

Tischvorlage	Vorlage-Nr:	T 2009/023
TOP:	Status:	öffentlich
	AZ:	
	Datum:	29.06.2009
Ergänzende Vorlage zur abschließenden Beratung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken - Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss		
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Herr Dahlhaus	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	01.07.2009	Rat der Stadt Borken

Erläuterung:

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.06.2009 das vorgelegte Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken abschließend behandelt. In der zugrundegelegten Vorlage wurde von Seiten der Verwaltung darauf hingewiesen, dass die zwischenzeitlich eingegangenen Stellungnahmen noch zur Beratung vorgelegt werden (vgl. **V 2009/108**). Die zum Zeitpunkt der Drucklegung der Ratsvorlage bereits vorgelegenen Stellungnahmen sind in der Printversion (**V 2009/134**) beigefügt worden.

Abschließend haben wir nun sämtliche abwägungsrelevanten Stellungnahmen zusammengestellt und unter fachgutachterlicher Beratung des Büros Stadt + Handel ausgewertet.

Folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen:

- A Dr. Eva-Maria Ehebrecht-Stüer (i. a. der VR Bank)
- B Hennig Ahuis (Rechtsanwalt)
- C Bezirksregierung Münster
- D Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.
- E AGRAVIS Raiffeisen-Markt GmbH
- F Industrie- und Handelskammer Nordwestfalen
- G Investor des LIDL-Standortes an der Raiffeisenstraße

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
A	Dr. Eva-Maria Ehebrecht-Stüer (bevollmächtigt durch die VR-Bank Westmünster-	

