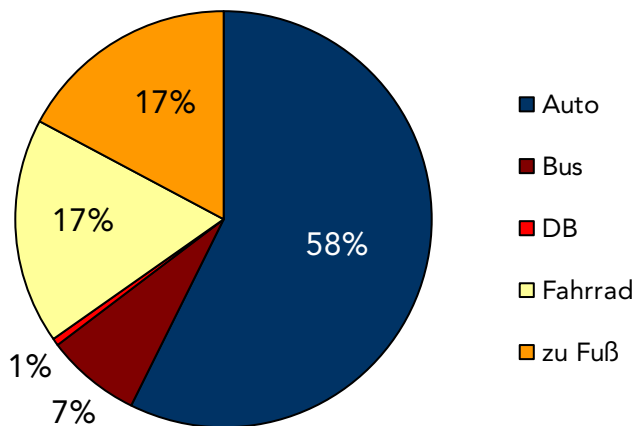


Abbildung 23: Verkehrsmittelwahl für die Fahrt in das Innenstadtzentrum



Quelle: Passantenbefragung 01/2009; Frage: „Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute in die Innenstadt gekommen?“

2.4.3 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Weseke

Für das Zentrum Weseke wird eine qualitative und quantitative Aufwertung zu einem Nebenzentrum empfohlen (vgl. Kapitel 4.1.4). Gleichwohl erfüllt es im Bestand einen ganz überwiegenden Nahversorgungscharakter, so dass es im Rahmen der Bestandsbewertung (dieses Kapitel) zunächst als Nahversorgungszentrum bezeichnet wird.

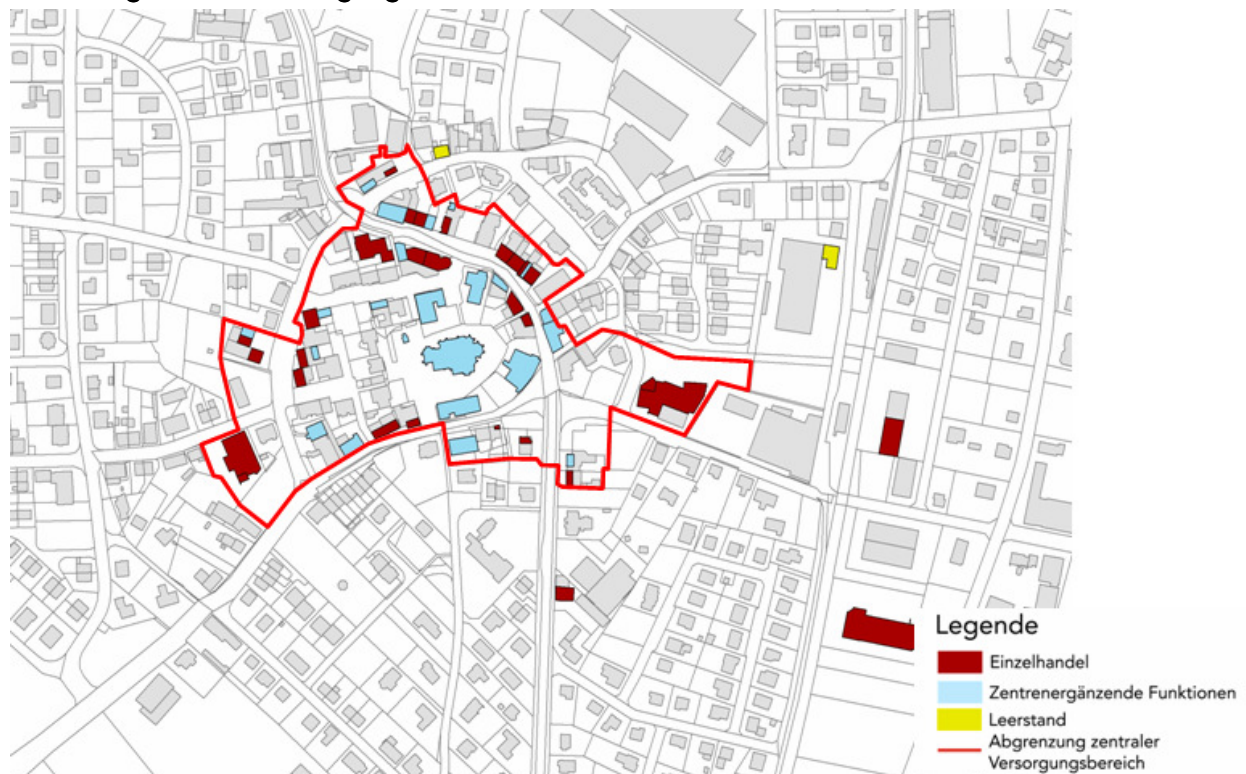
Das Nahversorgungszentrum Weseke befindet sich im nördlichen Stadtgebiet, rd. acht Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt. Das Nahversorgungszentrum liegt zentral im Stadtteil Weseke und erstreckt sich radial um die Kirche St. Ludgerus (vgl. nachfolgende Abbildung). Als frequenzerzeugende Endpunkte dienen die Supermärkte K + K sowie Rewe.

