



Stadt Ennigerloh

Der Bürgermeister

Postanschrift: Postfach 14 55 • 59306 Ennigerloh

.....
Stadt Beckum
Der Bürgermeister
- Stadtplanungsamt -
Postfach 18 63
59248 Beckum



Fachbereich Stadtentwicklung
 Auskunft erteilt Herr Handke

Telefon 02524/28-412
 Telefax 02524/28-495
 email stadtentwicklung@ennigerloh.de
 Zimmer 310
 Homepage www.ennigerloh.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen

Datum

4.1 61 20 01 02

30. Oktober 2006

3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum;

1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede

hier: öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum in Verbindung mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede habe ich am 29.09.2006 die Beteiligungsunterlagen erhalten.

In beiden Bauleitplänen ist bisher ein Getränke-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 550 qm dargestellt bzw. festgesetzt, der entsprechend der Sachdarstellung in der Begründung auch auf absehbare Zeit nicht zu vermieten sein wird. Der Vorhabenträger betreibt das Änderungsverfahren, „um einen dauerhaften Leerstand“ und somit „ein negatives städtebauliches Erscheinungsbild“ und den damit „häufig einhergehenden Trading-Down-Effekt“ zu vermeiden.

Unter Verweis auf meine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betone ich nochmals, dass die Aussage in den Begründungen der Ursprungsplänen, nämlich dass die Umsatzumlenkung aus dem übrigen Stadtgebiet von Ennigerloh in einem niedrigen einstelligen und damit insgesamt unkritischen Bereich liegt, vor dem Hintergrund der Produktivitätskennziffern nicht nachvollziehbar ist.

Anschrift:

Marktplatz 1
 59320 Ennigerloh
 www.ennigerloh.de

Öffnungszeiten allgemein:

montags - freitags
 8.30 - 12.30 Uhr
 montags
 14.00 - 17.00 Uhr
 donnerstags
 14.00 - 18.00 Uhr

Öffnungszeiten

Fachbereich Soziales:

Offene Sprechzeiten
 Montag – Freitag
 11.00 – 12.00 Uhr
 Dienstags geschlossen
 Weitere Sprechzeiten nach Terminvereinbarung

Öffnungszeiten

Bürgerservice:

montags
 08.00 – 17.00 Uhr
 dienstags, mittwochs, freitags
 08.00 – 12.30 Uhr
 donnerstags
 08.00 – 18.00 Uhr

Konten:

Sparkasse Münsterland Ost
 Konto-Nr. 43 022 805
 BLZ 400 501 50

Volksbank Ennigerloh
 Konto-Nr. 167 900
 BLZ 412 614 19

Volksbank Enniger-
 Ostenfelde-Westkirchen
 Konto-Nr. 501 200 000
 BLZ 412 613 24

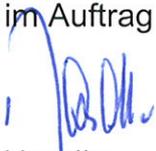
Postbank Dortmund
 Konto-Nr. 201 48-464
 BLZ 440 100 46

Die in meiner Stellungnahme vom 06.12.2005 unterstellten Umsatzzumlenkungsprozesse insbesondere durch zu erwartende Synergieeffekte mit den bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen („Mitnahmeeffekte“) werden durch die beabsichtigten Änderungen der Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. der Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von „Getränke-Fachmarkt“ in „Textil-Discounter“ weiter verstärkt.

Ich verbleibe daher bei meiner Feststellung, dass die Erhöhung des Kaufkraftpotentials am Standorte „Grevenbrede“ eine Größenordnung erreicht, die das Maß der Betroffenheit der Stadt Ennigerloh und ihrer Versorgungsfunktion für ihre Bevölkerung kaum noch erträglich erscheinen lassen und weise vor diesem Hintergrund nochmals auf die Notwendigkeit einer neuerlichen gutachterlichen Überprüfung des Kaufkraftabflusses hin. Hierbei sind insbesondere die zu erwartenden Umlenkungsprozesse auf Grund der kumulativen – sowohl zahlenmäßigen als auch branchenmäßigen – Effekte zu untersuchen.

