

|  |                    |                                    |
|--|--------------------|------------------------------------|
| <b>Vorlage</b>   | <b>Vorlage-Nr:</b> | V 2010/001                         |
| <b>TOP:</b>  | <b>Status:</b>     | öffentlich                         |
|  | <b>Datum:</b>      | 05.01.10                           |
| <b>Einzelhandel in Weseke und Vorstellung der Pläne für die Errichtung weiterer Lebensmittelmärkte</b> |                    |                                    |
| <b>Beteiligte Fachbereiche:</b>  |                    |                                    |
| <b>Verfasser/in:</b>   | Alfons Schnelting  |                                    |
| <b>Beratungsfolge:</b>   | Sitzungsdatum      | Gremium                            |
|  | 20.01.2010         | Umwelt- und Pla-<br>nungsausschuss |

**Erläuterung:**

Der Rat der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 01. 07. 2009 das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken“ abschließend beraten und beschlossen.

Das Gutachten enthält – selbstverständlich – auch Ausführungen zum Nahversorgungszentrum Weseke.

Erwähnenswert sind beispielsweise die Anregungen des Gutachters, das Nahversorgungszentrum Weseke qualitativ und quantitativ zu einem Nebenzentrum aufzuwerten, um die Grundversorgung der rd. 5.000 Einwohner Wesekes in allen Warengruppen umfassend zu sichern.

Zu den Zielen für die weitere Entwicklung Wesekes gehört in diesem Zusammenhang die Sicherung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte und eine Erweiterung der Einkaufsmöglichkeiten um das bisher fehlende Angebot im Discountsegment (s.S.53).

Diese Sicherung und Stärkung des Angebotes kann beispielsweise erfolgen durch eine Erweiterung der beiden vorhandenen Märkte (k+K u. Rewe) – oder durch Neubaumaßnahmen im zentralen Versorgungsbereich oder auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken.

Diese angedeutete Möglichkeit der Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs ist nach Empfehlung des Gutachters (s.S. 98) sorgfältig abzuwägen, sollte durch Ratsbeschluß gebilligt werden und nur auf Flächen erfolgen, die in unmittelbarer Nähe des Versorgungsbereichs liegen und beispielsweise auch in einem unmittelbaren, fußläufig erlebbaren und städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem Zentralen Versorgungsbereich stehen.

Die ausführlichen Aussagen des Gutachtens zum Standort Weseke sind als Anlage 1 beigefügt. Außerdem wird Herr Föhrer vom Büro Stadt und Handel an der Sitzung teilnehmen.

Für den Standort Weseke liegen uns zur Zeit folgende Investitionswünsche vor:

- a)1. Herr Jan Heimsoth, Marienstr. 15, 27299 Langwedel hat uns etwa Mitte 2008 erste Pläne über die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Weseke vorgestellt.

Aktuell plant Herr Heimsoth im Bereich des bisherigen RCG-Marktes auf einer rund 9.500 qm großen Grundstücksfläche die Ansiedlung eines

- Vollsortiment-Marktes (K+K) mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche = Verlagerung vom bisherigen an diesen neuen Standort
- Discounter-Marktes (Netto) mit ca. 800 qm Verkaufsfläche = Neuansiedlung
- Textil-Marktes (kik) mit ca. 525 qm Verkaufsfläche = Neuansiedlung

und die Schaffung von rund 125 Parkplätzen.

Ein Planentwurf mit Darstellung der Bauvorhaben ist als Anlage 2 beigelegt.

Wir haben in Verbindung mit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes die Pläne des Herrn Heimsoth u.a. mit dem Gutachterbüro Stadt und Handel und auch mit der IHK angesprochen.

In diesen Gesprächen ist insbesondere kritisch die Frage des fußläufig erlebbar und städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs gestellt worden, weil der geplante neue Standort nicht unmittelbar an den Zentralen Versorgungsbereich angrenzt. Außerdem ist in diesen Gesprächen deutlich geworden, dass zur Realisierung dieser Pläne ein Sondergebiet ausgewiesen und in diesem Zusammenhang die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere des Textilmarktes, geprüft werden müssen.

Herr Heimsoth und auch die Firmen Netto und K+K vertreten die Auffassung, dass der neue Standort ortskernnah und damit integriert ist.

Netto und K+K führen ergänzend aus, dass nur dieser Standort in Weseke über die erforderliche attraktive Lage und Verkehrsanbindung verfügt, so dass nur dieser Standort für ihre neuen Märkte in Frage kommt.

