatzanteil von etwa 1% des innerstädtischen Gesamtumsatzes. In Stadtteillagen und außerhalb dominiert das Angebot des Zurbrüggen-Altobjektes. Hinzu kommen Angebote und Randsortimente in einem Bäderstudio, in einem Baumarkt und in einem Leuchtenhandel sowie in einem Polstermöbelhandel in Stromberg. Erkennbar ist, dass insofern das Kernsortiment Möbel unproblematisch ist, die Frage der Randsortimente (Leuchten, Heimtextilien, Haushaltswaren u.Ä.) aber besondere Bedeutung besitzen kann (s.d., Kapitel 2.6). Im Ergebnis wird heute in Oelde rechnerisch lediglich eine Kaufkraftbindung für Einrichtungsbedarf von etwa 49,5% erreicht (Bindung in Rheda-Wiedenbrück etwa 66,4 %, in Warendorf etwa 72,5%).
- Der **projektrelevante Einzugsbereich** für das Vorhaben wird auf Grundlage der Ausgangsdaten für das Stammhaus Zurbrüggen, dessen Einzugsbereich bei einer Ausdehnung von

etwa 25 km bereits etwa 300.000 Einwohner erfasst, ermittelt. Nach Auffassung der Gutachter können im Kerneinzugsbereich um Oelde sowie in den Zonen um Beckum, Lippetal, Wadersloh, Ahlen, Sendenhorst, Everswinkel, Warendorf, Sassenberg, Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Langenberg und Rheda-Wiedenbrück etwa 345.000 Einwohner mit einem Nachfragevolumen für Einrichtungsbedarf von etwa 185,4 Mio. € p.a. erreicht werden.

Der dem Projekt zuzuordnende Einzugsbereich überschreitet zwar in seiner Ausdehnung, nicht aber in der Intensität der damit verbundenen Kaufkraftströme wesentlich den raumordnerisch vorgegebenen Verflechtungsraum Oeldes.

- Im östlichen Münsterland sind größere Wohnkaufhäuser nicht vertreten. Neben 2 größeren Anbietern mit um bzw. über 10.000 m² Verkaufsfläche in Sassenberg und Rheda-Wiedenbrück bestimmen eine Reihe unterschiedlichster Betriebe mit teilweise ausgeprägten stilistischen und qualitativen Spezialisierungen den **regionalen Wettbewerb**.

Von besonderer Bedeutung für die bauleitplanerische Prüfung ist, dass die mittleren und größeren Anbieter im Einzugsgebiet weitgehend außerhalb der Innenstadtlagen agieren und dass die Innenstädte auch für **Zusatzsortimente** wie Teppiche und selbst Leuchten (Leuchten gelten allgemein als zentrenrelevant gemäß Einzelhandelserlass NRW) nicht oder nur begrenzt Standorte sind.

Dagegen entfällt der größte Teil des innerstädtischen Angebotes für Einrichtungsbedarf in fast allen betroffenen Ortszentren auf die Warengruppen Haus-/Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik und Haushaltswaren. Die Umsatzanteile sind jedoch relativ gering und schwanken zwischen dem höchsten Wert von 16 % in Beckum und den niedrigsten Anteilen um 6,2 % in Ahlen bzw. Rheda. Hierzu und zu der detaillierten Wettbewerbssituation wird auf die ausführliche Darlegung im gesa-Gutachten, Kapitel 3.4, verwiesen.

Der **großräumige Wettbewerb** wird durch die großen Möbelhäuser v.a. in Bielefeld, Paderborn, Unna, Kamen und Münster mit einer weiter zunehmenden überregionalen Ausstrahlungskraft geprägt. Diese Entwicklung ist markttypisch für die sehr weiträumigen Verflechtungsbereiche im Möbelhandel.

- Das **Vorhaben Zurbrüggen** kann innerhalb des dargelegten Einzugsgebietes aufgrund des durch das Stammhaus eingeführten Markennamens sowie angesichts Standort, Größe, Angebotsumfang und der weiter zunehmenden Mobilität der Kunden gerade auch in der Möbelbranche die **Marktführerschaft** übernehmen (s.d., Kapitel 3.6). Hauptwettbewerber sind vorrangig großflächige Betriebe außerhalb der Zentren und die aus der Region aufgesuchten o.g. überregionalen Großanbieter. Die Wettbewerbsintensität zu den Spezialisten in der Region wird bereits geringer sein.

