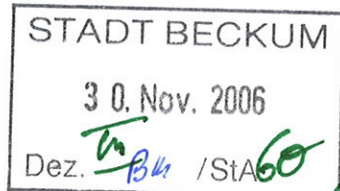


MEISE ♦ FAUPEL ♦ KRÄTZIG ♦ BIEN ♦ WINKLMAIR ♦ GAHL ♦ ASSHOFF
RECHTSANWÄLTE ♦ NOTAR

RAe Meise und Partner, Postfach 10 04 08, 37654 Höxter

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Herrn Dr. Karl-Uwe Strothmann
Postfach 18 63
59248 Beckum



Albert Meise
Rechtsanwalt u. Notar bis 2002

Josef Faupel *
Rechtsanwalt u. Notar
Fachanwalt für Familienrecht

Ulrich Krätzig *
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Joachim Bien *
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Rolf Winklmaier *
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht

Joachim Gahl *
Rechtsanwalt

Sebastian Asshoff
Rechtsanwalt

* zugelassen auch beim OLG Hamm

37671 Höxter
Hennekenstraße 15-17
Telefon 05271/6997-0
Telefax 05271/6997-77
Email info@kanzlei-meise.de

vorab per Telefax: 025 21/295 53 10

Unser Zeichen:

01907-06

Ihr Ansprechpartner:

Rechtsanwalt Bien

Sekretariat:

Fr. Prüller 6997-22

prueller@kanzlei-meise.de

Datum:

28.11.2006 Bi/P

Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“

Sehr geehrter Herr Dr. Strothmann,

in obiger Angelegenheit haben wir mit Schreiben vom 03.11.2006 Anregungen im Planänderungsverfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB geltend gemacht. Die Einwendungen werden wie folgt weiter vertieft:

Wir hatten bereits darauf hingewiesen, dass durchgreifende Bedenken bestehen, das beabsichtigte Planänderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen, da vorliegend die Grundzüge der Planung berührt werden.

Mit Schreiben der Stadt Beckum vom 22.11.2006, zugestellt am 24.11.2006, lagen nunmehr zur weiteren Überprüfung das eingeholte Marktgutachten für ein geplantes Kaufland SB-Warenhaus mit Bau- und Gartenmarkt in Beckum der GfK PRISMA Dezember 2002 und die Wirkungsanalyse (überschlägige Bewertung für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen in Beckum Standort Grevenbrede, Neubeckumer Straße) ebenfalls der GfK PRISMA August 2005 vor. Im Weiteren ist uns zwischenzeitlich die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede überlassen worden.

Die Grundzüge der Planung, die ein vereinfachtes Planänderungsverfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB ausschließen, sind immer dann berührt, wenn die planerischen Leitgedanken in ihrer Grundkonzeption geändert werden, bzw. wenn die Planänderungen zu einem Verlust des bisherigen planerischen Leitgedanken führen. Ob eine derartige Änderung, bzw. Verlust des planerischen Leitgedankens vorliegt, ist vor allem der Begründung der bisherigen planerischen Grundkonzeption zu entnehmen. Im Rahmen der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist darauf hingewiesen worden, dass zur Gesamtentwicklung des Einkaufszentrums nun die verbleibende Fläche der Grevenbrede im südöstlichen Bereich als letzter Baustein entwickelt werden soll und dort weitere, **nicht zentrenschädigende Einzelhandelseinrichtungen** angesiedelt werden. Hierzu zählt insbesondere das zwischenzeitlich eröffnete Möbelhaus, ein Elektrofachmarkt, ein Tiernahrungsfachmarkt inklusive Zubehör und –so die ursprüngliche Planung- ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 550 m². In der Begründung selbst wird darauf hingewiesen, dass zur Abschätzung der Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung auf den zentralen Versorgungsbereich von Beckum sowie den Umlandgemeinden durch die GfK PRISMA eine Wirkungsanalyse erarbeitet worden ist. Weiter wird festgestellt, dass aus gutachterlicher Sicht demnach weder von strukturell tiefgreifenden Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft noch von einer Gefährdung der wohnortnahen Grundversorgung in den untersuchten Versorgungsbereichen auszugehen ist.

Das Marktgutachten aus Dezember 2002 im Rahmen der Ansiedlung des Kaufland SB-Warenhauses mit Baumarkt und Shopzone, darunter einem Textildiscounter mit einer Verkaufsfläche von 700 m² kommt zu nachfolgenden Feststellungen:

1. Am stärksten von den prognostizierten Umsatzrückgängen durch die Umlenkungen der einzelhandelsrelevanten Ausgaben durch das geplante Kaufland SB-Warenhaus ohne Bau- und Gartenmarkt wird das übrige Stadtgebiet von Beckum mit 11,5% (12,4 Millionen Euro) betroffen sein (Blatt 76 des Gutachtens).
2. Legt man die geplanten Sortimentsbeschränkungen zugrunde, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan fixiert werden sollen, so kann man konstatieren, dass insbesondere die primär zu schützenden innenstadtrelevanten Sortimente (hier insbesondere die Warengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe sowie Lederwaren) mit der Flächenbegrenzung auf max. 700 m² die nötigen restriktiven Einschränkungen erfahren haben. Aus Gutachtersicht kann davon ausgegangen werden, dass mit den vorliegenden Beschränkungen die denkbaren Auswirkungen bereits minimiert wurden und eine ausreichende Absicherung sowohl der Beckumer Innenstadt als auch der umliegenden zentralen Orte vorgenommen wurde.
3. Bei Betrachtung der Umlenkung der tatsächlichen in Beckum getätigten Umsätze muss festgestellt werden, dass insbesondere der Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet von Beckum hohe Umlenkungen hinnehmen muss.