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
	land), 19.05.2009	
	Festlegung und Dimensionierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum	
A1	<p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die räumliche und funktionale Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum zu überdenken und u. a. das Grundstück Gemarkung Borken, Flur 30, Flurstücke 622, 29, 333, 334 in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen, darüber hinaus weitere Flächen z. B. im Bereich des Rathauses bis hin zum Nordring (es sei auf die beigefügte Karte verwiesen) um hier gemäß LEPro NRW SO-pflichtigen Einzelhandel unterbringen zu können. Dadurch können künftige Entwicklungsmöglichkeiten zur Versorgung des Mittelzentrums Borken offen gehalten werden. 	<p>Die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gemäß der Anregung der Rechtsanwälte Stürer (bevollmächtigt durch die VR-Bank Westmünsterland) ist aus Sicht der Stadt Borken - mit Blick auf die dortigen Bestandsstrukturen und die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Borken - nicht sinnvoll: Angesichts der heutigen Ausdehnung inkl. der im Einzelhandelskonzept benannten weiteren Entwicklungsflächen sowie den faktisch bestehenden großmaßstäblichen Angebotsformen (Kuhm-Center/ Vennehof) bei gleichzeitig beschränkten zusätzlichen VKF-Entwicklungspotenzialen ist, im Sinne einer auch zukünftig städtebaulich-funktionalen und funktionsfähigen Innenstadtstruktur, eine über den abgegrenzten Bereich hinausgehende Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches nicht angebracht. Diese Einschätzung wurde von allen Beteiligten des begleitenden Arbeitskreises mitgetragen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
B	Henning Ahuis, Rechtsanwalt 15.06.2009	Beschlussvorschlag
	<p>Der Unterzeichner wendet sich gegen die Erweiterung des großflächigen Einzelhandels im Nebenzentrum Weseke außerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches, wie es in Kapitel 4.1.4 des Einzelhandelskonzeptes empfohlen wird. Folgende Gründe werden benannt:</p>	
B1	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Empfehlungen auf die Entwicklungen des Agravis Raiffeisengeländes am Benningsweg abzielen würden (Aufnahme in den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich/ Entwicklung von großflächigem Einzelhandel). 	<p>Die Stadt Borken strebt die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Weseke unter intensiver Berücksichtigung der Bestandsstrukturen an, die durch eine Fortentwicklung nicht gefährdet werden dürften. Grundsätzlich ist eine quantitative Weiterentwicklung (Verkaufsflächenausweitung/ -ergänzung) angesichts der aktuellen Kaufkraftabflüsse insbesondere im</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
		<p>nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich aber ein wesentliches Ziel künftiger Entwicklungspolitik für Weseke. Der begleitende Arbeitskreis trägt die Aussagen des Gutachterbüros Stadt + Handel in diesem Punkt mit.</p> <p>Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden aufgrund mehrerer möglicher räumlicher Entwicklungsoptionen für das Nebenzentrum Weseke bewusst keine Einzelstandorte in die Zielperspektive für den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen, sondern ein fachlich nachvollziehbarer Kriterienkatalog entworfen, im begleitenden Arbeitskreis abgestimmt und für die künftige Entwicklung als Bewertungsmaßstab zu Grunde gelegt. Das Vorgehen ist bewusst so angelegt um gleiche Chancen für alle potenziellen Entwicklungsoptionen zu gewährleisten. Im Übrigen kann seitens der Stadt – ohne eine intensive vorhabenbezogene Einzelfallüberprüfung – nicht abgesehen werden, ob der Standort ‚Raiffeisen Benningsweg‘, bzw. ein dortiges Vorhaben den formulierten Kriterien entspricht.</p>
B2	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass eine dortige Entwicklung den Leerstand des jetzigen K+K Marktes zur Folge hätte. 	<p>Wie unter B1 formuliert, kann seitens der Stadt – ohne eine intensive vorhabenbezogene Einzelfallüberprüfung – nicht abgesehen werden, ob der Standort ‚Raiffeisen Benningsweg‘, bzw. ein dortiges Vorhaben den formulierten Kriterien des Einzelhandelskonzeptes an eine Standortentwicklung entspricht. Unabhängig von der konkreten Standortfrage ist es der Stadt grundsätzlich wichtig, dass eine einzelhandelsbezogene Weiterentwicklung nicht zu einer Versorgungslücke oder großmaßstäblichen Leerständen oder zu sonstigen städtebaulichen Missständen im Zentrum Weseke führt. Vielmehr soll eine Weiterentwicklung die gewachsenen Geschäftsbereiche stärken und nicht beeinträchtigen. Der entsprechende Nachweis ist analog zu den Kriterien des Einzelhandelskonzeptes in enger Abstimmung mit der Stadt Borken vom Vorhabenträger zu erbringen. Insofern</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
		bietet das Einzelhandelskonzept den Rahmen und die Regeln für ein möglichst hohes Verträglichkeitsmaß künftiger Entwicklungen in Weseke.
