

Bürgerversammlung in der Stadthalle Olfen

Anwesend:

Siehe anliegende Anwesenheitsliste

Von der Verwaltung:

Bürgermeister Himmelmann

Herr Sendermann

Frau Bittner

Vom Büro Junker & Kruse:

Herr Kruse

Frau Nitz

Nachdem Bürgermeister Himmelmann die Anwesenden begrüßt hat, erläutert Herr Kruse das Einzelhandelskonzept der Stadt Olfen.

Herr Kruse erklärt den Anwesenden, dass das Einzelhandelskonzept zur Aufstellung oder Änderung von B-Plänen und bei Plangenehmigungsverfahren diene, gerade dann, wenn es um die Entscheidung des Standortes des Einzelhandels ginge. Er verdeutlicht, dass der zentrenrelevante Einzelhandel sich in der Innenstadt befinden solle und die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bei der Ansiedlung von Einzelhandel geprüft werden müsse. Herr Kruse verdeutlicht den Bürgern, dass das Einzelhandelskonzept in juristische Rahmenbedingungen eingebunden sei.

Anhand der Einzelhandelserhebungen vom Januar 2011 werden die Kaufkraft, die Verkaufsflächenausstattung, der Angebotsschwerpunkt, die Struktur am Verkaufsflächenangebot und schließlich die Abgrenzung des Innenstadtbereiches durch Herrn Kruse näher gebracht. Die genauen Zahlen und Aussagen können der beiliegenden Präsentation entnommen werden.

Im Ergebnis wird festgehalten, dass die Stadt Olfen ein typisches Bild für kleinere Kommunen aufweist. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Lebensmittelgeschäfte befinden sich im Ortskern, was laut Herrn Kruse sehr positiv sei. Zusätzlich weist die Stadt Olfen eine gute ausgewogene Struktur am Verkaufsflächenangebot auf. Insgesamt wird darauf hingewiesen, dass die Nahversorgungssituation nahezu ideal sei. Allerdings gibt es in der Kommune in den einzelnen Warengruppen noch Entwicklungsspielräume. Hier könnte die Entwicklung des Standortes „Alter REWE“ zukünftig eine Rolle spielen.

Insgesamt ist eine klare Struktur in der Standorthierarchie vorhanden, die laut Herrn Kruse aufrecht erhalten werden solle. Zusätzlich ist festzuhalten, dass der Einzelhandel in den Ortskern gehöre, da die Kommune schließlich rechtssicher unterschiedliche Bauanfragen etc. beantworten müsse.

Im Nachgang zur Präsentation wurden einige Fragen bzgl. der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und der Relevanz von Dienstleistern bei der Untersuchung gestellt.

Die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches ist juristisch belastbar und muss zudem städtebaulich begründet werden. Der Stadtpark beispielsweise ist zentrenprägend. Insgesamt bildet die Grenze die heutige Situation ab. Allerdings können Grundstücksgeschäfte zur Veränderung der Grenze führen. Wichtig ist jedoch festzuhalten, dass die Verschiebung der Grenze mit einer städtebaulichen Begründung einhergehen muss. Die Entscheidung über die Grenzführung des zentralen Versorgungsbereiches obliegt allerdings der Entscheidung des Rates.

Insgesamt ist eine Ansiedlung von Geschäften außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches möglich, wenn nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden. Bei Tankstellen ist der Verkauf von Reisemitteln zulässig. Darüber hinaus kann der Verkauf verhindert werden.

Durch die Aufwertung des Stadtparks, die Arztpraxen, die neuen Nutzungen im Leohaus wird eine bessere Annäherung an den Nettostandort erreicht. Zudem wandert die Anzahl der öffentlichen Einrichtungen nach Osten. Im Westen besitzt die Stadt eine wohnbauliche Ausprägung. Aus diesem Grund befindet sich der K&K nicht im zentralen Versorgungsbereich.

Die Relevanz für Dienstleister (Steuerberater etc.) wurde nicht untersucht. Allerdings sind immer Abhängigkeiten zum Einzelhandel vorhanden.

Auf die Frage nach der Vergrößerung des REWE kann keine Antwort gegeben werden. Der REWE ist nach wie vor ein Standort, allerdings ist Olfen ausreichend mit Lebensmittelmärkten versorgt.