Naturgemäß können in der ergänzenden Wirkungsanalyse (überschlägige Bewertung) für die geplante Einzelhandelseinrichtung in Beckum aus August 2005 keine Aussagen zu zentrenschädigenden Aus- und Fernwirkungen getroffen sein, weil zu diesem Zeitpunkt ein Textilfachmarkt/Textildiscounter nicht in die Untersuchung eingestellt worden ist. Bisher ist allenfalls nachgewiesen worden, dass durch den Betrieb eines Textildiscounters mit einer Verkaufsfläche von 700 m² bereits der Einzelhandel in Beckum in einer Weise betroffen ist, die es zwingend erforderlich macht, dass bei der Ansiedlung eines weiteren Textildiscounters/Textilfachmarktes eine gutachterliche Untersuchung mit den entsprechenden Fernwirkungen vorzunehmen ist. Ausgehend von diesem Ansatzpunkt ist es nicht nachzuvollziehen, dass mit der Begründung § 9 Abs. 8 BauGB im vereinfachten Änderungsverfahren behauptet wird, dass zentrenschädigende Auswirkungen, bzw. negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sein werden.

Diese Aussage ist durch nichts belegt und kann ohne eine gutachterliche Stellungnahme nicht aufrecht erhalten bleiben. Bereits aus dem eingeholten Marktgutachten aus Dezember 2002 der GfK PRISMA ergibt sich, dass durch die Ansiedlung eines weiteren Textil-

fachmarktes/Textildiscounters die Grundzüge der Planung berührt sind. Dies ergibt sich zwingend notwendig aus den im Marktgutachten aus Dezember 2002 gewonnenen Ergebnissen hinsichtlich der Auswirkung eines Textildiscounters auf den Einzelhandel im Stadtgebiet Beckum.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es auch nicht ausreichend ist, die Ansiedlung eines Textildiscounters mit einer Verkaufsfläche von 550 m² in die Untersuchung mit einzubeziehen. Vielmehr wird es erforderlich sein, die derzeit tatsächlich betriebene Einzelhandelsverkaufsfläche mit Textilien, die weitaus größer sein wird, als nur 1.250 m² in die Untersuchung und somit die bestehenden zentrenschädigende Aus- und Fernwirkungen für das Stadtgebiet Beckum zu berücksichtigen.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass ohne eine derartige Untersuchung eine Planänderung ohnehin nicht durchgeführt werden kann, was dann wiederum auch nicht mehr im vereinfachten Planänderungsverfahren gem. § 13 BauGB zulässig ist.

Wir hatten bereits grundsätzlich die Problematik angesprochen, dass der Bekleidungseinzelhandel durch den Vormarsch der Discounter an Boden verliert. Die Ansiedlung von Textildiscountern führt zwangsläufig dazu, dass zentrenrelevante Sortimente wie die Bekleidung aus der Innenstadt ausgegliedert werden. Derartige Entwicklungen sind mehrfach durch Gutachten belegt worden. Ist aber derartige Entwicklung bekannt, kann der bisher eingenommene Rechtsstandpunkt der Stadt Beckum, wonach in den Zentren typischerweise Einzelhandelseinrichtungen anzutreffen sind, die Bekleidungssortimente mit höherpreisigen Waren oder Markenwaren führen, nicht aufrecht erhalten bleiben. Auch gibt es keinen Erfahrungssatz, dass derartige Textildiscounter nicht in den Innenstädten planungsrechtlich zulässig sein sollen und tatsächlich dort auch angesiedelt werden.

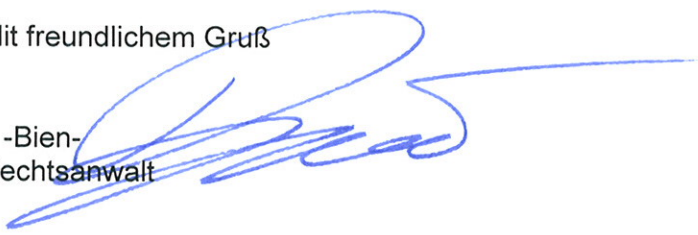
Gerade in den Innenstädten sind derartige Textildiscounter häufig anzutreffen, so dass nicht zuletzt auch aus diesem Gesichtspunkt heraus eine zentrenschädigende Auswirkung unmittelbar zu erwarten ist.

Im Ergebnis bleibt somit festzuhalten, dass die Auswirkungen der Planung nicht im Ansatz erkannt und gewichtet worden sind.

Vorgenannte kann nur durch die Einholung eines Marktgutachtens aufgeklärt werden.

Mit freundlichem Gruß

-Bien-
Rechtsanwalt

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.