Die Randsortimente sind dagegen gesondert zu betrachten und können v.a. im engeren Einzugsbereich (Oelde, tlw. Beelen, tlw. Ennigerloh, abgeschwächt zudem tlw. Beckum und Wadersloh) Wirkung entfalten. Im weiteren Einzugsbereich erwarten die Gutachter eine deutlich abnehmende Nachfrage nach Randsortimenten, die i.W. nur noch ergänzend mit dem Möbelkauf besteht.

Der erwartete Umsatz wird voraussichtlich zu etwa 19 % bzw. 38 % aus Oelde bzw. aus dem Kerneinzugsbereich der Stadt Oelde rekrutiert, etwa 62 % werden aus dem für den Möbelhandel heute typischen weiteren Einzugsgebiet erwartet. Insgesamt kann das Vorhaben etwa 9,3 % der Gesamtnachfrage nach Einrichtungsbedarf im Einzugsgebiet binden. Von knapp 20 % Nachfragebindung in Oelde fällt der Wert aber im weiteren Einzugsbereich sehr deutlich ab (s.d., Übersicht S. 59).

- In Kapitel 3.7 geben die Gutachter einen differenzierten Überblick über die zu erwartenden **Nachfrage- und Umsatzveränderungen** im Einzugsgebiet und bei den Großanbietern darüber hinaus.

Zu beachten ist grundsätzlich die Aufgabe des Altstandortes mit bisher 6.200 m² Verkaufsfläche einschließlich etwa 900 m² Vk für Möbelzusatzsortimente. Neben der deutlichen Erhöhung der sortimentsbezogenen Kaufkraftbindung in Oelde von bisher (sehr geringen) ca. 49,5 % auf künftig etwa 60 % reduziert sich die jeweilige Eigenbindung

aufgrund der Abschöpfung durch das Vorhaben Zurbrüggen im weiteren Einzugsbereich nur moderat und betrifft lediglich einen engen, kaum zentrenrelevanten Ausschnitt aus der Gesamtnachfrage, Beispiel Beckum (Marktzone 3): die Absenkung der lokalen Kaufkraftbindung für Einrichtungsbedarf kann bei ca. -3 % liegen, beträgt aber bezogen auf den gesamten Einzelhandel nur etwa -0,3 % (s.d., Übersicht 17, S. 63).

Unter der Voraussetzung einer i.W. abgestimmten tragfähigen Begrenzung der Randsortimente werden auch hier keine durchgreifenden Gefährdungen der Innenstadtlagen gesehen. Die projektinduzierte Umschichtung für diese Sortimente dürfte selbst in Oelde nur wenig mehr als -5 % erreichen.

Das Vorhaben tritt insbesondere in den Wettbewerb zu vollsortierten und im mittleren Marktbereich operierenden Anbietern. Dort können im Einzelfall signifikante Umverteilungsquoten von über 10 % erreicht werden. Dieses trifft ggf. auch für Teilsortimente wie z.B. Gartenmöbel zu, durch die Anbieter in innerstädtischen Randlagen betroffen sein können. Die Gutachter betonen, dass dieses jedoch für Attraktivität, Funktionsfähigkeit und Frequentierung der Innenstadt Oelde und der Ortszentren der Kommunen im Einzugsbereich keine Rolle spielen wird.

- In ca. 800 m Entfernung an der L 793 Richtung Innenstadt wird zur Zeit das Vorhaben „Auepark“ geplant (s.o., FN 1). Eine **mögliche Agglomerationswirkung** der Vorhaben „Auepark“, das mit Verbrauchermarkt und Discounter v.a. auf periodischen Bedarf ausgerichtet ist, und „Möbelhaus Zurbrüggen“ ist daher ebenfalls geprüft worden. Im Ergebnis werden aufgrund Lage, völlig unterschiedlicher Einkaufsbedürfnisse und -zyklen der Kunden bezüglich Verbrauchermarkt oder Möbelhandel nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen. Beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten (s.d., Kap. 3.8 und bisherige landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster).

Im Ergebnis stellt die Stadt Oelde auf Grundlage des gesa-Gutachtens fest, dass das Vorhaben der Fa. Zurbrüggen grundsätzlich unter Beachtung der städtebaulichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen - die erforderliche Detailabstimmung v.a. über Randsortimente vorausgesetzt - in Oelde und im weiteren Einzugsbereich zu keinen durchgreifenden negativen Auswirkungen führen dürfte und damit insgesamt vertretbar ist. Auf die jeweiligen ausführlichen Aussagen im Gutachten mit Zusammenfassung in Kapitel 4 (S. 67ff) wird verwiesen.