Neben Einzelhandelsbetrieben und einer Vielzahl von gastronomischen Angeboten ist die Kirche der zentrale Punkt des Nahversorgungszentrums.

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der drei Straßen Schlückersring, Hauptstraße sowie der westlichen Borkenwirther Straße und schließt den örtlichen Kirchplatz mit ein.

Folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Nutzungsstruktur des Nahversorgungszentrums Weseke.

Abbildung 24: Nahversorgungszentrum Weseke



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung 09+10/2008; Kartengrundlage: Stadt Borken

Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

Im Nahversorgungszentrum Weseke sind insgesamt 26 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Borken von rd. 7% entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.200m² machen sie etwa 2% der Gesamtverkaufsfläche Borkens aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 15 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage.

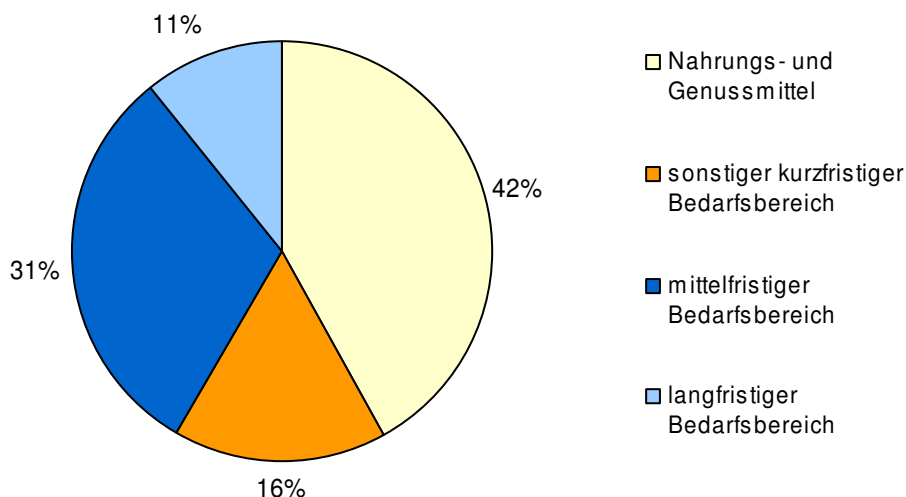
Die größten Betriebe sind der Supermarkt K + K sowie der Fachmarkt Wohndecor Beering. Neben diesen Anbietern fungiert auch der weitere Supermarkt Rewe als wichtiger Ankerbetrieb für das Nahversorgungszentrum. Beide Lebensmittelbetriebe verfügen hinsichtlich der Verkaufsflächen, der Andienung sowie der Parkraumausstattung nicht über optimale Standortrahmenbedingungen. Im Rahmen einer gezielten Zentrenentwicklung ist dieser Aspekt ebenso zu thematisieren wie das derzeitige Fehlen von Angeboten im Discountsegment.

Das Warenangebot deckt überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich ab. So sind rd. 42% der Einzelhandelsverkaufsflächen der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen und weitere 16% dem sonstigen kurzfristigen Bedarf.

Aber auch Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf sind vorhanden, wodurch das Nahversorgungszentrum Weseke nicht nur der Nahversorgung der im Stadtteil lebenden

Bevölkerung dient, sondern auch in Ansätzen Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs bereitstellt.

Abbildung 25: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Weseke



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung 09+10/2008

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Nahversorgungszentrums Weseke

Am untergeordneten Verkaufsflächenanteil der mittel- und langfristig nachgefragten Warengruppen von in der Summe rd. 1.300m² Verkaufsfläche wird deutlich, dass der Standort derzeit eine zu geringe Einzelhandelsausstattung und Versorgungsbedeutung hat, um die Grundversorgung der rd. 5.000 Einwohner Wesekes in allen Warengruppen umfassend zu sichern.