B3	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Empfehlungen im Allgemeinen und auch im Besonderen den Zielen und dem Zweck eines Einzelhandelskonzeptes widersprüche (s. 2 ff). 	<p>Die Stadt Borken hat die öffentlichen und privaten Interessen im Entwurf des vorliegenden Einzelhandelskonzept intensiv abgewogen. Dies wird durch die intensive Einbindung verschiedener Interessensgruppen aus öffentlicher Planung und privater Wirtschaft, bzw. deren Vertretern (u. a. Bezirksregierung IHK/ Einzelhandelsverband, Handwerkskammer) im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises während der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes unterstrichen. Zudem zielen die konkreten Empfehlungen zur Fortentwicklung des Nebenzentrums Weseke auf eine ausgewogene Entwicklung ab, die sowohl bestehende als auch neue Investitionen schützen, städtebauliche Dichte und Vielfältigkeit gewährleisten und die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen soll. Der Kriterienkatalog zur Fortentwicklung des Zentrums Weseke greift eben diese Ziele auf und macht sie transparent und nachvollziehbar für bestehende und zukünftige Investoren. Insofern entsprechen gerade die Entwicklungsempfehlungen für Weseke dem Ziel und Zweck eines Einzelhandelskonzeptes.</p>
B4	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Stadt Borken mit der angestrebten Plankonzeption auf dem Raiffeisengelände gegen § 24 a LEPro verstößt, da der zentrale Versorgungsbereich das in Rede stehende Grundstück ‚Raiffeisengelände am Benningsweg‘ nicht umfasse. 	<p>Wie unter B1 formuliert, kann seitens der Stadt – ohne eine intensive vorhabenbezogene Einzelfallüberprüfung – nicht abgesehen werden, ob der Standort ‚Raiffeisen Benningsweg‘, bzw. ein dortiges Vorhaben den formulierten Kriterien des Einzelhandelskonzeptes an eine Standortentwicklung entspricht. Unabhängig davon könnte die Stadt Borken keine Aussage zur Korrespondenz mit den Zielen der Landesplanung machen, denn diese Bewertung ist im Rahmen der landesplanerischen Anpassung gemäß § 32 LPIG von der Bezirksregierung vorzunehmen. Die Bezirksregierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche den Zielen der</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
		Landesplanung entsprechen (vgl. Stellungnahme aus landesplanerischer Sicht vom 15.06.09). Die Empfehlungen zur Weiterentwicklungen des zentralen Versorgungsbereiches in Weseke wurden von der Bezirksregierung bereits im begleitenden Arbeitskreis positiv aufgefasst und mitgetragen. Eine landesplanerische Aussage zu dem in Rede stehenden Grundstück gibt es aktuell nicht.
B5	<p>Es wird kritisiert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass eine Verkaufsfläche von 1.200 m² für einen Vollsortimenter im Nebenzentrum empfohlen, aber nicht hinreichend begründet werde. 	<p>Die Größenordnung ist als grobe Einschätzung zu verstehen (rd. 1.200 m², vgl. S. 111 im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes) und muss im Ansiedlungsfall durch eine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse hinsichtlich der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit unter Berücksichtigung der Kriterien für eine Weiterentwicklung des Nebenzentrums Weseke gemäß dem Einzelhandelskonzept überprüft werden. Insofern kann eine geeignete Größenordnung – je nach konkreter Plankonzeption und je nach konkretem Standort – sowohl leicht unter als auch über der empfohlenen Größenordnung liegen. Bei einer Betriebserweiterung bestehender Lebensmittelanbieter ist in diesem Kontext eine durchaus nennenswert über die Größenordnung von 1.200 m² VKF hinausgehende Dimensionierung denkbar. Das genannte Potenzial wurde im Übrigen nachvollziehbar aus der in Weseke zur Verfügung stehenden und potenziell zu bindenden Kaufkraft abgeleitet.</p>
B6	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass gemäß Einzelhandelskonzept im Entwurf bereits ein Lebensmittelmarkt mit 400 m² ein hinreichendes Vollsortiment zur Versorgung der Bevölkerung gewährleisten könne (S. 56). 	<p>Diese Größenordnung basiert auf Erfahrungswerten und trifft in den überwiegenden Fällen auch zu. Diese kleinteilige Strukturen, wie z. B. kleinere SB- oder Supermärkte, sollen im Sinne einer möglichst wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung erhalten und geschützt werden (siehe Nahversorgungskonzept). Um dies zu gewährleisten fließen diese Bestandsstrukturen (> 400 m² VKF) als Grundgerüst der Nahversorgung in Borken in die Kon-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
		<p>zeption ein. Bei der Weiterentwicklung der Standortstrukturen ist der Stadt Borken auch daran gelegen, die aktuellen Marktanforderungen zu berücksichtigen um dem Anspruch gerecht zu werden, neue Investitionen zu akquirieren. Die Marktanforderungen aktueller Vollsortimenter liegen üblicherweise bei rd. 1.200 bis 1.500 m² VKF. Die beiden Ziele müssen stets gegeneinander abgewogen werden, was im Allgemeinen durch die Empfehlungen im Einzelhandelskonzept und im Speziellen durch den Kriterienkatalog zur Weiterentwicklung des Nebenzentrums Weseke geschieht.</p>
B7	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass ein außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches anzusiedelnder Vollsortimenter im Sinne der wettbewerblichen Fairness kleinflächig bleiben müsse. 	<p>Dies ist das städtebauliche Ziel der Stadt Borken und entspricht den selbst aufgestellten Leitsätzen. Eine größere Verkaufsfläche als 800 m² wird ausschließlich für einen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Weseke empfohlen, wobei in der perspektivischen Entwicklung Standortbereiche einbezogen werden und in der Art entwickelt werden können, wie sie durch die Kriterien des Einzelhandelskonzeptes vorgegeben sind.</p>
