

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2010/168
TOP: 6	Status:	öffentlich
	Datum:	28.06.10
Flächennutzungsplan, Teilbereich Weseke, Aufstellungsbeschluss zur 28. Änderung für den östlichen Ortskern von Weseke, Darstellung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel		
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Herr Martin Dahlhaus	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum Gremium 14.07.2010 Umwelt- und Planungsausschuss	

Erläuterung:

Im Rahmen der Sitzungen des Umwelt- und Planungsausschusses am 20.01.2010 und am 24.03.2010 wurde über die aktuellen Entwicklungen zum Einzelhandel in Weseke beraten.

Die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt, die notwendigen Abstimmungen mit der Bezirksregierung Münster und weiteren Fachbehörden durchzuführen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Investitionen zu schaffen. Weiterhin sollten die Verhandlungen zur Konkretisierung der geplanten Maßnahmen und zur Abstimmung der Verträge und deren Inhalte mit den Investoren/ Projektentwicklern aufgenommen werden. Den Auftrag für die erforderlichen gutachterlichen Arbeiten (z. B. Verträglichkeitsanalyse) sollte das bereits für die Stadt Borken tätige Büro Stadt + Handel, Dortmund erhalten (vgl. **V 2010/001 und V 2010/076**).

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung entsprechende Gespräche geführt, mit folgenden Ergebnissen:

Der Investor und Projektentwickler hält nach wie vor an seinem Vorhaben zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes (inkl. Bäckerei), eines Lebensmittel-Discounters und eines Bekleidungs-Discounters sowie zur Errichtung eines Senioren-Zentrums fest. Zwischenzeitlich wurde vom Vorhabenträger ausdrücklich die Aussage bekräftigt, dass nur das gesamte Paket mit allen Bestandteilen zum Tragen kommen kann. Eine Teillösung, z. B. ohne den Textilfachmarkt an diesem Standort, wird vom Investor abgelehnt.

Das Vorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit deutlich und ist damit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem Sondergebiet zulässig. Da das Vorhaben nicht im zentralen Versorgungsbereich von Weseke liegt, sind zur Frage der Ge-

nehmungsfähigkeit die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen.

Die Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster, der IHK, der HWK und dem Büro Stadt + Handel ergab, dass eine Einbeziehung des Vorhabens in das Nebenzentrum als kritisch angesehen wird. Eine Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und des -discounters an der vorgesehenen Stelle als Nahversorgungszentrum wird grundsätzlich als denkbar eingestuft. Dabei wird von der Bezirksregierung, der IHK und der HWK der Bekleidungsfachmarkt außerhalb des für Weseke im Einzelhandelskonzept festgelegten „Zentralen Versorgungsbereich“ als problematisch angesehen. Die geplanten Größen der Grundflächen der Geschäfte liegen bei insgesamt ca. 3.400 qm, die der Verkaufsflächen bei ca. 2.500 bis 2.600 qm (Lebensmittelmarkt: ca. 1.200 qm, Bekleidungsfachmarkt: 500 qm, Lebensmitteldiscounter: ca. 800-900 qm), und setzen daher eine Darstellung als Sondergebiet voraus.

Gegen die Projektierung des Altenzentrums an dieser Stelle werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Dieses ist planungsrechtlich in einem als Wohngebiet dargestellten Bereich möglich. Im Rahmen des Planverfahrens sollen von entsprechenden Behörden und sonstigen Trägern darüber hinaus weitere diesbezügliche Stellungnahmen eingeholt werden.

Zwischenzeitlich liegt für den vorhandenen K+K-Markt ein Antrag des Betreibers auf Erweiterung auf ca. 1.150 qm Verkaufsfläche vor. Da damit ebenfalls die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird, ist auch hier die Darstellung eines entsprechenden Sondergebietes erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Borken (2009) sind im Ortskern von Weseke mehrere Möglichkeiten zur Darstellung von großflächigen Einzelhandelsstandorten diskutiert worden. In Weseke ist die Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) als Nebenzentrum schließlich bewusst auf die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe beschränkt worden, um entsprechende Optionen offen zu halten. Bei der Abgrenzung des ZVB und im Rahmen der Zielformulierung für die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums Weseke wurden entsprechende Kriterien zugrunde gelegt, die es im Rahmen anstehender Planungsschritte zu überprüfen gilt. Darüber hinaus ist seinerzeit im Einzelhandelsgutachten unter Beteiligung der genannten Stellen auch folgende Vorgehensweise festgelegt worden (S. 97f): „Sofern innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nachweislich keine geeigneten Flächen zur Verfügung gestellt werden können, können Entwicklungsflächen für die Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens, wenn es außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches 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 nachweislich 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.“

Im Rahmen der 28. Änderung des FNP und der Änderung des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring) sind folgende Inhalte vorgesehen:

- Änderung der Flächendarstellung für den vorhandenen K+K-Markt von Mischgebiet in Sondergebiet „Einzelhandel (Lebensmittel)“
- Änderung der Flächendarstellung gewerbliche Baufläche in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum (Lebensmittel und Bekleidung)“
- Änderung von Mischgebiet in Grünfläche (für den Bereich südlich des geplanten Seniorenzentrums).

Deshalb schlagen wir Ihnen nun vor, die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen, damit die Verwaltung im Rahmen des Änderungsverfahrens qualifizierte Stellungnahmen aller betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einholen kann.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken für den in **Anlage 1** dargestellten Änderungsbereich (östlicher Ortskernbereich von Weseke) aufzustellen.

Gleichzeit wird beschlossen, gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten.

Anlage 01 - Abgrenzung 28_Änd_FNP_1 Seite