Weitere Schritte:

In den nächsten Schritten wird die IHK, EHV und Bezirksregierung beteiligt. Zusätzlich erfolgt eine Veröffentlichung des EHK im Internet. Der Beschluss des EZHK wird Ende Juni geschehen.

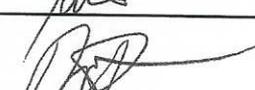
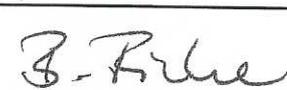
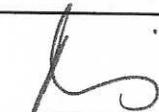
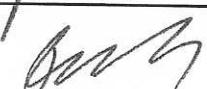
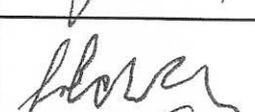
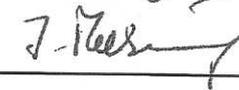


(Bittner)

Datum: 6.3.2012

Projekt: Bürgerversammlung zum Thema Gesundheitskonzept

Teilnehmerliste

Nr	Name	Institution/Adresse	e-mail Adresse	Unterschrift
1	Holtmann Georg	Am Hohen Ufer 8		
2	Zimolong Ulrich	Birkenallee 25 Olfen		
3	Hartebüen, Walter	U3-LH-Olfen Zur Geest		
4	Finke Rolf	Wäcker Gumbt Robert-Bosch-Str. 17		
5	FINKE BARBARA	Weischer Gumbt Robert-Bosch-Str. 17		
6	Otto Andreas	Werner v. Siemens 7		
7	WILH S WOLFGANG	SELMER STR 16		
8.	Nathaus Heinrich + Renate	Oststrasse 28		
9	Thering Nefan	Bilholtstr. 15		
10.	Martin Dudly	6tt Dudly Gumbt Furmannkomptstr. 35		
11	Leo Schladler	Zur Geest 18		
12	Rene Finkler	Neu 2r. 4		
13	Christian Reiß	Zur Geest 4		
14	Fritsche			
15	Frogermann Gunter	Nordstr. 10		
16	Thering Trugard	Grüner Weg 2		

Datum:

Projekt:

Teilnehmerliste

Nr	Name	Institution/Adresse	e-mail Adresse	Unterschrift
	Richter	Maria, Oststr. 1 Olfen		M. Richter
	Naujoks, Martin	SPD-Fraktion 3. Holtmannstr. 30		M. Naujoks
	Kulmbach	Reue		Kulmbach
	Fryc	Paul		Fryc
	Pöhl	Hermann-Hene Weg 7		Pöhl
	Trogemann	Kranzstr. 33		Trogemann
	Olfers	Th. Heuss-Weg 23		Olfers
	(BBB) Schmann	(zur Geest 28) Buchenweg 8		Schmann
	Blüsch	Finnenkampstr. 1		Blüsch
	H. Gummertsbach	Schafhorst 47		H. Gummertsbach
	Ursula Frye	Nordstr. 18		U. Frye
	Heinr. Vinnemann	zur Schafbrücke 22		H. Vinnemann
	Diefenbach	Im Berg 18		Diefenbach
	H. Mann	Im Berg 1		H. Mann