B8	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass gemäß Einzelhandelskonzept im Entwurf eine hinreichende wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Weseke durch die bestehenden Betriebe in Weseke (Rewe und K+K) bereits gewährleistet sei. 	<p>Die zentralen Versorgungsbereiche sollen künftig die primären Entwicklungsbereiche in Borken sein. Konkurrenz <u>innerhalb</u> der zentralen Versorgungsbereiche ist demnach grundsätzlich gewollt, wenn sie das städtebauliche Ziel der Stadt Borken, moderne und marktgängige Strukturen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten oder zu schaffen, unterstützt und nicht kontraproduktiv wirkt. Insofern entspricht eine quantitative und qualitative Weiterentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches den selbst gesteckten Zielen, sofern eine Entwicklung den Kriterien des Einzelhandelskonzeptes entspricht.</p>
B9	<p>Es wird kritisiert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes genannten Kriterien eine willkürliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches er- 	<p>Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden aufgrund mehrerer möglicher räumlicher Entwicklungsoptionen für das Nebenzentrum Weseke bewusst keine Einzelstandorte in die Zielperspektive für den zentralen Versor-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
	<p>möglichten. Dies gelte insbesondere für den Nachweis, dass im Zentrum keine absehbar nutzbare Fläche zu Verfügung steht.</p>	<p>gungsbereich aufgenommen, sondern ein fachlich nachvollziehbarer Kriterienkatalog entworfen, im begleitenden Arbeitskreis abgestimmt und für künftige Entwicklung als Bewertungsmaßstab zu Grunde gelegt. Das Vorgehen ist bewusst so angelegt um gleiche Chancen für alle potenzielle Entwicklungsoptionen zu gewährleisten. Der Nachweis fehlender Flächenoptionen innerhalb der gewachsenen Lagen wird grundsätzlich in enger Abstimmung zwischen Betreiberanforderungen und dem Kontakt zu den Flächeneigentümern zu führen sein. Letztlich ist der Schritt im Kontext kurz-, mittel- und langfristiger Planungsziele für den zentralen Versorgungsbereich abzuwägen. Es sei auf das intensive Diskussionsverfahren für die Ansiedlung des Elektrofachmarktes im Bereich Heidener Straße/ Nordring verwiesen, in welchem eine vergleichbare Fragestellung diskutiert wurde.</p>
<p>B 10</p>	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass es den gesetzlichen Regeln entspreche, dass ein tatsächlich vorhandener zentraler Versorgungsbereich nicht durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept räumlich erweitert werden kann, wenn der zentrale Versorgungsbereich durch die Örtlichkeit eingegrenzt ist und Grundstücke durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept an den zentralen Versorgungsbereich angeknüpft werden, obwohl sie mit diesem nicht unmittelbar verknüpft sind. 	<p>Die Stadt Borken verweist bzgl. der angestrebten Weiterentwicklung zunächst auf die Ausführungen des Einzelhandelserlasses NRW (Fassung 2008), S.14: <i>„Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist Aufgabe der Gemeinden. Hierzu ist in aller Regel ein gemeindliches Einzelhandelskonzept (Nr. 4.1) erforderlich, in dem auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelsituation sowie der städtebaulichen Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung die bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgelegt werden. [...] Auch die Arrondierung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereichs kann sinnvoll sein, wenn innerhalb eines gewachsenen Ortskerns keine Flächen für die Entwicklung von Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung stehen.“</i></p> <p>Der Stadt Borken sind kein aktuelles Urteil und keine Entscheidung bekannt,</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
		<p>welche dem entgegen spricht. Aktuelle Urteile des OVG NRW zum Umgang mit bzw. zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen beziehen sich auf Ansiedlungsvorhaben im Kontext von § 34 Abs. 3 BauGB und entziehen sich daher der städtebaulichen Entwicklungskonzeption.</p> <p>Wie unter B1 formuliert, kann seitens der Stadt – ohne eine intensive vorhabenbezogene Einzelfallüberprüfung – nicht abgesehen werden, ob der Standort ‚Raiffeisen Benningsweg‘, bzw. ein dortiges Vorhaben den formulierten Kriterien des Einzelhandelskonzeptes an eine Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht.</p>
B 11	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass das Grundstück Raiffeisengenossenschaft/ Agravis den Kriterien an eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich nicht genügen würde. 	<p>Im Einzelhandelskonzept wird keine Standortaussage getroffen. Zum aktuellen Zeitpunkt kann seitens der Stadt – ohne eine intensive vorhabenbezogene Einzelfallüberprüfung – nicht abgesehen werden, ob der Standort ‚Raiffeisengenossenschaft Benningsweg‘, bzw. ein dortiges Vorhaben den formulierten Kriterien entspricht. Dies wäre im Übrigen abhängig von der konkreten Vorhabenplanung. Eine Anbindung an und funktionale Abstimmung mit dem zentralen Versorgungsbereich sowie eine Änderung der Gebietsausweisung wären im Falle einer Entwicklung mit großflächigem zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel natürlich notwendig.</p> <p>Die Eingabe von Herrn Henning Ahuis (15.06.2009) wird zur Kenntnis genommen. Auf Basis der Stellungnahme des Büros Stadt + Handel resultiert daraus allerdings keine Änderung des Einzelhandelskonzeptes.</p>
Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
C	Bezirksregierung Münster, 15.06.2009	
	Festlegung und Dimensionierung der zentralen Versorgungsbereiche	