Dementsprechend kann hier als Perspektive gelten, die vorhandene gute Struktur auszubauen und das Nahversorgungszentrum zu einem Nebenzentrum zu entwickeln. Diese Option ist besonders aufgrund der Lage und damit verbundenen Entfernung des Stadtteils zur Kernstadt eine Möglichkeit, die in Weseke lebenden Einwohner mit allen notwendigen Waren zu versorgen.

4.1.4 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Weseke

Ergänzend zur Beschreibung und Bewertung (vgl. Kapitel 2.4.3) werden an dieser Stelle die künftigen Schutz- und Entwicklungsziele für diesen zentralen Versorgungsbereich definiert.

Im Wesentlichen sollte das Zentrum in seiner heutigen Funktion gesichert und punktuell gestärkt werden. Angesichts der bereits heute umfassenden Versorgungsfunktion ist die Entwicklung als Nebenzentrum zu empfehlen. Damit wird das Ziel einer über die reine Nahversorgungsfunktion hinausgehende Bedeutung für den gesamten Stadtteil plausibel unterstrichen. Die Funktion soll dabei aus folgenden zwei Aspekten bestehen:

- Nahversorgungsfunktion für den gesamten funktional zugeordneten Siedlungsbereich
- Ausgewählte Versorgung im Bereich mittelfristiger Sortimente für den funktional zugeordneten Siedlungsbereich

Folgende konkrete Ziele werden für die Entwicklung zu einem Nebenzentrum empfohlen:

Tabelle 19: Ziele für die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums Weseke zu einem Nebenzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte (nähere Ausführungen s. u.),▪ Sicherung der Vielzahl der Fachgeschäfte und der vorhandenen Branchenvielfalt ,▪ Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt.

Quelle: eigene Darstellung

Die Sicherung und Stärkung des Lebensmittelangebots sollte im Rahmen folgender Ziele und Handlungsfelder gewährleistet und umgesetzt werden:

- Wahrung der aus Kundensicht gewünschten Angebotsattraktivität insbesondere des Angebots im Bereich der beiden Lebensmittel-Supermärkte, etwa durch maßvolle Verkaufsflächenvergrößerung am Standort selbst bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
- Stärkung und Ausbau der Magnetfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: entweder durch Erweiterung am Standort selbst oder durch Neubaumaßnahmen für diese oder für konkurrierende Anbieter – ebenfalls *im* zentralen Versorgungsbereich oder unmittelbar angrenzend. Hierzu wäre primär das Problem geeigneter Grundstücke zu lösen, ggf. sollten hierzu Umnutzungen und Umbaumaßnahmen im Bestand in Erwägung gezogen werden.

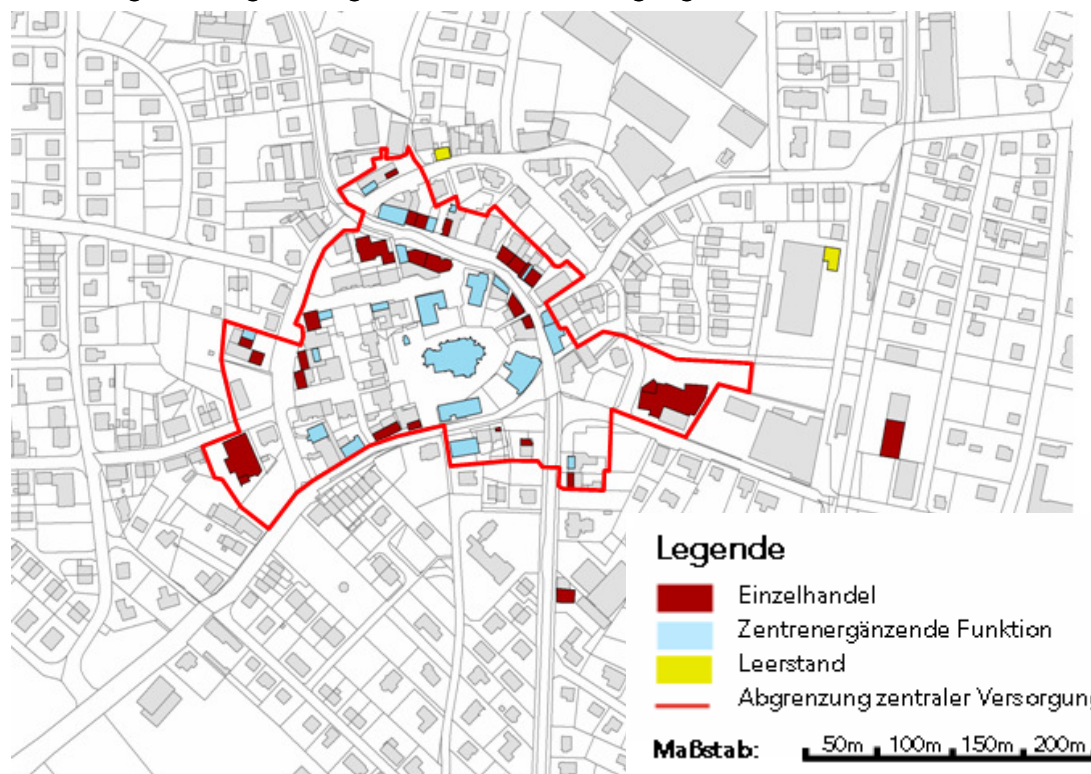
- Vermeidung von Funktionsverlusten zulasten der Lebensmittelmärkte, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Nebenzentrums und der potenziellen Erweiterungsflächen resultieren könnten.