Unabhängig davon schlägt Herr Heimsoth ergänzend und in Zusammenarbeit mit der Residenz Gruppe Bremen GmbH die zusätzliche Errichtung eines Seniorenpflegeheims verbunden mit einer Parkanlage und einer attraktiven fußläufigen Verbindung zwischen dem Standort der neuen Verbrauchermärkte und dem bisherigen Versorgungsbereich vor.

Nach einer von der Residenz-Gruppe vorgelegten Analyse gibt es in Weseke in den kommenden Jahren konkreten Bedarf für eine solche Pflegeeinrichtung.

Auf unsere Anfrage hat der Kreis Borken diesen Bedarf nicht bestätigt sondern mitgeteilt, dass nach einer Erhebung zum 30.06.2009 im Bereich der Altenpflegeheime kreisweit eine Auslastung von 91,17 % und bezogen auf die Stadt Borken eine Auslastungsquote von 83,33 % ermittelt wurde.

Herr Heimsoth wird seine Pläne ab 17.00 Uhr vorstellen. Für Fragen zu den Lebensmittelmärkten werden ausserdem die Expansionsleiter der Fa. Netto und der Fa. K+K, Herr Jorch und Herr Beckers, zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird voraussichtlich ein Vertreter der Residenz Gruppe Bremen GmbH die Pläne für Weseke erläutern und Fragen z.B. zur Bedarfsermittlung beantworten.

- b)2. Mit Schreiben vom 03. 08. 2009 hat die WohnBau Westmünsterland eG, Im Piepershagen 29, 46325 Borken, eine Bauvoranfrage für die Flurstücke Gem. Weseke Flur 6 Nr. 101, 368, 1061 = Fläche Dües, gestellt und im wesentlichen ausgeführt:

*„Beabsichtigt ist – wie in der beigefügten Planskizze ersichtlich – einen Discountermarkt mit rd. 800 qm Verkaufsfläche anzusiedeln. Ergänzt werden soll der Markt ggfs. durch einen Textildiscounter, der die Projektentwicklung abrundet. Die Restflächen sollen zukünftig wohnwirtschaftlich (Einfamilienhäuser, ggfs. DHH) genutzt werden.*

*Der von uns gewählte Standort ist integriert und befruchtet zudem den Standort Klünstraße/Benningsweg (k+k-Markt), was sicherlich für eine nachhaltige Versorgung im Kernbereich ausdrücklich von der Stadtverwaltung gewünscht ist.*

*Mit dieser Entwicklung ist aus unserer Sicht eine optimale Versorgung von Weseke gewährleistet, und dies in der Stadtteilmittle.*

*Mit den projektierten Einfamilienhausgrundstücken haben wir Potentiale für innerstädtisches Wohnen geschaffen. Auch dies stabilisiert Nachfrage im Kernbereich.“*

Der von der WohnBau Westmünsterland eG geplante Standort grenzt unmittelbar an den vorhandenen „Zentralen Versorgungsbereich“ an, so dass sich hier die Frage des fußläufig erlebbaren und städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs nicht stellt. Außerdem würde der in Aussicht gestellte Discounter-Markt eine derzeit im Angebot bestehende Lücke schließen. Auf Anregung unseres Gutachters sollten lediglich die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Textilmarktes ergänzend geprüft werden.

In einem Telefongespräch am 07. 01. 2010 hat die Wohnbau Westmünsterland eG, Herr Schramm, erläutert, dass die Betreiberfrage für die geplanten Märkte zur Zeit offen ist. Herr Dr. Jägering und/oder Herr Schramm werden ab 17.30 Uhr an der Sitzung teilnehmen, die Pläne der Wohnbau vorstellen und auch Stellung nehmen zur Betreiber-Frage.

Ein Entwurf der Planungen der Wohnbau Westmünsterland eG ist als Anlage 3 beigefügt.

Neben diesen Plänen für Neubaumaßnahmen liegt der Stadt Borken eine weitere Bauvoranfrage des Eigentümers des derzeitigen „K+K-Standortes“ vor. Der derzeitige K+K-Markt verfügt zur Zeit über eine ca. 815 qm große Verkaufsfläche – beabsichtigt ist eine Vergrößerung dieser Verkaufsfläche auf 1.145 qm.

Der Standort liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs, so dass eine Zustimmung zur Bauvoranfrage vor diesem Hintergrund unproblematisch ist – allerdings müsste der Bebauungsplan angepasst und ein Sondergebiet ausgewiesen werden.

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die Fa. K+K mitgeteilt hat, dass der derzeitige Standort in Weseke unabhängig von der vom Eigentümer geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen im Jahre 2010 aufgegeben wird, weil der Standort (auch nach einer Erweiterung) nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen entspricht.