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
C1	<ul style="list-style-type: none"> - Die räumliche und funktionale Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum und Nebenzentrum Weseke wird mitgetragen. Die ergänzenden Empfehlungen im Einzelhandelskonzept zum konzeptionellen und planerischen Umgang mit Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Norden des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt (u. a. Bahnhofsbereich/ Te-kampe) werden begrüßt. 	<p>Die von der Bezirksregierung zum Ausdruck gebrachte Unterstützung des von der Stadt Borken eingeschlagenen Entwicklungsweges wird als Bestätigung der Ausweisung und auch der speziellen Funktionszuweisung des nördlichen Innenstadt-Bereiches (Kuhm-Center bis hin zum Nordring) verstanden und daher begrüßt.</p>
	Borkener Sortimentsliste	
C2	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass gegen die Klassifizierung der Sortimentsgruppe Lampen/ Leuchten sowie Waffen/ Jagdbedarf als nicht zentrenrelevant derzeit landesplanerische Bedenken erhoben werden. 	<p>Nach Abwägung der Anregungen der Bezirksregierung im Schreiben vom 15.06.09 durch die Stadt Borken unter Einbeziehung von und in Abstimmung mit von Stadt + Handel wird eine Änderung der Borkener Sortimentsliste mit dem Ziel der Anpassung an die landesplanerischen Zielsetzungen wie folgt empfohlen:</p> <p>Leuchten/ Lampen = zentrenrelevant Waffen/ Jagdbedarf = zentrenrelevant</p> <p>Die städtebaulichen Konsequenzen dieser Änderungen wurden bilateral zwischen der Stadt Borken und Stadt + Handel erörtert und stellen sich unter Beachtung realistischerweise absehbarer Marktentwicklungen als marginal dar.</p>
C3	<p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Sortimentsgruppe Reitbedarf und Jagdbedarf mit dem Zusatz ‚ohne Bekleidung und Schuhe‘ zu kennzeichnen, da diese Sortimente nach § 24a LEPro NRW stets zentrenrelevant sind, - aus formalen Gründen das Sortiment Angeln in ‚Angelbedarf‘ umzubenennen. 	<p>Die Anregungen werden von der Stadt Borken als sinnvoll erachtet, aufgegriffen und in die Sortimentsliste eingearbeitet.</p>
	Sonstiges	
C4	<p>Die Aussagen zum Sonderstandortkonzept werden begrüßt. Es wird angemerkt, dass im</p>	<p>Die positive Resonanz auf das Sonderstandortkonzept wird begrüßt. Die Stadt</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
	Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland abzuklären ist, inwiefern eine geänderte Darstellung im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich erforderlich ist.	Borken ist an einer Gebietsausweisung interessiert, welche positive Rahmenbedingungen für die angestrebten Entwicklungsperspektive für den Standort GE-Ost ‚Otto-Hahn-Straße‘ beinhaltet.
C5	Die Aussagen zum Nahversorgungskonzept werden begrüßt. Es wird angemerkt, dass eine fußläufige Erreichbarkeit von 700 bis 1.000 Meter gemäß Einzelhandelserlass vertretbar wäre (im Konzept der Stadt Borken 500 m).	Die Stadt Borken geht davon aus, dass bei einer Luftlinienentfernung von 500 Meter unter Berücksichtigung topografischer, verkehrs- sowie siedlungsräumlicher Gegebenheiten eine tatsächliche fußläufige Entfernung von 700 bis 1.000 Meter vorliegt. Die 500-Meter Luftlinienradien dienen im übrigen als planerischer Anhaltswert, der in Einzelfällen z. B. zur Bestimmung der Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens unter konkreter Berücksichtigung topografischer, verkehrs- sowie siedlungsräumlicher und wettbewerblicher Gegebenheiten konkretisiert werden sollte.
C6	Es wird begrüßt, <ul style="list-style-type: none"> - dass für das potenzielle Vorhaben im Bereich Butenwall/ Nordring ein besonderer Verträglichkeitsnachweis eingefordert wird, der entweder die Nahversorgungsfunktion eines solchen Vorhabens belegt oder die Entwicklungsoption des gesamten Standortbereiches hin zu einem Nahversorgungszentrum belegt. 	Die positive Resonanz auf die standortbezogenen Ausführungen wird begrüßt.
C7	Es wird angemerkt, <ul style="list-style-type: none"> - dass zu dem Vorhaben ‚Elektrofachmarkt‘ im Bereich Heidener Straße/ Nordring keine abschließende landesplanerische Stellungnahme abgegeben werden kann, sondern dies erst nach Prüfung des vorhabenbezogenen Verträglichkeitsgutachtens im Rahmen des § 32 Abs. 1 LPIG getätigt wird. Gleichwohl wird ausgeführt, dass die Anforderungen an Lage und Dimensionierung grundsätzlich gegeben sein dürften. 	Die Stadt Borken begrüßt die grundsätzlich positive landesplanerische Auffassung zur Vorhabenlage und -dimensionierung. Die Stadt Broken verweist im Übrigen auf die vorliegende städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für den geplanten Elektrofachmarkt (Stadt + Handel, Mai 2009). Dieser Hinweis wird im weiteren Prüfverfahren zur abschließenden landesplanerischen Stellungnahme berücksichtigt.
C8	Es wird angemerkt, <ul style="list-style-type: none"> - dass die zentralen Versorgungsbereiche zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkung auch im Flächennutzungsplan 	Die Stadt Borken wird dieser Anregung folgen und die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in die Bauleitpläne übernehmen.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
	dargestellt werden können.	<p>Die unter C2 und C3 genannten Korrekturvorschläge werden berücksichtigt. Das Einzelhandelskonzept wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Hinweise zu C7 und C8 werden in den weiteren Planverfahren beachtet und entsprechend angewandt.</p>
D	Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.	Beschlussvorschlag
	Der Einzelhandelsverband trägt den vorgelegten Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken grundsätzlich mit. Einige Anregungen und Hinweise werden formuliert (siehe D1 bis D4).	Die Stadt Borken begrüßt die Einschätzung des Einzelhandelsverbandes.
D1	<p>Es wird darauf hingewiesen</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass auf S. 94 des Konzeptentwurfes die Beschreibung lauten muss, [...] befindet sich westlich der Heidener Straße, eine [...] 	Die Stadt Borken wird dies im Einzelhandelskonzept entsprechend anpassen.
D2	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der Ergänzungsbereich Heidenstraße/ Nordring nur als solcher zu rechtfertigen ist, wenn er nicht ausschließlich als potenzieller Unterhaltungselektronikstandort betrieben wird, sondern insbesondere die Anbindung an den eigentlichen Innenstadtbereich betreibt sowie Vorkehrungen trifft, dass im nördlichen/ westlichen und östlichen Umfeld zentren- oder nahversorgungsrelevante Angebote ausgeschlossen werden. 	<p>Die Stadt Borken begrüßt den Hinweis und verweist auf die Diskussionen im begleitenden Arbeitskreis sowie die bereits geführte Diskussion in politischen Gremien. Demnach soll ein restriktiver Umgang mit künftigen Einzelhandelsentwicklungen in den genannten Bereichen die Verträglichkeit der Innenstadt ausweitung in Richtung Norden sicherstellen. Im Übrigen orientieren sich die dortigen Entwicklungsmöglichkeiten an den im Einzelhandelskonzept formulierten Entwicklungsleitsätzen.</p> <p>Die städtebaulich-funktionalen Empfehlungen zur Anbindung des Standortbereiches sollen künftig umgesetzt werden.</p>
D3	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass eine gesonderte Verträglichkeitsanalyse mit Blick auf die Nachbarkommunen empfehlenswert sei und 	Die Stadt Borken verweist auf die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für den geplanten Elektrofachmarkt (Stadt + Handel, Mai