Ich verweise auf meine Stellungnahmen vom 05.10.2005 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie vom 06.12.2005 im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB Behörden gemäß § 4 (2) BauGB.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Handke



**Stadt
Ennigerloh**

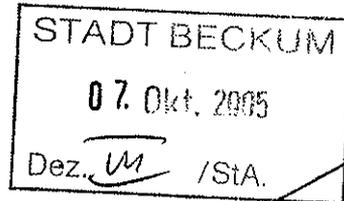
Der Bürgermeister

Postanschrift: Postfach 14 55 • 59306 Ennigerloh

.....
**Stadt Beckum
Der Bürgermeister
- Stadtplanungsamt -
Postfach 18 63
59248 Beckum**

Fachbereich **Stadtentwicklung**
Auskunft erteilt **Herr Handke**

Telefon **02524/28-412**
Telefax **02524/28-495**
email **stadtentwicklung@ennigerloh.de**
Zimmer **310**
Homepage **www.ennigerloh.de**



Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen

Datum

4.1 61 20 01 02

05. Oktober 2005

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum;
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Gre-
venbreite
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Betei-
ligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Anschrift:

Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
www.ennigerloh.de

Öffnungszeiten allgemein:

montags - freitags
8.30 - 12.30 Uhr
montags
14.00 - 17.00 Uhr
donnerstags
14.00 - 18.00 Uhr

**Öffnungszeiten
Fachbereich Soziales:**

Offene Sprechzeiten
Montag – Freitag
11.00 – 12.00 Uhr
Dienstags geschlossen
Weitere Sprechzeiten nach Ter-
minvereinbarung

**Öffnungszeiten
Bürgerservice:**

montags
08.00 – 17.00 Uhr
dienstags, mittwochs, freitags
08.00 – 12.30 Uhr
donnerstags
08.00 – 18.00 Uhr

Konten:

Sparkasse Münsterland Ost
Konto-Nr. 43 022 805
BLZ 400 501 50

Volksbank Ennigerloh
Konto-Nr. 167 900
BLZ 412 614 19

Volksbank Enniger-
Ostenfelde-Westkirchen
Konto-Nr. 501 200 000
BLZ 412 613 24

Postbank Dortmund
Konto-Nr. 201 48-464
BLZ 440 100 46

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kaufland „Gre-
venbreite“ geht auf ein Einzelhandelsstrukturgutachten der Gesellschaft
für Konsumforschung (GFK) aus dem Jahre 1992 zurück. Diese Untersu-
chung, letztlich manifestiert im Stadtentwicklungskonzept Beckum 2005,
schlägt im Ergebnis die Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten an pe-
ripherer Lage im Stadtgebiet Beckum vor.

Seit 1996 wurde die Planung für den Standort Grevenbreite betrieben. Er
liegt an der Neubeckumer Straße (B 475), ca. 700 m südlich der Bundes-
autobahnabfahrt A 2.

Das seinerzeitige Gutachten kam, wie aus der Begründung zum vorha-
benbezogenen Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbreite zu
entnehmen ist, insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf
den Einzelhandel insofern als hinnehmbar zu werten sind, als am Standort
Grevenbreite die Chance wahrgenommen werden soll, einen attraktiven
und modernen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Das realisierte Flä-
chenprogramm umfasst ein SB-Warenhaus mit 6150 qm, einen Getränke-
center mit 500 qm, Shopzonen mit insgesamt 1.500 qm sowie einen Bau-
markt mit 8.000 qm; folglich eine Gesamtfläche von 16.150 qm Verkaufs-
fläche.

Ebenfalls der Begründung ist zu entnehmen, dass der Standort eine Magnetfunktion mit überregionaler Bedeutung ausüben soll.

Folgerichtig werden nunmehr aus dem Spektrum der a-periodisch zu konsumierenden Güter neben den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen für Textilien und Schuhen ein Möbelhaus, ein Elektrofachmarkt, ein Tiernahrungsfachmarkt und ein weiterer Getränkemarkt planerisch abgebildet. Die sich daraus zukünftig entwickelnde Gesamtverkaufsfläche am Standort Grevenbrede beträgt nahezu drei Hektar. Die Systematik, der die in Rede stehenden Ansiedlungsvorhaben folgen, ist allzu offensichtlich.