Nicht nur die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sollte gesichert und gestärkt werden, sondern auch diejenige mit höherwertigen Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfssegment. Um hierbei allerdings keine deutliche Konkurrenz für den Schutz und die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums entstehen zu lassen, werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Ausbau des Einzelhandelsangebots im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nur gezielt punktuell branchenspezifisch sowie in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum nach sich ziehen.
- Ansiedlung von neuen Magnetbetrieben im zentralen Versorgungsbereich selbst oder in unmittelbarer Nähe dazu.

Als räumliche Bezugsebene wird zunächst folgende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs empfohlen:

Abbildung 43: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Weseke



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung 09+10/2008; Kartengrundlage: Stadt Borken

Sofern innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nachweislich keine geeigneten Flächen zur Verfügung gestellt werden können, können Entwicklungsflächen für die Ansiedlung ei-

nes einzelhandelsbasierten Vorhabens, wenn es außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs aber in unmittelbarer räumlicher Nähe liegt, in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden. Dies ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens folgende Prüfungskriterien beinhalten sollte:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich²⁹ keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist bezüglich der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich funktional abgestimmt (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und ergänzt/ arrondiert das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die kleinteiligen und durchmischten Strukturen im gewachsenen zentralen Versorgungsbereich dürfen nicht gefährdet werden. Daher wird zur Fortentwicklung der Fokus auf aktuell fehlende Fachmarkttypen in Ergänzung zum kleinteiligen Einzelhandel oder Dienstleistungsbereich empfohlen.
- Insgesamt sollte eine Weiterentwicklung eine angemessene Dimensionierung umfassen, welche sich in die Strukturen des Zentrums einfügen und der Versorgung des Stadtteils entsprechen.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem unmittelbaren, fußläufig erlebbaren und städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Erweiterung entspricht einer stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den gesamtstädtischen Leitsätzen zu verkaufs-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Borkener Einzelhandelsstruktur.

Zur Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung inkl. eines städtebaulichen Konzepts für das betreffende Ansiedlungsvorhaben und für den betreffenden zentralen Versorgungsbereich erarbeitet werden, in dem insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kundenlaufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden Zentrums zu dessen zu untersuchenden Erweiterungsbereich thematisiert werden. Eine solcherlei vorbereitete und abgewogene räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs sollte vom zuständigen Ratsgremium durch Beschluss gebilligt werden.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht ergänzend zu den städtebaulichen Schutz- und Entwicklungszielen, inwieweit die landesplanerischen Voraussetzungen für diesen zentralen

²⁹ Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

Versorgungsbereich erfüllt werden und welche funktionalen Aufgabenzuweisungen für das Nebenzentrum vorgenommen werden.

Tabelle 20: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW Nebenzentrum Weseke

		ZVB Nebenzentrum Weseke	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*		✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW		✓	
Künftige Versorgungsfunktion		Versorgungsfunktion mit Waren aller Bedarfsstufen	
Funktional zugeordnete Ortsteile gem. LEPro NRW	Weseke		rd. 5.035 EW

Quelle: eigene Darstellung; *Allgemeiner Siedlungsbereich