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
	die Ergebnisse bei der Realisierung zu beachten seien.	2009).
D 4	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass weitere Möglichkeiten zur Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes in der Innenstadt weiter geprüft werden sollen. 	<p>Die Stadt Borken verweist auf den intensiven fachlichen und politischen Diskussionsprozess zu diesem Thema und die entsprechend fachlich und politisch abgestimmte Entwicklungszielrichtung, den Elektrofachmarkt am in Rede stehenden Standort anzusiedeln.</p> <p>Der Hinweis unter D1 wird zur Kenntnis genommen und dies im Einzelhandelsgutachten entsprechend korrigiert.</p> <p>Ansonsten führen die übrigen Anmerkungen vom Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e. V. zu keiner textlichen und zeichnerischen Änderung des Einzelhandelskonzeptes.</p>
E	AGRAVIS Raiffeisen Markt, 18.06.2009	Allgemeine Erläuterung
		<p>Mit Baugenehmigung vom 29.01.2008 wurde der AGRAVIS Raiffeisen AG die Erweiterung des Raiffeisenmarktes genehmigt. Bestandteil der Genehmigung ist das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan GE 8 festgesetzte Sortiment/ Randsortiment mit der maximal zulässigen Größe der Verkaufsfläche. Bei der Bauzustandsbesichtigung zur abschließenden Fertigstellung wurde festgestellt, dass abweichend vom genehmigten Sortiment auf 97qm Angelsportbedarf angeboten wurde. Dieses Sortiment ist im Bebauungsplan nicht aufgeführt.</p> <p>Um dieses Sortiment zulassen zu können, müsste der Bebauungsplan entsprechend ergänzt und die genehmigten Randsortimente flächenmäßig reduziert werden, so dass der Gesamtflächenanteil des Randsortimentes 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigt (Verkaufsfläche 3.298 qm, davon 10% = 329 qm).</p>
E		Beschlussvorschlag