Die Attraktivierung des Standortes insbesondere durch die Erhöhung des Branchenmixes und des Mixes an Warengruppen des periodischen und a-periodischen Bedarfs in eben den vorgenannten Größenordnungen führt zu einer insgesamt zu erwartenden Kaufkraftumlenkung aus dem Stadtgebiet Ennigerlohs zum Standort Grevenbrede

Habe ich seinerzeit Umlenkungsgrößenordnungen bei den Gütergruppen des kurzfristigen Bedarfes zwischen 10 und 15 Prozentpunkten unterstellt, so wird bei der nunmehr in Rede stehenden exorbitanten Erhöhung der Magnetfunktion des Einkaufszentrums Grevenbrede eine weitaus höhere Größenordnung zu erwarten sein.

Mithin in jeder Hinsicht Größenordnungen, die das Maß der Betroffenheit der Stadt Ennigerloh und ihrer Versorgungsfunktion für ihre Bevölkerung kaum noch erträglich erscheinen lassen.

Das Verkaufsflächenangebot am Standort Grevenbrede ist höher als das gesamte Verkaufsflächenangebot in der Stadt Ennigerloh. Zu erwartende Umsatzrückgänge in derartigen Größenordnungen durch Kaufkraftumlenkungsprozesse stellen vorhandene Betriebe in Ennigerloh vor große Herausforderungen, wobei Umsatzrückgänge in Ennigerloh-Mitte sich bei etwa 18 Mill. € einstellen werden.

Die lapidare Betrachtung der Kaufkraftbindung eines zukünftigen Möbelhauses am Standort Grevenbrede unter Bezugnahme auf die jeweils gegebene Konkurrenzsituation in den Nachbargemeinden ist nicht zu rechtfertigen.

In jedem Falle erwartet die Stadt Ennigerloh, dass die Erhöhung des Kaufkraftpotenziales in dieser exorbitant hohen Flächenzahl mit einer Flächenproduktivität von mindestens 17,0 Mio. Euro einer neuerlichen gutachterlichen Überprüfung unterzogen werden muss, die insbesondere Umlenkungsprozesse aufgrund der kumulativen – sowohl zahlenmäßigen als auch branchenmäßigen – Effekte untersucht.

Auswirkungen auf die gegebene Versorgungsstruktur in Ennigerloh und damit insbesondere Auswirkungen auf die Grundversorgung in allen Teilräumen der Stadt Ennigerloh sind offensichtlich. Weiterhin wird seitens der Stadt Ennigerloh eine Verträglichkeit der Vorhaben am Standort Grevenbrede zumindest vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf den Versorgungsbereich Ennigerlohs in Frage gestellt.

Da ich davon ausgehe, dass die von mir geforderten zusätzlichen gutachterlichen Untersuchungen im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt werden, werde ich den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr des Rates der Stadt Ennigerloh im weiteren Verfahren einbinden.

Mit freundlichen Grüßen

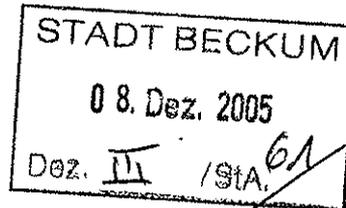

Lütjens
Bürgermeister



**Stadt
Ennigerloh**

Postanschrift: Postfach 14 55 • 59306 Ennigerloh

**Stadt Beckum
Der Bürgermeister
- Stadtplanungsamt -
Postfach 18 63
59248 Beckum**



Fachbereich Stadtentwicklung
Auskunft erteilt Herr Handke

Telefon 02524/28-412
Telefax 02524/28-495
email stadtentwicklung@ennigerloh.de
Zimmer 310
Homepage www.ennigerloh.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen

Datum

4.1 61 20 01 02

06. Dezember 2005

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum; vorhabenbezogener Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Gre- venbreite

**hier: öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 (2) BauGB**

Anschrift:

Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
www.ennigerloh.de

Öffnungszeiten allgemein:

montags - freitags
8.30 - 12.30 Uhr
montags
14.00 - 17.00 Uhr
donnerstags
14.00 - 18.00 Uhr

**Öffnungszeiten
Fachbereich Soziales:**

Offene Sprechzeiten
Montag - Freitag
11.00 - 12.00 Uhr
Dienstags geschlossen
Weitere Sprechzeiten nach Ter-
minvereinbarung