Die Fa. K+K teilt weiter mit, dass sie künftig in Weseke nur noch dann präsent sein wird, wenn die Pläne für den RCG-Standort realisiert werden können.

Daraus folgt, dass auch eine Ansiedlung auf der Dües-Fläche oder im Bereich des Schmeing-Geländes für die Fa. K+K nicht in Frage kommt.

Die Herren Klaas, Eigentümer der Fa. K+K, werden voraussichtlich aufgrund der Besonderheit der Situation ebenfalls ab 17.00 Uhr an der Sitzung teilnehmen, so dass sie beispielsweise für Fragen zum bisherigen und zum künftigen Standort der Fa. K+K in Weseke zur Verfügung stehen.

Der Lebensmittelmarkt Höltervenhoff (REWE) hat eine kritische Stellungnahme zu dem vorliegenden Einzelhandelskonzept und zu den Überlegungen zur Ansiedlung weiterer Märkte abgegeben.

Herr Höltervenhoff erwartet einen nachteiligen Verdrängungswettbewerb, der dazu führt, dass bestehende Strukturen zerschlagen und Arbeitsplätze vernichtet werden. Er bittet dringend darum, Gespräche mit den Weseker Geschäftsleuten zu führen, um zu klären, ob und in welcher Form bestehende Lücken im Vollsortiment geschlossen werden können.

Wir stehen dieser Anregung, Gespräche mit den Weseker Geschäftsleuten über die künftige Entwicklung des Nahversorgungszentrums Weseke zu führen, grundsätzlich positiv gegenüber.

Allerdings sollten aus unserer Sicht vorher der politische Raum und die Öffentlichkeit über die Absicht zur Errichtung neuer Märkte informiert werden.

Daher wollen wir die erwähnten Gespräche unter Berücksichtigung der Beratungen des Planungsausschusses ab dem 20. 01. 2010 zu führen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für Weseke folgende Entwicklung wünschenswert wäre:

- a) Die Verkaufsfläche des vorhandenen K+K-Marktes wird vergrößert und K+K bleibt an diesem Standort Betreiber.
- b) Die Pläne der Wohnbau zur Errichtung eines Discounter-Marktes werden auf der Dües-Fläche realisiert. Der Textilmarkt wird in diesem Bereich ebenfalls realisiert, sofern die Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen nicht zu anderen Erkenntnissen führt.
- c) Die Verkaufsfläche des REWE-Marktes wird angemessen erweitert.

Dieser Lösung stehen die Aussagen der Expansionsleiter der Firmen Netto und K+K insbesondere zum derzeitigen K+K – Standort und zu dem von der Wohnbau geplanten

ten neuen Standort entgegen, denn nach diesen Aussagen verlässt K+K den bisherigen Standort – und beide Firmen lehnen den „Wohnbau-Standort“ ab. Eine Entscheidung zugunsten dieser wünschenswerten Entwicklung kann unter Berücksichtigung dieser Stellungnahmen also dazu führen, dass sich das Lebensmittelangebot in Weseke verringert,

Dieses Risiko besteht bei einer Realisierung der „Heimsoth-Pläne“ zur Verlagerung des K+K-Marktes und zur Neuansiedlung des Netto-Discounters auf dem bisherigen RCG-Standort nicht.

Vielmehr kann die Realisierung dieser Pläne dazu führen, dass in Weseke ein neuer attraktiver zukunftsfähiger Einkaufsschwerpunkt entstehen wird, der nicht nur von der Weseker Bevölkerung sondern vermutlich auch vom Umland akzeptiert und genutzt werden wird, so dass auch eine höhere Kaufkraftbindung zu erwarten ist.

Mit der ergänzenden Realisierung des erwähnten Seniorenpflegeheims werden der Stadt Borken beiderseits der Holthausener Straße im ehemaligen Bahnhofsbereich Investitionen in einer Höhe von durchaus 10 Mio Euro angeboten, die zu einer deutlichen Aufwertung dieses Bereichs führen würden, zumal in Verbindung mit diesen Investitionen von der Stadt Borken wohl auch die Holthausener Straße ausgebaut werden würde.

Die Auswirkungen der Investitionen auf den gewachsenen Versorgungsbereich wollen aber gründlich bedacht werden.

### **Beschlussvorschlag:**

- nach Beratung -

Anlage01\_Einzelhandelsgutachten\_Weseke  
Anlage02\_Planung\_Heimsoth  
Anlage03\_Planung\_Wohnbau