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
E1	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass Angler- und Angelzubehörsortiment bei AGRAVIS Raiffeisen-Markt GmbH und bei den meisten Wettbewerbern ein integraler Bestandteil des Heimtiersortiments ist, welches kein zentrenrelevantes Sortiment ist. 	<p>Die einzelbetriebliche Ausrichtung von Marktteilnehmern (also die Marktrealität) fließt grundsätzlich in die Überlegungen des Einzelhandelskonzeptes mit ein. Dies ist aus Sicht der Stadt Borken in einem Maße vertretbar, welches dokumentiert, dass es sich bei Angelsport um ein Randsortiment handelt, welches verkaufsflächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist. Die Stadt Borken verfolgt das Ziel, die Angebotsstruktur und Branchenvielfalt in der Innenstadt und im Nebenzentrum Weseke langfristig möglichst vielfältig und attraktiv zu gestalten. Dazu gehört auch die Ansiedlung solcher Spezialangebote, welche zwar aktuell nicht oder nur untergeordnet in den zentralen Versorgungsbereichen vertreten sind, aber aufgrund ihrer Beschaffenheit grundsätzlich in Zentren und dort z. B. in Nebenlagen mit einem niedrigen Mietniveau, untergebracht werden können (dies wird von der aktuellen Rechtsprechung anerkannt). Dazu gehören aus Sicht der Stadt Borken auch Betriebe mit Angelbedarf.</p>
E2	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass eine kompetente Darstellung eines entsprechenden Angebotes von Angelbedarf, ggf. gekoppelt mit Heimtier-Sortimenten, auf einer Verkaufsfläche von < 400 m² kaum möglich sei. Eine solche Fläche stünde in der Borkener Innenstadt überhaupt nicht zur Verfügung. 	<p>Die Stadt Borken verweist darauf, dass das Einzelhandelskonzept gerade darauf hinwirken solle, dass marktgerechte Flächen in der Innenstadt perspektivisch zur Verfügung gestellt/ geschaffen werden. Dies ist aus Sicht der Stadt Borken realistischerweise möglich, wenn auf der anderen Seite in städtebaulich nicht-integrierten oder nicht-zentralen Lagen ein restriktiver Umgang mit solchen Sortimenten gewährleistet ist, die für das Zentrum von Bedeutung sind oder sein können. Im Übrigen verweist die Stadt Borken darauf, dass es allein im Innenstadtzentrum 11 Ladenlokale größer als 400 m² und einem Anteil an der innerstädtischen Verkaufsfläche von zusammen mehr als 50 % gibt. Ergänzt um weitere 16 Ladeneinheiten mit einer VKF von 200 bis 400 m², die nach Ansicht des Gutachterbüros Stadt + Handel für den marktgängigen Betrieb eines Angelgeschäftes ausreichen, liegt der Anteil bei rd.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
		<p>2/3 der gesamten Verkaufsfläche. Von einem strukturellen Defizit kann somit nicht die Rede sein.</p> <p>Grundsätzlich dokumentieren diese Strukturdaten, dass es die realistische Chance zur Ansiedlung eines oder mehrerer entsprechender Betriebe in der Borkener Innenstadt gibt.</p>
E3	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der Angelsportkunde ein Zielkäufer ist, der i. d. R. nicht spontan in der Innenstadt bummeln geht. 	<p>In der Tat dürfte es sich überwiegend um einen Zieleinkauf handeln. Solche Zieleinkäufe sind für eine Vielzahl von Warengruppen anzunehmen (z. B. auch Waffen, hochwertige Markenbekleidung, optische oder pharmazeutische Produkte etc.). Dies ist aber kein Grund für eine Nicht-Zentrenrelevanz, da gerade solche speziellen Angebote das Angebot einer Innenstadt bereichern und ihr ein Alleinstellungsmerkmal verleihen können. Daher möchte die Stadt Borken diese Zieleinkäufe bewusst in die Innenstadt lenken, um letztlich die Gesamtattraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Im Übrigen deutet die Ausführung der AGRAVIS, dass Angelsportbedarf üblicherweise zusammen mit Heimtiersortimenten angeboten werde, darauf hin, dass es durchaus Koppelungseffekte beim Spezialeinkauf gibt.</p>
E4	<p>Es wird angemerkt</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der AGRAVIS Markt auf 100 m² VKF lediglich einen Bruchteil des Marktvolumens von rd. 1,556 Mio. Euro (gemäß BBE-Unternehmensberatung) für den Bereich Angelsport in Borken und der Umgebung abschöpfen könne und für den innerstädtischen Einzelhandel demnach immer noch ein ausreichendes Volumen bliebe. 	<p>Der von AGRAVIS dargestellte zusätzliche Entwicklungsspielraum wird von der Stadt Borken als wesentliches Argument dafür angesehen, dass bei restriktivem Umgang mit Verkaufsflächenenerweiterungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein Angebot im Bereich Angelsport in den zentralen Versorgungsbereichen wirtschaftlich tragfähig und realisierbar ist. Die Stadt Borken verfolgt das Ziel, die Angebotsstruktur und Branchenvielfalt in der Innenstadt und im Nebenzentrum Weeseke langfristig möglichst vielfältig und attraktiv zu gestalten. Dazu gehört auch die Ansiedlung solcher Spezialangebote, welche zwar aktuell nicht oder nur untergeordnet in den zentralen Versorgungsbereichen vertreten sind, aber aufgrund ihrer Beschaffenheit grund-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
		sätzlich in Zentren und dort z. B. in Nebenlagen mit einem niedrigen Mietniveau, untergebracht werden können (dies wird von der aktuellen Rechtsprechung anerkannt).
E5	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass es in Borken und Umgebung lediglich einen Anbieter für Angelsport gebe (Fa. Stüssel). Dort werden auf ca. 60 bis 70 m² Angelsportartikel vertrieben. Trotz der hohen Beratungs- und Servicekompetenz könne der Bedarf an Angelsportartikeln nicht gedeckt werden. Der Raiffeisen-Markt habe sich in einem Bereich positioniert, der von der Fa. Stüssel nicht abgedeckt werde und ziehe demnach Kunden nach Borken, die sonst nicht in Borken einkaufen würden. 	<p>Die Bindung von Kaufkraft und Kunden an den Standort Borken stellt ein wichtiges Element der einzelhandelpolitischen Zielsetzungen der Stadt Borken dar. Als Priorität im übergeordneten Entwicklungsleitbild der Stadt Borken steht die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Dieses Entwicklungsleitbild wurde im prozessbegleitenden Arbeitskreis intensiv diskutiert und abgestimmt. Künftige Entwicklungen im Einzelhandel sollen somit in erster Linie die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Attraktivität stärken. Eine Steigerung der Kaufkraftbindungsquoten muss demnach stets mit dem Ziel der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche vereinbar sein.</p> <p>Der von AGRAVIS dargestellte zusätzliche Entwicklungsspielraum wird von der Stadt Borken als wesentliches Argument dafür angesehen, dass bei restriktivem Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein Angebot im Bereich Angelsport in den zentralen Versorgungsbereichen wirtschaftlich tragfähig und realisierbar ist. Die Stadt Borken verfolgt das Ziel, die Angebotsstruktur und Branchenvielfalt in der Innenstadt und im Nebenzentrum Weeske langfristig möglichst vielfältig und attraktiv zu gestalten. Dazu gehört auch die Ansiedlung solcher Spezialangebote, welche zwar aktuell nicht oder nur untergeordnet in den zentralen Versorgungsbereichen vertreten sind, aber aufgrund ihrer Beschaffenheit grundsätzlich in Zentren und dort z. B. in Nebenlagen mit einem niedrigen Mietniveau, untergebracht werden können (dies wird von der aktuellen Rechtsprechung anerkannt).</p>