Einzelhandelskonzept für die Stadt Olfen

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Stand 31. Mai 2012

1

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange m. Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Kommentierung durch Junker und Kruse
1	Stadt Selm vom 21. Mai 2012			Seitens der Stadt Selm werden hierzu keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.	
2	Stadt Haltern am See vom 19. April 2012			Von Seiten der Stadt Haltern am See werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	
3	Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V. vom 03. Mai 2012	1	Darstellung des „Alten zentralen Versorgungsreiches“	Der Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland regt an zu verdeutlichen, ob der in Abbildung 10 „Alter zentraler Versorgungsbereich“ aus dem Jahr 2008 vom Rat beschlossen wurde und in diesem Zusammenhang die Bezugnahme in Kapitel 8.4.3 auf den heutigen / neuen ZVB hervorzuheben.	Der Anregung wird gefolgt.
		2	Ausdehnung des zentralen Versorgungsreiches Olfen	Der Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland merkt an, dass die Ausdehnung des ZVB auf den ersten Blick sehr großzügig scheint, das der Erweiterungsreich größtenteils keine Einzelhandelsnutzungen oder Dienstleistungsunternehmen beherbergt. Vor dem Hintergrund der Entwicklung des Leerstandes an der Biholtstraße scheint die räumliche Ausdehnung jedoch vertretbar. Die Anbindung an den bisherigen ZVB sollte aus Sicht des Einzelhandelsverbandes insgesamt deutlicher werden, indem z.B. weiter Ansiedlungen in die-	Der Anregung wird gefolgt, indem die Begründung zur räumlichen Ausdehnung des ZVB durch Handlungsempfehlungen und Maßnahmen, die zur Stärkung und Verbesserung der Anbindung beitragen können, ergänzt wird. Zudem wird noch einmal verdeutlicht, dass die nordöstliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Entwicklungsbereich für die Stadt Olfen darstellt, nicht alleine durch die Belegung des Leerstandes, sondern auch die Etablierung des Leohauses, als ein wichtiger Anziehungspunkt.

Einzelhandelskonzept für die Stadt Olfen

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Stand 31. Mai 2012

2

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange m. Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Kommentierung durch Junker und Kruse
4	IHK Nord Westfalen vom 30. April 2012	3.1		<p>sem Bereich gefördert werden, die die Frequenz zwischen den einzelnen Einkaufsstätten befruchten.</p> <p>„Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist sicher eine gute Orientierungshilfe für die zukünftige Handelsansiedlungspolitik der Stadt Olfen.“</p>	
5	Bezirksregierung Münster vom 3. Mai 2012	1	Zentraler Versorgungsbe- reich	<p>Die Bezirksregierung Münster hat folgende Anregungen und Bedenken: Im Einzelhandelskonzept werden auf Grundlage von erfolgten Gerichtsurteilen Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche aufgeführt und eine Begriffsdefinition dargelegt die aus landesplanerischer Sicht richtig ist. Die konkrete Abgrenzung des ZVBs Olfen (S. 60) ist vor diesem Hintergrund jedoch nicht überall nachvollziehbar bzw. scheint überdimensioniert. Im nordöstlichen Bereich erfolgt die Abgrenzung weitläufig. Es wird nicht der Eindruck vermittelt, dass der Bereich des Leohauses bzw. des Stadtparks noch die typische Prägung eines ZVBs hat. Insbesondere der Bereich Biholtstraße/Oststraße/Stadtpark scheint ein reines Wohngebiet zu sein, dass weder durch Einzelhandels- noch Dienstleistungsgewerbe geprägt ist. Die Bezirksregierung schätzt den Standort des ehemaligen Nahversorgers eher als Solitärstandort ein. Und eine städtebauliche Anbindung ist nicht erkennbar.</p>	<p>Den Bedenken der Bezirksregierung wird nicht gefolgt. Die Abgrenzung im Bereich Biholtstraße/Oststraße/Stadtpark begründet sich in der Gesamtbetrachtung des Ortskerns Olfen. Neben dem zentralen Leerstand befinden sich in unmittelbarer Nähe zentrale Dienstleistungseinrichtungen, wie das Leohaus und Unternehmen mit Dienstleistungsangeboten, die mit ihren Angeboten zur funktionalen Stärkung des Ortskerns beitragen. Darüber hinaus stellt dieser Bereich einen wichtigen Ergänzungsstandort für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen dar, die das Ziel Einzelhandelskonzentration im Ortskern verfolgen. Die Anbindung erfolgt sowohl über die Biholtstraße mit den vorhandenen Betrieben als auch über die Oststraße, die mit dem vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot eine weitere fußläufige Verbindung darstellt. Die zentrenprägenden bzw. ZVB-prägenden Strukturen sind im Bereich Biholtstraße/Westwall/Nordstraße</p>