Die Frage der Vertretbarkeit der o.g., relativ geringen und sehr sortimentspezifischen Auswirkungen auf Innenstadt und Nachbarkommunen ist zudem 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 im Rahmen des Projektes „Auepark“ vorliegenden fachjuristischen Prüfung zum gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebot durch die Kanzlei Lenz und Johlen, Köln (Juli 2003), von etwa 10 % bis 10-20 %, im Einzelfall sogar bis zu 30 %.

Nach dem Beschluss des OVG Koblenz vom 08.01.1999 (NVwZ 1999, 435) ist es grundsätzlich gerechtfertigt, bei der Bewertung der Umsatzverteilung den Innenseiteinzelhandel 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.

Auch vor diesem Hintergrund werden das Vorhaben und die Ergebnisse des gesa-Gutachtens insgesamt als vertretbar bewertet.

4. Landesplanerische Abstimmung und Standortdiskussion

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der geplante Standort „Möbelhaus Zurbrüggen“ liegt gemäß FNP in Randlage des **Siedlungsschwerpunktes Oelde**. Der gesamte Bereich des Gewerbegebietes „Am Sudbergweg / Neubau K 30“ liegt innerhalb der im **GEP, Teilabschnitt Münsterland**, dargestellten **Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche** des **Mittelzentrums Oelde**.

Das geplante Sondergebiet für großflächigen Möbele Einzelhandel kann in diesem Rahmen angesiedelt werden, ist aber aufgrund der Größe als Sonderfall im Sinne des **§ 24(3) LEPro** in Verbindung mit Nr. 2.3, Nr. 3.1.1.3 und Nr. 3.1.2.3 des **Einzelhandelserlasses NRW** zu prüfen und auf die Rahmenbedingungen v.a. auch hinsichtlich der Randsortimente abzustimmen. Ende 2003 und im Januar 2004 wurden Vorgespräche mit der Bezirksregierung Münster, mit IHK Münster, Handwerkskammer und mit den Investoren über landesplanerisch ggf. zustimmungsfähige Verkaufsflächen, über sinnvolle Begrenzungen der Randsortimente etc. geführt. Im Grundsatz wurde zunächst festgestellt, dass ein Möbelmarkt in der vorliegenden Größenordnung i.W. zur Versorgung des südöstlichen Bereichs des Regierungsbezirkes Münster allgemein möglich ist.

Die **Gesamtgröße mit 20.000 m² Verkaufsfläche** und die o.g. **Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente** wird - nach Maßgabe der **vorläufigen landesplanerischen Anpassungserklärung (Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 12.07.2004³)** - bereits in der 5. FNP-Änderung in Anlehnung an § 5(2) Nr. 1 BauGB aufgenommen. 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. Im **Bebauungsplan Nr. 97** wurden zudem weitere aus den Gesprächen resultierende detaillierte Festsetzungen über Größen- und Sortimentsstruktur aufgenommen, die im Zuge der landesplanerischen und interkommunalen Prüfung im Bebauungsplan Nr. 97 im Detail abgestimmt werden (siehe Kapitel 9 und Bebauungsplan Nr. 97).

Erörtert wurde auch die mögliche Agglomerationswirkung der Vorhaben „Auepark“ und „Zurbrüggen“ (s.o., FN 1 und Kapitel 3.1). Diese Frage hat in den nahezu parallel geführten Gesprächen über beide Vorhaben eine erhebliche Rolle gespielt und wurde im (Zwischen-)Ergebnis in der besprochenen jeweiligen Gesamtgröße und in der Größe der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.

4.2 Standortdiskussion in Oelde

Der geplante Standort für das „Möbelhaus Zurbrüggen“ liegt innerhalb des großflächigen Gewerbegebietes der Stadt Oelde, aber am Rande des Siedlungsschwerpunktes und außerhalb des GEP-Wohnsiedlungsbereiches. Die Entfernung zur 1a-Geschäftslage in der Stadtmitte beträgt über K 30n und L 793 etwa 2 km. Die Entfernung ist allerdings aufgrund der guten Anbindung über die Haupteerschließungsachse L 793 durch Kfz und ÖPNV gut zu bewältigen, das Gebiet wird langfristig bei einem weiteren Ausbau der K 30n und des Gewerbegebietes der Kernstadt noch besser zugeordnet. Der Standort ist jedoch im raumordnerischen Sinne mit Blick auf die Innenstadt nicht ideal.