**Öffnungszeiten
Bürgerservice:**

montags
08.00 - 17.00 Uhr
dienstags, mittwochs, freitags
08.00 - 12.30 Uhr
donnerstags
08.00 - 18.00 Uhr

Konten:

Sparkasse Münsterland Ost
Konto-Nr. 43 022 805
BLZ 400 501 50

Volksbank Ennigerloh
Konto-Nr. 167 900
BLZ 412 614 19

Volksbank Enniger-
Ostenfelde-Westkirchen
Konto-Nr. 501 200 000
BLZ 412 613 24

Postbank Dortmund
Konto-Nr. 201 48-464
BLZ 440 100 46

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbreite wurden mir am 03.11.2005 die Beteiligungsunterlagen übersandt. Mit gleichem Schreiben teilen Sie mir die Antwort des zuständigen Stadtentwicklungsausschusses auf meine Anregung vom 05.10.2005 mit.

Ich halte fest, dass die Aussage, dass die Umsatzumlenkung aus dem übrigen Stadtgebiet von Ennigerloh in einem niedrigen einstelligen und damit insgesamt unkritischen Bereich liegt, vor dem Hintergrund der Produktivitätskennziffern nicht nachvollziehbar ist.

Die in Kapitel 6.2 „Unterstellter Brutto-Umsatz und perspektivischer Marktanteil der geplante Einzelhandelseinrichtung in BECKUM“ unterstellten Zahlenwerte sind meiner Einschätzung nach wesentlich zu niedrig angesetzt.

• • • • •

Landläufige, insbesondere gutachterlichere Annahmewerte gehen für ein Möbelhaus - bezogen auf das Kernsortiment - von Produktivitätskennziffern von 1.200,- bis 1.400,- Euro/m² aus.

Für einen Elektromarkt ist eine Produktivitätskennziffer von 4.000,- bis 8.000,- Euro/m² anzusetzen. Dabei hat ein „Medimax“ eine Flächenproduktivität von 4.000,- - 6.000,- Euro/m², ein „Mediamarkt“ dagegen von bis zu 8.000,- Euro/m².

Somit ergibt sich für das geplante Möbelhaus mit einer Flächengröße von 11.000 m² ein aus der o.g. Produktivitätskennziffer zu ermittelnder Bruttoumsatz Brutto-Umsatz von 13,2 – 15,4 Mio. Euro. Ein Elektromarkt hat einen zu erwartenden Bruttoumsatz von 4,8 – 9,6 Mio. Euro. Zu dem für das Möbelhaus und den Elektromarkt zu erwartenden Bruttoumsatz von 18,0 – 25,0 Mio. Euro kommen noch insgesamt 1,91 Mio. Euro unterstellter Bruttoumsatz für den Getränke- und den Tiernahrungsfachmarkt.

Es ergibt sich somit ein zu erwartender Bruttoumsatz von 19,91 – 26,91 Mio. Euro. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den zu betrachtenden Ergänzungsabsichten um Handelsbetriebe des mittel- und langfristigen Bedarfes handelt, ist die Versorgungszone I entgegen der Aussagen des Gutachtens bis in das Stadtgebiet Ennigerloh zu ziehen.

Die zu erwartenden Umsatzumlenkungsprozesse werden insbesondere durch zu erwartende Synergieeffekte mit den bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen („Mitnahmeeffekte“) weiter verstärkt.

Die geplante Erhöhung des Kaufkraftpotentials am Standorte „Grevenbreite“ erreicht somit eine Größenordnung, die das Maß der Betroffenheit der Stadt Ennigerloh und ihrer Versorgungsfunktion für ihre Bevölkerung kaum noch erträglich erscheinen lassen.

Ich weise vor diesem Hintergrund nochmals auf die Notwendigkeit einer neuerlichen gutachterlichen Überprüfung des Kaufkraftabflusses hin. Hierbei sind insbesondere die zu erwartenden Umlenkungsprozesse auf Grund der kumulativen – sowohl zahlenmäßigen als auch branchenmäßigen – Effekte zu untersuchen.

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 05.10.2005 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Handke