Einzelhandelskonzept für die Stadt Offen

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Stand 31. Mai 2012

3

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange m. Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Kommentierung durch Junker und Kruse
				<p>Auch im Bereich Biholtstraße/Westwall/Nordstraße sind keine ZVB-prägenden Strukturen erkennbar. Aus landesplanerischer Sicht sollte die Stadt Offen daher die Abgrenzung des ZVB überdenken, wenn sie sicher gehen will, dass ein vom Rat der Stadt beschlossener ZVB einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würde.</p>	<p>ebenfalls vorhanden. Insbesondere der Nahversorger (REWE) an der Biholtstraße ist ein wichtiger Magnet im Ortskern Offen. Die (fußläufige) Anbindung erfolgt sowohl über die Funnenkampstraße, als auch über den Nordwall. Die beiden Straßen werden durch eine Mischung aus Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangebote geprägt und übernehmen somit eine wichtige Funktion im ZVB Offen. Darüber hinaus befindet sich am Nordwall ein zentraler Parkplatz im Ortskern.</p>
	2		Olfener Sortimentsliste	<p>Die im Einzelhandelskonzept aufgeführten Kriterien für die Erstellung der Olfener Liste (S. 65ff) sind vor dem Hintergrund der Leitsortimente (Ziel 2 des LEP – Sachlicher Teilplan Einzelhandels) und den Kriterien für nachversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente (Einzelhandelsklassen NRW 22.09.2008) richtig und die darüber hinaus entwickelte Olfener Sortimentsliste ist weitgehend nachvollziehbar. Die Bezirksregierung Münster gibt folgende Aspekte zu bedenken:</p>	
	2.1			<p>Es macht den Eindruck, als ob für die Zuordnung einzelner Sortimente einzig entscheidend ist, ob das angebotene Sortiment bereits im ZVB von Offen vorhanden ist oder nicht. Die Kriterien, wie „geringer Flächenverbrauch“ oder „überwiegend ohne PKW transportierbar“ finden keine Berücksichtigung. Die Bezirksregierung regt an einen strengen Maßstab für die Klassifizierung der nicht zentrenrelevanten Sortimente anzulegen. Entsprechend konsequent sollte die Zuordnung der Sortimente Lampen/Leuchten/Leuchtmittel, Musikinstrumente und Anglerartikel und Waffen als zentrenrelevant klassifiziert</p>	<p>Für die Klassifizierung und Zuordnung der Sortimente in der Olfener Sortimentsliste wurde auf den heutigen Einzelhandelsbestand in Offen zurückgegriffen. Die Entscheidungsgrundlage wurde in einem folgenden Schritt mit den Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Offen ergänzt. Den Anregungen der Bezirksregierung der Sortimente Lampen/Leuchten/Leuchtmittel und Musikinstrumente als zentrenrelevant einzustufen, wird gefolgt.</p>

Einzelhandelskonzept für die Stadt Olfen

4

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Stand 31. Mai 2012

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange m. Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Kommentierung durch Junker und Kruse
				werden.	
				Insbesondere die Klassifizierung der Sortimente Anglerartikel und Waffen ist nicht nachvollziehbar, da es sich im weiteren Sinne um Sportartikel handelt, die vergleichbar sind mit den in der Olfener Liste nicht aufgeführten Sortimenten Reitsportartikel und Motorradzubehör.	Den Anregungen der Bezirksregierung, die Klassifizierung der Sortimente Anglerartikel und Waffen wird nicht gefolgt. Diese Sortimente sind in Olfen als Randsortimente vorhanden und stellen keine zentrenprägenden Sortimente dar. Darüber hinaus werden diese Sortimente üblicherweise in Spezialgeschäften angeboten und sprechen ausgewählte Zielkundschaft an, die aus heutiger Sicht keine Synergieeffekte für den zentralen Versorgungsbereich Olfen mitbringen. Die Einordnung der Sortimente Anglerbedarf und Waffen als nicht zentrenrelevant entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Olfen und basiert auf der Ortstypik der Stadt.
		2.1		Das Sortiment Hobbyartikel ist subjektiv interpretierbar. Es können darunter Garten- und Baumarktartikel verstanden werden. Sportartikel oder andere Sortimente – ja nachdem, welches Hobby jemand ausübt. Sollte das Sortiment Bastlerbedarf hiermit gemeint sein, so ist dieses Sortiment als zentrenrelevant einzustufen.	Den Anregungen der Bezirksregierung, das Sortiment Hobbyartikel als zentrenrelevant einzustufen, wird gefolgt. Das Sortiment Hobbyartikel wird in die Erläuterungen zur Sortimentsliste aufgenommen.
		2.3		Das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf ist ein Oberbegriff für verschiedene Teil- bzw. Untersortimente. So sind neben Bilder/Bilderrahmen oder Spiegel auch die Heimtextilien/Gardinen darunter zu verstehen. In der Olfener Liste sollte eine entsprechende Differenzierung der Sortimente erfolgen. Vor dem Hintergrund einer verschärften Wettbewerbssituation für das Möbelhaus im ZVB durch eine potenzielle Ansiedlung eines großflächigen Betriebes mit dem Kernsortimente Wohneinrichtungsbedarf außerhalb des ZVB, empfiehlt die Bezirksregierung alle Teilsortimente	Der Anregung der Bezirksregierung das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf in die verschiedenen Teil- bzw. Untersortimente zu differenzieren wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes nachgegangen. Die Erhebung der Sortimente (vergleiche dazu Tabelle 1 „Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung in Olfen“) zeigt eine Differenzierung auf. In der Sortimentsliste wurden die Teil- und Untersortimente Sortimente Bettwaren / Matratzen und Heimtextilien in der Olfener Sortimentsliste als zentrenrelevant