Der heutige Standort des Möbelhauses im Gewerbegebiet „Zum Sundern“ ist aufgrund der umgebenden Nutzungen und Bestandssituation nicht ausbaufähig und wäre auch angesichts der rückwärtigen, verkehrlich mäßig erschlossenen Lage städtebaulich und wirtschaftlich nicht zu befürworten.

Benötigt wird für derartige Vorhaben eine Grundstücksfläche von mindestens 2-2,5 ha netto, eine dreigeschossige Bebauung bereits vorausgesetzt. Die **städtebaulichen Rahmenbedingungen** in der Kernstadt sind seit langer Zeit Gegenstand intensiver Diskussionen in Rat

³ Die landesplanerische Anpassungserklärung erfolgte im weiteren Verfahren mit Schreiben vom 10.09.2004.

und Verwaltung. Die kleinstädtischen und -strukturierten Rahmenbedingungen in Oelde sind bekannt und müssen hier nicht weiter erläutert werden. Die bereits im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum „Auepark“ intensiv erörterte Standortfrage mit unvergleichbar höherer Relevanz für die Innenstadt hat gezeigt, dass derartige Flächen nicht innerhalb des Siedlungsbestandes zur Verfügung stehen (siehe 4. FNP-Änderung und Bebauungsplans Nr. 97 mit ausführlicher Standortdiskussion). Zudem spielt die Frage der Erschließung und der überörtlichen Anbindung im Falle eines Möbel-/Einrichtungshauses eine besondere Rolle. Eine derartige, aufgrund des Sortimentes auf großflächige Präsentationsflächen angewiesene Nutzung wird in dieser Dimension in Oelde als letztlich unverträglich in der Stadtmitte eingestuft.

Im Ergebnis verbleiben für ein Projekt mit dem vorliegenden Anforderungsprofil nur Standorte in der Randlage der Kernstadt Oelde und in den Gewerbegebieten im Norden oder Südwesten. Mit Blick auf verfügbare Grundstücke, Erschließung, Verkehrsproblematik im Bereich der L 793 / Bahnunterführung und überörtliche Anbindung hat sich die Stadt Oelde daher für einen **Standort im neuen Gewerbegebiet** an der K 30n und für den Verkauf einer entsprechenden städtischen Fläche entschieden.

5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das gesamte Gewerbegebiet ist im Bebauungsplan Nr. 77 als **nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet** (Immissionsschutz durch Gliederung nach Abstandsliste NRW gegenüber Wohnnutzungen) festgesetzt worden. Maßgeblich sind die großflächigen Wohngebiete im Osten mit einem Abstand von minimal etwa 200-250 m zum Plangebiet dieser 5. FNP-Änderung sowie weitere Wohnnutzungen im Süden und Westen im Außenbereich beidseits der alten Trasse der K 30 gewesen.

Das Vorhaben „großflächiger Möbeleinzelhandel“ ist nicht mit emissionsträchtigen Produktionsprozessen, ggf. auch im Nachtbetrieb, verbunden. Wesentliche Aspekte sind dagegen **Kundenverkehre** und **Stellplatzanlagen** sowie **Lkw-Anlieferung**, die allerdings auch schallabschirmend im rückwärtigen, nord-nordwestlichen Bereich angeordnet werden kann. Aus heutiger Sicht werden angesichts der Rahmenbedingungen, der unmittelbaren Anbindung an die K 30n und der Lage der nächstgelegenen Wohnhäuser im Süden beidseits der alten K 30 keine besonderen Probleme erwartet, die eine weitergehende Prüfung auf Ebene der FNP-Änderung erfordern.

Die Problematik der **Abgasemissionen** wird nach bisherigen Erfahrungen angesichts der günstigen Lage mit benachbarten Freiflächen und größerem Abstand zu Wohnnutzungen so eingeschätzt, dass die zusätzlichen Belastungen in umfeldverträglichen Dimensionen bleiben.