E6	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass im Falle einer negativen Ent- 	Elementares stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Borken ist der Erhalt zukunftsfähiger Arbeitsplätze.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
	<p>scheidung (...) zur Einordnung des Sortiments ‚Angelbedarf‘[Interpretation der Stadt Borken]) (...) der für diesen Bereich geschaffene sozialversicherungspflichtige Vollzeitarbeitsplatz abgebaut werden muss.</p>	<p>Durch die deutliche Priorisierung der Zentrenentwicklung im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes bei gleichzeitig restriktivem Umgang mit künftigen Einzelhandelsentwicklungen auf üblicherweise günstigeren Flächen in teil- oder nicht-integrierten Lagebereichen verfolgt die Stadt Borken dieses Ziel im Rahmen ihrer steuerungspolitischen Möglichkeiten konsequent. Verkaufsflächenentwicklungen, die letztlich auch Personalentwicklungen mit sich bringen, sollen primär auf die Zentren gelenkt werden. Üblicherweise ist oftmals inhabergeführter Einzelhandel in zentralen Lagen personalintensiver als Einzelhandel auf ‚der Grünen Wiese‘. Konsequenterweise werden im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der Zentren künftig restriktiv gehandhabt. Unabhängig dieser stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen ist der Stadt Borken sehr daran gelegen, in ihrem möglichen Rahmen daran mitzuwirken, dass Arbeitsplätze erhalten bleiben.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise des AGRAVIS Raiffeisen Marktes (18.06.2009) werden zur Kenntnis genommen, führen aber nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu Korrekturen im Einzelhandelskonzept.</p>
F	IHK Nord Westfalen, 22.06.2009	Beschlussvorschlag
F1	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der Ergänzungsbereich Heidener Straße/ Nordring in höchstem Maße grenzwertig ist und nur als solcher zu rechtfertigen ist, wenn er ausschließlich als Unterhaltungselektronikstandort betrieben wird und sonstige innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden sowie Vorkehrungen getroffen werden, dass im nördlichen/ westlichen und östlichen Umfeld zentren- oder nahversorgungsrelevante Angebote ausgeschlossen wer- 	<p>Die Stadt Borken begrüßt den Hinweis und verweist auf die Diskussionen im begleitenden Arbeitskreis sowie die bereits geführte Diskussion in politischen Gremien. Demnach soll ein restriktiver Umgang mit künftigen Einzelhandelsentwicklungen in den genannten Bereichen die Verträglichkeit der Innenstadt ausweitung in Richtung Norden sicherstellen. Im Übrigen orientieren sich die dortigen Entwicklungsmöglichkeiten an den im Einzelhandelskonzept formulierten Entwicklungsleitsätzen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
	den.	
F2	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass mindestens im Bereich Leuchten die Wohnraumleuchten sowie bei Reitbedarf und Waffen/ Jagdbedarf der Bereich Bekleidung und Schuhe als zentrenrelevant eingeordnet werden. 	<p>Gemäß C2 wird die Sortimentsliste wie folgt verändert:</p> <p>Leuchten/ Lampen = zentrenrelevant Waffen/ Jagdbedarf = zentrenrelevant</p> <p>Der Hinweis, dass unter Waffen/ Jagdbedarf/ Reitbedarf keine Bekleidung und keine Schuhe fallen wird begrüßt und aufgenommen.</p> <p>Die unter F2 genannten Anmerkungen werden entsprechend berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um Korrekturvorschläge, die bereits durch den Beschluss unter Punkt C2 hinreichend behandelt worden sind.</p>
G	Investor des LIDL-Standortes an der Raiffeisenstraße, 09.06.2009	Beschlussvorschlag
G1	<p>Gegen das Einzelhandelskonzept lege ich Einspruch ein, zumal die Erweiterung des LIDL-Marktes gemäß diversen Anträgen/ Schreiben nicht berücksichtigt wurde.</p>	<p>Dieser nicht näher erläuterte Einspruch hat keinen unmittelbaren Bezug zu den Inhalten des vorliegenden Gutachtens und wird daher als unbegründet zurückgewiesen.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass weder der rechtsverbindliche Bebauungsplan GE 8 – Raiffeisenstraße – basierend auf einem Gutachten von Junker und Kruse (2006) – noch das aktuelle Gutachten Stadt + Handel eine entsprechende Flächenerweiterung zulassen.</p> <p>Das vom Rat am 01.07.2009 noch zu beschließende Gutachten inklusive der Abgrenzung zum zentralen Versorgungsbereich und der zukünftig zu beachtenden Borkener Sortimentsliste wird nach Beschluss der Bezirksregierung zur Genehmigung zugeleitet. Erst nach Genehmigung des Einzelhandelskonzeptes können die Inhalte in die jeweils davon betroffenen Bebauungspläne einfließen bzw. bei Änderung und Neuaufstellung von Bauleitplänen Beachtung finden.</p> <p>Dieser Zeitpunkt wird etwa im Septem-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Beschlussvorschlag
		ber 2009 zu erwarten sein.

Beschlussvorschlag:

Die durch das Gutachterbüro Stadt + Handel in Verbindung mit der Verwaltung erarbeiteten Beschlussvorschläge werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die daraus resultierenden verfahrensrelevanten Hinweise werden in das Einzelhandelskonzept eingearbeitet bzw. in den weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Das auf dieser Basis angepasste Einzelhandelskonzept inklusive der „Borkener Liste“ und der Abgrenzung der „Zentralen Versorgungsbereiche“ in Borken und Weseke wird gebilligt.

Anlagen:

Anlage 01 - relevante Stellungnahmen (20 Seiten)