Einzelhandelskonzept für die Stadt Olfen

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Stand 31. Mai 2012

5

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange m. Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Kommentierung durch Junker und Kruse
				des Oberbegriffs in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente aufzunehmen.	vant und die Sortiment Teppiche und Wohninrichtungsartikel als nicht zentrenrelevant eingestuft. Vor dem Hintergrund der verschärften Wettbewerbssituation und der für Olfen zentrenprägenden Funktion des Sortiments Wohninrichtungsartikel, wird den Empfehlungen der Bezirksregierung gefolgt, das Sortiment Wohninrichtungsartikel als zentrenrelevant einzustufen. In der Sortimentsliste (Seite 68) wird der Begriff Wohninrichtungsbedarf in Wohninrichtungsartikel geändert.
		3	Sonstiges	Landesplanerische Zustimmung finden die in den Kapiteln 8.6 – 8.9 aufgeführten Grundsätze für eine gezielte, städtebaulich gewünschte Einzelhandelsentwicklung. Es sind jedoch die Ziele und Grundsätze des LEP - Teilplan, Großflächiger Einzelhandels – zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist Grundsatz 3 landesplanerisch bedenklich, denn der Sonderstandort „Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße“ ist im geltenden und im sich in Aufstellung befindlichen Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt. Ziel 1 des LEP – Sachlicher Teilplan, großflächiger Einzelhandel – besagt aber, dass großflächiger Einzelhandel nur an Standorten zulässig ist, die im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt sind. Einzig bereits vorhandene und im GIB liegende Betriebe können bei entsprechender städtebaulicher Begründung geringfügig erweitert. Die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes sollen aus Sicht der Bezirksregierung entsprechend angepasst werden.	Es wird angestrebt den Bedenken der Bezirksregierung zum Grundsatz 3 nachzugehen. Um dem Ziel 1 des LEP – Sachlicher Teilplan, großflächiger Einzelhandel – zu entsprechen, wird eine Umwidmung eines Teilbereiches des GIB „Robert-Bosch-Straße“ im Regionalplan angestrebt.

Einzelhandelskonzept für die Stadt Olfen

6

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Stand 31. Mai 2012

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange m. Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Kommentierung durch Junker und Kruse
		4	Zentraler Versorgungsbereich	Die Bezirksregierung Münster weist darauf hin, dass zentrale Versorgungsbereiche zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkungen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden können.	
6	Heinrich Nathaus vom 19. April 2012		Zentraler Versorgungsbereich	Herr Nathaus regt an, das Wohn- und Geschäftshaus an der Oststraße mit in die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einzubeziehen. Der Standort befindet sich im erweiterten Ostbereich und erfüllt die zentrenrelevanten Kriterien, z.B. Fußläufigkeit, Einzelhandelsstärkung durch die angebotenen Waren.	Dem Antrag auf Einbeziehung des Wohn- und Geschäftshauses an der Oststraße wird nicht gefolgt. Eine Folgenutzung der heute bestehenden Verkaufsfläche ist möglich, wenn diese mit städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt zu vereinbaren ist.