Im Osten wird das Plangebiet durch eine **110 kV-Bahnstromleitung** überquert, von der im konkreten Bebauungsplan für Hochbauten im Regelfall ein Schutzabstand von 30 m bis zur Mittelachse der einzuhalten ist (= *Schutzstreifen* im Sinne des Versorgungsträgers bzgl. Unterhalt etc.). Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1(5) BauGB ist zu 110 kV-Hochspannungsleitungen gemäß Abstandserlass NRW, Anhang 3, ein Schutzabstand von **10 m** senkrecht zur Trassenachse als **Vorsorgeabstand** einzuhalten, so dass im Grundsatz die Fragestellung gelöst werden kann und ebenfalls auf Ebene der FNP-Änderung eine weitergehende Prüfung nicht für erforderlich gehalten wird.

6. UVP-Prüfung

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nach der für das Planverfahren B-Plan Nr. 97 zunächst maßgeblichen Rechtslage bis Sommer 2004 zu prüfen, ob dieser zum Kreis der

UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob – quasi als Vorstufe – zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Nach §§ 1a, 2a BauGB und nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11(3) BauNVO bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² im bisherigen Außenbereich eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (s.d., Anlage 1, Nr. 18.6). Wird nach Nr. 18.8 allerdings „in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt“ - wie hier, da bereits von einer allgemeinen Bebaubarkeit gemäß Bebauungsplan Nr. 77 auszugehen ist -, ist bei Überschreiten der Grenzwerte zunächst eine allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, auf deren Basis ggf. über eine weitergehende UVP zu entscheiden ist.

Für das gesamte Gewerbegebiet wurde bereits zum **Bebauungsplan Nr. 77 ein Umweltbericht** erstellt, der als Teil II der damaligen Begründung beigelegt worden ist und auf den hiermit ausdrücklich Bezug genommen wird. Im Ergebnis wurden als wesentliche Auswirkungen durch die Neuplanung der K 30n und durch die Gewerbegebiete mit einer Größe von zusammen über 60 ha brutto ermittelt:

- umfangreiche Versiegelung der Böden,
- umfangreiche Inanspruchnahme siedlungsnaher Freiräume,
- verstärkte Zerschneidung der Landschaft und Isolierung von Waldflächen.

Diese in der Größenordnung erheblichen Auswirkungen werden durch umfangreiche Maßnahmen gemäß Bebauungsplan Nr. 77 gemindert oder bereits zu einem großen Teil ausgeglichen sowie durch zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet zu Gunsten von Natur und Landschaft in der Gesamtbilanz kompensiert.

Die aktuelle Nutzungsänderung einer Teilfläche von etwa 4,5 - 5 ha mit nur relativ geringer Flächenverschiebung führt nach den vorliegenden Ergebnissen und nach den bisherigen umweltrelevanten Stellungnahmen der Fachbehörden zu keiner Verschärfung der 2002 ermittelten Sachverhalte. Die UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan wird aufgrund der Bedeutung des Vorhabens und zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials im FNP-Verfahren als **Anlage A.1** zum Erläuterungsbericht beigelegt.

Im weiteren Planverfahren gemäß § 3(2) BauGB im Sommer 2004 haben sich über die o.g. Inhalte der UVP-Vorprüfung und über die bisherige Erörterung im Verfahren hinaus keine sonstigen Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme ergeben, die eine weitergehende Prüfung erfordern.

7. 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** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung 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 Bebauungsplan Nr. 97 im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB wählt die Stadt folgende Verfahrensweise auf Ebene der 5. FNP-Änderung:

- a) Das Plangebiet wurde bis zu den Erschließungsmaßnahmen für **Gewerbegebiet und K 30n** überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche sowie in einem kleineren Bereich im Südosten als Grünland genutzt. Der im Norden angrenzende Laubmischwald ist im

Bebauungsplan Nr. 77 als Wald festgesetzt worden und soll durch die Änderung nicht überplant werden.

b) Standort und Flächendarstellung resultieren aus o.g. Zielen und Rahmenbedingungen in Oelde. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt diese Überbauung aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen und aus wirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen 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. 77 nicht als nachteiliger für Natur und Landschaft bewertet.

c) Landschaftsplanerische Erfordernisse werden im Bebauungsplan Nr. 97 parzellenscharf geprüft. Die grünordnerischen Ziele gemäß Bebauungsplan Nr. 77 sollen im Grundsatz durch die Überplanung beibehalten werden. Im Bebauungsplan Nr. 97 werden die nördliche Waldrandzone und die gebotene Ortsrandeingrünung im Osten als *öffentliche Grünstreifen* festgesetzt. Die parzellenscharfe Abgrenzung ist dort zu klären. Im Zuge der FNP-Änderung erfolgen deshalb sowie aufgrund der bisherigen generalisierten Darstellung des Gewerbegebietes und der relativ geringen Breite keine weiteren zeichnerischen Darstellungen.

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. 77 ist der Planbereich ganz bzw. weitgehend als *gewerbliche Baufläche* bzw. als *Gewerbegebiet* festgesetzt worden. Hierfür bestehen bisher somit weitgehende Baurechte. Die vorliegende Änderung des FNP und die Überplanung durch den B-Plan Nr. 97 bereiten nunmehr eine gewerbliche Nutzungsänderung mit im Ergebnis ähnlich hoher Gesamtversiegelung vor.

Für die nach dem bisherigen FNP-Stand bzw. nach dem Bebauungsplan Nr. 77 zulässigen Eingriffe sind bereits umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen worden. Im Bebauungsplan Nr. 97 wird eine **Flächenbilanz** zwischen bisherigen Baurechten und dem heutigen Sachstand durchgeführt. Im Ergebnis führt die Neuordnung nur zu einer relativ geringen Verschiebung. Die Stadt Oelde klärt diese geringe Differenz und die Frage ergänzender Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Bebauungsplans Nr. 97 (s.d.) und sieht auf Ebene der 5. FNP-Änderung keinen weiteren Handlungsbedarf.

8. Sonstige Belange

a) Die technische Erschließung sowie die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes können nach dem bisherigen Kenntnisstand an die für ähnliche gewerbliche Nutzungen bereits dimensionierten **Ver- und Entsorgungsanlagen** im Gewerbegebiet angeschlossen werden. Zur Frage der Strom-, Gas- oder Telefonversorgung wird auf den Bebauungsplan Nr. 77 verwiesen. Eine besondere Problematik wird durch die Nutzungsänderung - soweit bisher bekannt - nicht verursacht. Nach heutigem Stand sind auf Ebene der FNP-Änderung keine weiteren Aussagen oder Darstellungen erforderlich.

Löschwasser kann über das Leitungssystem des neu erschlossenen Gewerbegebietes mit bis zu 96 m³/h bereit gestellt werden. Weitere Löschwassermengen können nicht über Regenrückhaltebecken (Trockenbecken) und über öffentliche Vorfluter gedeckt werden. Zusätzlich benötigte Löschwassermengen sind auf dem Grundstück zu bevorraten.

Für das Gesamtgebiet ist eine **zentrale Niederschlagswasserrückhaltung** über Regenrückhaltebecken vorgesehen worden. Die Überplanung führt hier voraussichtlich zu geringen

Gebietserweiterungen für zusätzliche Stellplatzoptionen im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung. Die Auswirkungen der Flächendifferenzen sind durch die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien, z.B. bei den Einstellplätzen, zu kompensieren.

- 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)** Im Plangebiet sind 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.
- d)** Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 77 wurden der Stadt von der DB Energie Schutzabstände und Vorgaben zur **110 kV-Bahnstromleitung** im Osten mitgeteilt. Die Baugrenzen müssen einen Schutzabstand von 30 m zur Mittelachse einhalten, weitere Hinweise auf Wuchshöhen von Gehölzen, Betretungsrechte etc. sind im konkreten Bebauungsplanverfahren zu geben.

9. 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 das in der Anlage beigefügte Gutachten der gesa GmbH verwiesen, das eine zentrale Abwägungsgrundlagen für die Entscheidungen der Stadt Oelde über das Projekt „Möbelhaus Zurbrüggen“ bildet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 24.03.2004, im Anschluss konnten weitere Informationen eingeholt und schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Vorgetragene Bedenken bzw. Probleme der Nachbarn bezogen sich jedoch nicht auf das vorliegende Projekt, sondern auf die durch die Planung des Gewerbegebietes veränderte Verkehrsführung im weiteren Umfeld und auf Schleichverkehre über das alte Straßennetz, die die Stadt durch verkehrsregelnde Maßnahmen lösen will.

Die Beteiligung der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB wurde ebenfalls im Frühjahr 2004 durchgeführt. Die Kritik einiger Nachbarkommunen sowie von IHK OWL, Bielefeld, und Einzelhandelsverband OWL richtet sich teilweise gegen einzelne Aussagen des gesa-Gutachtens und gegen die Gesamtgröße oberhalb von 15.000 m² VK, welche als vertretbar angesehen wird. Insbesondere wurde jedoch gefordert, die Größenordnung der Randsortimente zu reduzieren.

Hierzu hat die gesa GmbH als Gutachterbüro zunächst eine Stellungnahme als Grundlage für die Beratungen der Fachausschüsse im Mai 2004 vorgelegt. Nach einer vom Gutachter vorgeschlagenen teilweisen Reduzierung der Randsortimente im Bebauungsplan Nr. 97 wurde im Ergebnis die Kritik in wesentlichen Punkten zurückgewiesen. Auf die Abwägungsunterlagen

der Fachausschüsse vom 24.05.2004 und 10.05.2004 wird ausdrücklich verwiesen (siehe Verwaltungsvorlage Nr. B 2004/610/0252 und Sitzungsprotokolle).

Aufgrund des sehr engen zeitlichen Spielraumes der Stadt musste auf dieser Basis die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB umgehend eingeleitet werden, die Beteiligten wurden über die bisherige Prüfung der Anregungen informiert - auch als Diskussionsgrundlage für die weitere landesplanerische Abstimmung.

Da die Bezirksplanungsbehörde im Rahmen des Verfahrens zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 20 LPlG auch die Auswirkungen der Planung auf Zentrenstruktur und Belange der Nachbargemeinden zu prüfen hat, hat parallel zur Entwurfs-offenlage gemäß § 3(2) BauGB am 24.06.2004 im Rathaus der Stadt Oelde ein Erörterungsgespräch mit den Beteiligten stattgefunden. Gegen die geplante Verlagerung und Erweiterung des Möbeleinrichtungshauses „Zurbrüggen“ wurden seitens der Teilnehmer keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die Teilnehmer brachten jedoch nochmals ihre Sorge hinsichtlich der geplanten Größenordnung und der vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen der Randsortimente im Bebauungsplan zum Ausdruck.

In den folgenden Abstimmungsgesprächen zwischen Stadt Oelde, IHK Nord Westfalen, Bezirksregierung Münster und Investor sind in diesem Rahmen konsensfähige Vorschläge für die textlichen Festsetzungen zur Regelung der Randsortimente im Bebauungsplan und auch bereits in der 5. FNP-Änderung erstellt worden. Die für die Bauleitplanverfahren erforderliche landesplanerische Anpassung nach § 20 LPlG ist durch die Bezirksplanungsbehörde mit Schreiben vom 12.07.2004 als vorläufige Anpassung mit Auflagen erteilt worden. Die Auflagen erforderten eine Änderung insbesondere der Regelungen über Randsortimente im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan. Die entsprechende landesplanerische Anpassungserklärung erfolgte im weiteren Verfahren mit Schreiben vom 10.09.2004.

Nach § 3(3) BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne erneut auszulegen, wenn nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB Änderungen oder Ergänzungen erfolgen. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung wurde im vorliegenden Fall angesichts der i.W. ergänzenden Einschränkungen der Randsortimente das vereinfachte Verfahren angewandt. Hierbei wurde der Kreis der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange und Kommunen auf diejenigen beschränkt, die von der Änderung berührt sein könnten. Zudem wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Aussagen - hier zur zusätzlichen textlichen Begrenzung der Randsortimente bereits in der 5. FNP-Änderung - vorgebracht werden können.

Die bereits in der erfolgten Offenlage nach § 3(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden abschließend zusammen mit den Stellungnahmen zur ergänzenden Offenlage gemäß § 3(3) BauGB geprüft und abgewogen. Die Kritik v.a. einiger Nachbarkommunen an der Größe des Vorhabens bzw. am Umfang der zulässigen Randsortimente wurde erneuert bzw. beibehalten. Nach intensiver Prüfung unter Einbeziehung des Einzelhandelsgutachters schließt die Stadt Oelde jedoch das Verfahren in der vorgelegten Form unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) und § 244(2) BauGB n.F. ab.

Zusammenfassend stuft die Stadt Oelde Projektumfang und Standort unter den gegebenen Rahmenbedingungen weiterhin als richtig ein und bewertet das Vorhaben v.a. auch nach der landesplanerischen Detailabstimmung über Randsortimente grundsätzlich als vertretbar. Auf die Beratungsunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Oelde, im November 2004

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung

- R. Nagelmann und D. Tischmann -

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück