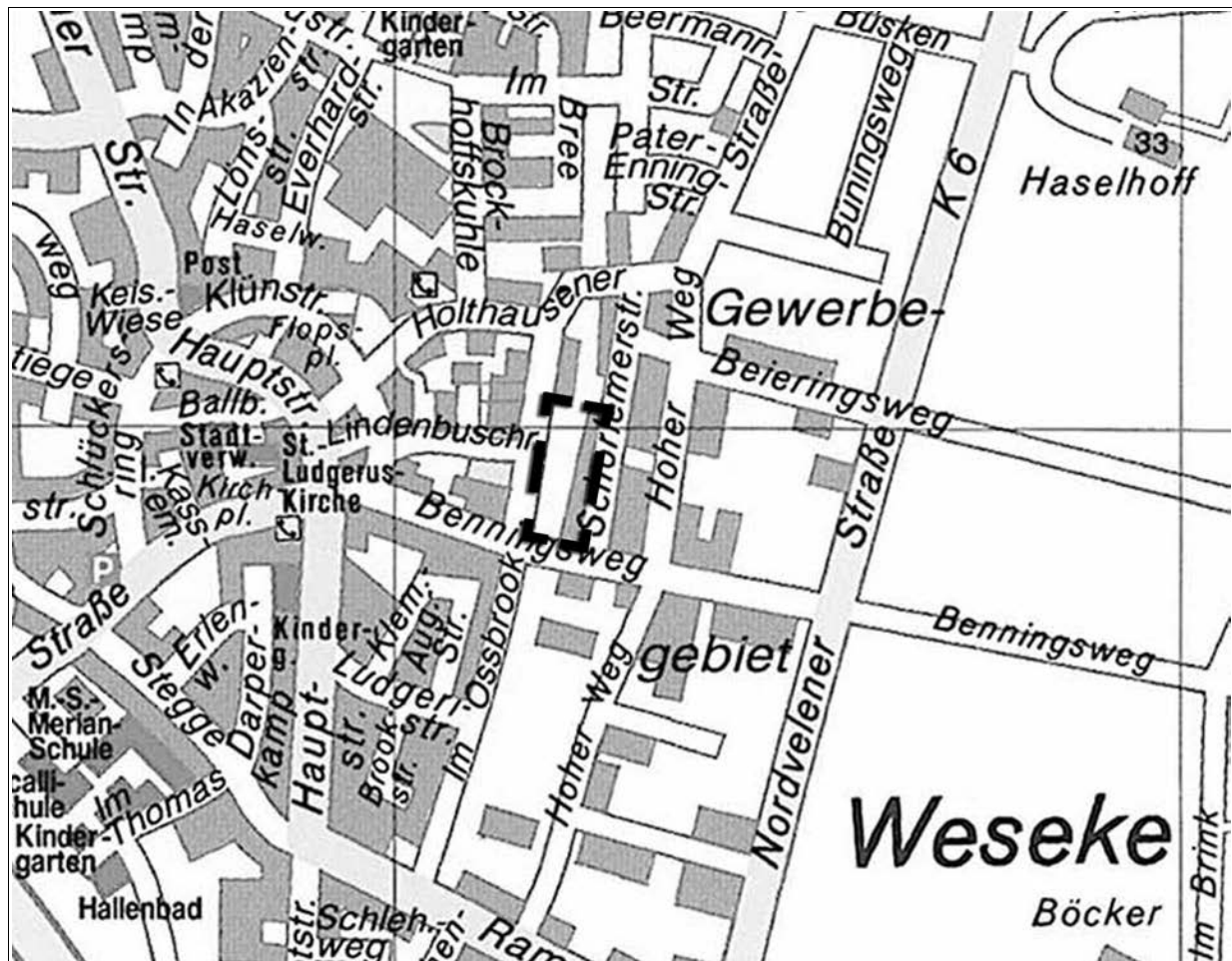


Stadt Borken

Flächennutzungsplan

28. Änderung



Begründung

gemäß
§ 3(2) und 4(2) BauGB

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss, Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet sowie Änderungsziel und -zweck | 3 |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss | 3 |
| 1.2 | Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet | 3 |
| 1.3 | Änderungsziel- und Zweck | 3 |
| 2. | Planungsvorgaben | 5 |
| 2.1 | Landesplanung | 5 |
| 2.2 | Regionalplan Münsterland | 9 |
| 2.3 | Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken | 10 |
| 2.4 | Verträglichkeitsanalyse für die Einrichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken-Weseke | 12 |
| 2.5 | Ergänzende Stellungnahmen zur Verträglichkeitsanalyse | 15 |
| 2.6 | Einzelhandelskonzept – Teilfortschreibung „Nahversorgung Weseke“ | 15 |
| 2.7 | Darstellung im wirksamen FNP | 22 |
| 2.8 | Verbindliche Bauleitplanung | 22 |
| 2.9 | Situation außerhalb und innerhalb des Änderungsbereiches | 22 |
| 3. | Änderungen im Flächennutzungsplan | 24 |
| 4. | Auswirkungen der Planung | 25 |
| 4.1 | Immissionsschutz | 25 |
| 4.2 | Ver- und Entsorgung | 25 |
| 4.3 | Belange des Denkmalschutzes | 25 |
| 4.4 | Altlasten | 26 |
| 4.5 | Kampfmittel | 26 |
| 5. | Umweltbericht | 27 |
| 5.1 | Einleitung | 27 |
| 5.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 28 |
| 5.3 | Zusätzliche Angaben | 31 |
| 5.4 | Zusammenfassung | 31 |

Anlagen

- Anlage 1: Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken, Stadt + Handel GbR, Juli 2009
 Anlage 2: Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken-Weseke, Stadt + Handel GbR, Juli 2011
 Anlage 3: Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken - Teilfortschreibung „Nahversorgung Weseke“, Stadt + Handel GbR, Juni 2012
 Anlage 4: Ergänzende Stellungnahme zur Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel GbR, Juli 2012)

1. Aufstellungsbeschluss, Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet sowie Änderungsziel und -zweck

1.1 Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung am 14.07.2010 hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat im Zeitraum zwischen dem 15.11. bis 17.12.2010 (inkl.) stattgefunden.

1.2 Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Der insgesamt ca. 1,1 ha große Änderungsbereich liegt unmittelbar östlich des Ortskerns von Borken-Weseke. Er wird begrenzt im Osten durch die Schorlemer Straße, im Süden durch den Benningsweg, im Westen durch die Holthausener Straße und im Norden durch das ehemalige Bahnhofsgelände bzw. Wohnbebauung.

In der vorliegenden 28. Änderung werden die im Deckblatt zur Begründung gekennzeichneten Grundstücke erfasst.

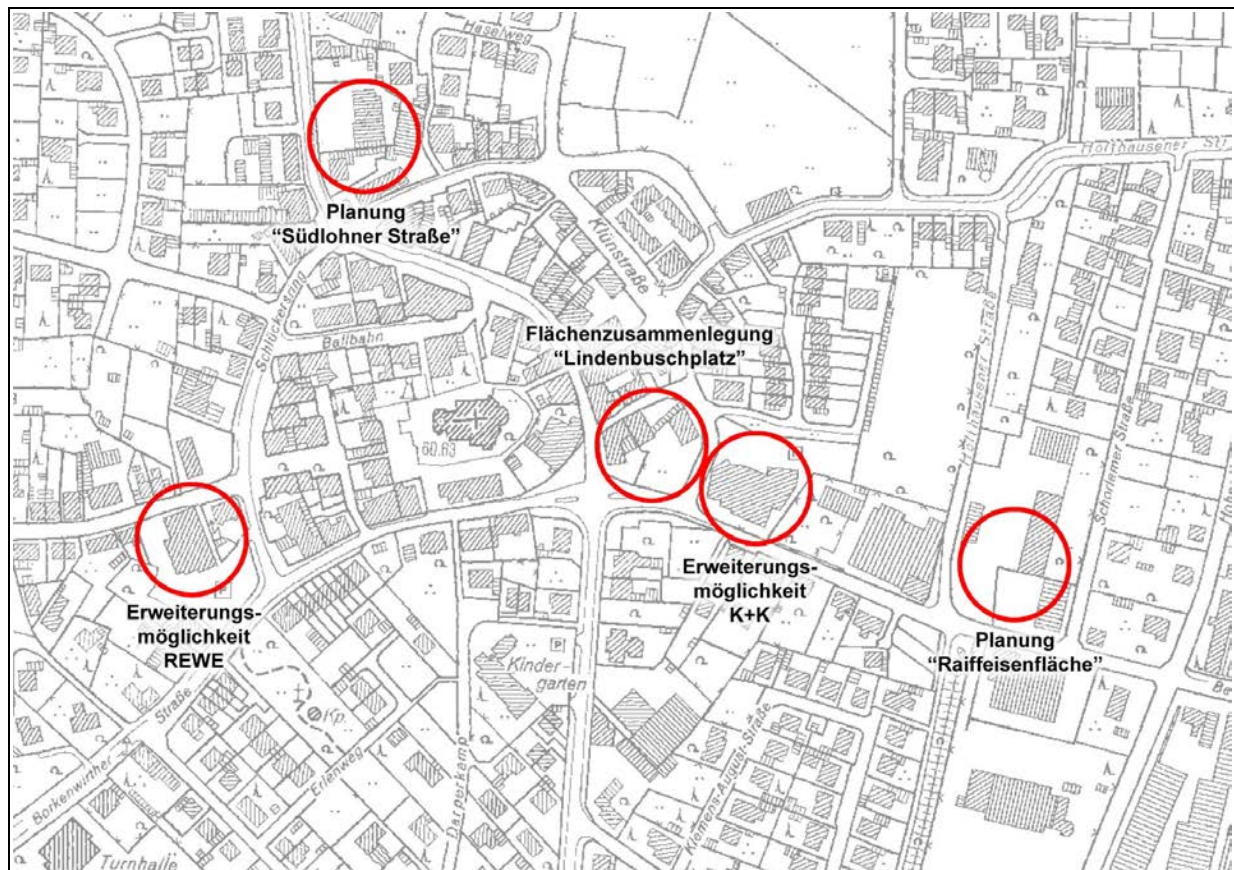
1.3 Änderungsziel und -zweck (gem. § 1 Abs. 6 BauGB)

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen im auszubauenden Nahversorgungszentrum Borken-Weseke langfristig und zukunftsgerecht - unter Berücksichtigung der vorhandenen Märkte - zu schaffen. Mit Verfolgung dieses Zieles soll die Lebensqualität der Weseker Bevölkerung erhalten und gestärkt werden. Die Vor-Ort-Versorgung im ländlichen Raum kommt nicht nur vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine besondere Bedeutung zu. Mit möglichst großer Berücksichtigung der kleinteiligen Strukturen in Weseke sind auch die gesamtstädtischen Verhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser soll der Ortsteil Weseke als Nebenzentrum etabliert werden. Eine ortsnahe Versorgung der Weseker Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht nur unter dem Aspekt der Daseinsvorsorge zu sehen, sondern auch auf eine - gesamtstädtisch betrachtet – verkehrsvermeidende Raumstruktur. Diese leistet insgesamt auch einen Beitrag zum Klimaschutzziel.

Im Rahmen zahlreicher Sitzungen des Umwelt- und Planungsausschusses, des Hauptausschusses und des Rates der Stadt Borken zwischen Januar 2010 und Mai 2012 wurde über die aktuellen Entwicklungen des Einzelhandels und im Speziellen über Standortalternativen für Nahversorgungsvorhaben in Weseke beraten. Zudem fand bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt der Planung unter großer Beteiligung der ortsansässigen Bevölkerung (ca. 350 Bürgerinnen und Bürger) am 02.03.2010 eine Informationsveranstaltung / ein Bürgerforum zum Thema „Nahversorgung und Ansiedlung eines Altenpflegeheims“ in Weseke statt.

In Weseke wurden seinerzeit folgende Entwicklungen diskutiert:

- Erweiterung eines REWE-Lebensmittelmarktes an der Borkenwirther Straße von 450 auf mindestens 800 qm Verkaufsfläche (VKF),
- Erweiterung eines K+K-Lebensmittelmarktes, auf eine VKF von ca. 1.200 qm,
- Ansiedlung eines „Nahversorgungszentrums“ östlich der Holthausener Straße (im Bereich des derzeitigen Raiffeisenmarktes) mit einem Lebensmittelmarkt inklusive eines Backshops (VKF 1.300 qm), einem Lebensmittel-Discounter (VKF 900 qm) und einem Textilmarkt (VKF 550 qm)
- Auf der dazwischen liegenden Gewerbebrache der ehemaligen Schuhfabrik Markers / Dues soll eine Seniorenwohnanlage („Seniorenresidenz“) mit 50 Pflegeplätzen errichtet werden.



Übersicht Planungsalternativen

Mit Planungsstand vom 22.06.2012 teilt der Projektentwickler des Nahversorgungszentrums mit, dass der Betreiber der Fa. KiK aufgrund der langfristigen Bauleitplanung und geänderter Marktumfeldbedingungen eine Verlängerung des Mietvertrages (Vorvertrag) endgültig ablehnt. Die Ansiedlung des Textilfachmarktes entfällt somit. Es bleiben die Ansiedlungsabsichten für einen Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Lebensmittel-Discounter (Betreiber Firmen Klaas+Kock und Netto). Die vorgenannten Verkaufsflächen ändern sich wie folgt:

- SO Vollsortiment: Verkaufsfläche 1.350qm (+150qm im Vergleich zu vorherigen Angaben)
- SO Discount: Verkaufsfläche 870qm (-30qm im Vergleich zu vorherigen Angaben)
- SO Textil: entfällt (-550qm im Vergleich zu vorherigen Angaben)

Die Verkaufsfläche reduziert sich hierbei entgegen der Ursprungsplanung von 2.650qm auf 2.220qm.

Aufgrund der insgesamt vorliegenden Großflächigkeit liegt vor dem Hintergrund der Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO auch ohne eine Berücksichtigung des Textilfachmarktes ein Planungserfordernis vor.

Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

in Nr 3. „(...) die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (...).“

Demnach muss auch mobilitätseingeschränkten Personen ermöglicht werden, sich selbstständig (vor Ort) mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen. Die Daseinsvorsorge der Stadt Borken zur Sicherung der Grundversorgung in Weseke kann nur durch eine Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes Weseke sichergestellt werden.

In Nr. 4.: „(...) *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (...).*“

Die Einzelhandelserfassung ergab eine mit 0,30 m² im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,40 m² VKF je Einwohner) unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Weseke. Eine Weiterentwicklung der Nahversorgung ist notwendig. Aufgrund des unzureichenden Angebotes fließen derzeit bis zu 5 Mio. Euro aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel aus Weseke ab. Für eine Weiterentwicklung gemäß der konzeptionellen Zielaussagen des Einzelhandelskonzepts soll daher insbesondere der Betriebstypenmix durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters weiter diversifiziert und qualifiziert werden (vgl. Anlage 3).

Das planungsrechtliche Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der weiteren Beschreibung des Vorhabens:

Nahversorgungszentrum

Wie oben beschrieben, plant ein Projektentwickler unmittelbar östlich des Weseker Ortskerns die Ansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens mit Lebensmittelmarkt (inkl. Bäckerei) und eines Lebensmittel-Discounters. Die geplanten Größen der Grundflächen der Geschäfte liegen bei insgesamt ca. 3.400 qm, die der Verkaufsflächen bei ca. 2.220 qm (Lebensmittelmarkt inkl. Backshop: ca. 1.350 qm, Lebensmitteldiscounter: ca. 870 qm).

Das Vorhaben überschreitet in der Summe die Schwelle zur Großflächigkeit deutlich und ist damit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem Sondergebiet zulässig.

2. Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm für das Land Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW)

Das Gesetz zur Landesentwicklung (LEPro NRW) enthielt u.a. Bindungen für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel, die in § 24a verankert waren.

Das LEPro NRW ist gemäß Artikel 83 des Dritten Befristungsgesetzes vom 5. April 2005 (GV NRW S.306) am 31.12.2011 außer Kraft getreten.

Demzufolge sind insbesondere auch die Bestimmungen des § 24a LEPro NRW "Großflächiger Einzelhandel" entfallen. Sie haben damit inzwischen keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung mehr.

Allerdings hat zwischenzeitlich die nordrhein-westfälische Landesregierung am 17. April 2012 den Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – gebilligt und das zu seiner Aufstellung erforderliche Beteiligungsverfahren beschlossen sowie „auf den Weg gebracht“.

- Nach Ziel 1 des o.a. Entwurfes dürfen u.a. Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

- Nach Ziel 2 des o.a. Entwurfs dürfen u.a. Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Eine entsprechende Darstellung und Festsetzung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn nachweislich eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Nach Ziel 3 des o.a. Entwurfs dürfen durch die Darstellung und Festsetzung u.a. von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gemäß § 4 i.V.m. § 3 Nr. 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat in seinem Urteil vom 27. Januar 2005 – 4 C 5/04 –, juris, in dessen Leitsatz 2 rechtsgrundsätzlich festgestellt:

"Ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung hat die Qualität eines öffentlichen Belangs, wenn es inhaltlich hinreichend konkretisiert und wenn zu erwarten ist, dass es sich zu einer verbindlichen, den Wirksamkeitsanforderungen genügenden Zielfestlegung im Sinne des § 3 Nr. 2 ROG verfestigt."

Bei der vorliegenden Beplanung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung – sowie auch der parallel durchgeführten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring) – werden demgemäß die v.g. Ziele des Entwurfs des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – als Grundsätze der Landesplanung sowie der v.g. Grundsatz nach dem Bundes-Raumordnungsgesetz den vorstehenden Anforderungen entsprechend berücksichtigt:

Der Rat der Stadt Borken hat am 23. Mai 2012 nach Abwägung aller Gesichtspunkte und der vorliegenden Unterlagen eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Borken für den Standort „Raiffeisenfläche“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die dazu erforderlichen Planungsschritte durchzuführen. Damit sind die notwendigen Vorgaben dazu gesetzt, den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Weseke dahingehend zu verändern, dass Flächen im restlichen Ortskern aus dem ZVB herausgenommen und der ZVB im Osten auf die Fläche der FNP-Änderung ausgedehnt wird. Infolgedessen wird mit der diesbezüglichen rechtlichen Umsetzung und Verankerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB) die Kompatibilität mit dem im Entwurf vorliegenden Ziel 2 des o.a. Entwurfs des

Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des LEP hergestellt – wie auch in der vorliegenden Verfügung der Bezirksregierung Münster vom 22. August 2012, Az.: 32.2.1 BOR, zutreffend dargestellt ist.

Zur Begründung dahingehend, warum die aus dem ZVB herausgenommenen Flächen für die Versorgungsfunktion des ZVB keine mögliche Rolle mehr spielen, wird in der **ergänzenden Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken – Teilfortschreibung "Nahversorgung in Weseke"** ausgeführt:

Der Bereich des Raiffeisen-Areals und die anschließenden Bereiche am Benningsweg sollen in den ZVB Weseke aufgenommen werden. Gleichzeitig soll der jetzige Teil des ZVB Weseke im Westen (Bereich REWE-Markt Höltervenhoff bis hin zum Kirchplatz) aus der Abgrenzung des ZVB herausgenommen werden. In diesem Bereich soll demnach künftig Einzelhandel max. bis zur Großflächigkeit zulässig sein. Der dortige Besatz ist aktuell - mit Ausnahme des REWE Marktes - kleinteilig strukturiert. Insgesamt lässt der Bereich zudem die städtebaulich-funktionale Dichte vermissen, welche bspw. den Bereich der Hauptstraße kennzeichnet. Durch die beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten (bspw. durch eine deutliche Erweiterung des REWE Marktes) ist auch eine perspektivische Bedeutungsstärkung dieses Bereiches nicht realistisch. Mit der Veränderung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Weseke soll die künftige Funktion Wesekes als Nebenzentrum begünstigt bzw. unterstützt werden. In diesem Kontext sollen also im Rahmen der Erweiterung großflächige Einzelhandelsnutzungen realisierbar gemacht werden, da dies u. a. im Bereich des bisherigen westlichen Zentrenbereichs nicht möglich erscheint. Damit eine insgesamt verträgliche Größe des ZVB Weseke weiterhin gegeben ist, soll also parallel zu der begründeten Ausweitung im östlichen Bereich eine Zurücknahme westlich der Kirche St. Ludgerus gelegener Flächen erfolgen. Diese Veränderung ist sowohl aus städtebaulichen Erwägungen, als auch aus Gründen der vorhandenen und geplanten Einzelhandelsstrukturen als verträglich anzusehen. Weitere Gründe, die dieses Vorgehen untermauern und städtebaulich begründbar machen sind:

- Aufgrund der vorangegangenen städtebaulichen Entwicklung im bisherigen östlichen Zentrenbereich, des derzeitigen Bestandes an Versorgungseinrichtungen und aufgrund der vorherrschenden kleinteiligen Grundstücksparzellierungen in diesem, dann außerhalb des ZVB liegenden Bereiches, sind keine großflächigen Versorgungseinrichtungen - insbesondere auch in der Wettbewerbssituation mit der zu entwickelnden Raiffeisenfläche zu erwarten.
- In diesem zurückgenommenen Teil des - dann ehemaligen ZVB - sind derzeit außer des REWE-Marktes noch weitere sieben kleinflächig strukturierte Einzelhandelsbetriebe sowie fünf Betriebe mit einer zentrenergänzenden Funktion vorhanden (vgl. Tabelle 1). Die Betriebe - hier mit Ausnahme des REWE Marktes mit rd. 450 m² VKF verfügen über Verkaufsflächen von rd. 15 bis 150 m². Durchschnittlich sind sie mit rd. 70 m² Verkaufsfläche also sehr klein dimensioniert. Zudem ist ein ansässiger Betrieb in seiner Sortimentierung als nicht-zentrenrelevant einzuordnen. In diesem Bereich soll demnach künftig Einzelhandel max. bis zur Großflächigkeit zulässig sein. Die vorhandenen Betriebe und die sich künftig möglicherweise ansiedelnden Betriebe unterhalb der Großflächigkeit werden als Einrichtungen verstanden, die die "Kernversorgung" im ZVB im Sinne einer Gebietsversorgung ergänzen können. In dieser Ortskernrandlage können sich weiterhin kleinteilig strukturierte Versorgungseinrichtungen ansiedeln. Hier liegt aber nicht mehr der Schwerpunkt der für

Weseke vorzuhaltenden Versorgung. Die räumliche Priorität liegt demnach innerhalb des ZVB Weseke.

- Die baurechtliche Erweiterungsmöglichkeit des REWE-Marktes Höltervenhoff auf 800 qm VKF wird dadurch nicht berührt. Mit dieser Maßnahme soll einer möglichen Dekonzentration von Einzelhandelsnutzungen begegnet werden. Zudem soll somit eine Lenkung von Investitionen in die räumliche Umgebung der gewachsenen Einzelhandelslagen entlang der Hauptstraße begünstigt werden, wo sie die größtmöglichen Synergieeffekte mit dem einzelhandelsbezogenen Schwerpunkt des ZVB Weseke entfalten.

Tabelle 1: Hinsichtlich Ihrer Lagezuordnung veränderte Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen Borken Weseke

| Art der Nutzung | Firma | Hauptsortiment / Betriebsart |
|----------------------------|-----------------------|---|
| Einzelhandel | Bäckerei Jägers | Nahrungs- und Genussmittel |
| Einzelhandel | REWE-Höltervenhoff | Nahrungs- und Genussmittel |
| Einzelhandel | Schuhhaus | Schuhe/ Lederwaren |
| Einzelhandel | Kiosk-Stehcafe | Nahrungs- und Genussmittel |
| Einzelhandel | Dekostube | Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz |
| Einzelhandel | Elektro Radke | GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör |
| Einzelhandel | Getränkemarkt Voßkamp | Nahrungs- und Genussmittel |
| Einzelhandel | Farben Bosch | Baumarktsortiment i.e.S. |
| zentrenergänzende Funktion | Pizzeria Verona | Gastronomie |
| zentrenergänzende Funktion | M Döner Dynasty | Gastronomie |
| zentrenergänzende Funktion | China Restaurant | Gastronomie |
| zentrenergänzende Funktion | Spielzentrum | sonstige Dienstleistungen |
| zentrenergänzende Funktion | Tegelkamp Haarmode | einzelhandelsnahe Dienstleistungen |

Quelle: Stadt + Handel, 10.09.2012

Anmerkung Planverfasser: China Restaurant – derzeit Leerstand

Dazu, dass keine städtebaurechtlich relevante weitere Etablierung von Einzelhandel über den jetzt zulässigen Rahmen hinaus insbesondere in den Bereichen des jetzigen K+K-Standortes, auf dem Rewe-Gelände und im Bereich der Verbindung zwischen der Ortsmitte und dem Raiffeisen-Gelände „unkontrolliert“ erfolgen kann, sind sämtliche notwendigen Vorkehrungen getroffen:

Der Gutachter Stadt + Handel hat in seinen fachgutachterlichen Stellungnahmen die bisherigen Einzelhandelsansiedlungen, auch diejenigen von Rewe sowie auf dem K+K-Gelände, auch neben der geplanten Neuansiedlung, die Gegenstand dieser Bauleitplanung ist, als (noch) vertraglich eingeordnet. Dabei hat er ebenso die möglichen Erweiterungen, die aufgrund der dazu erteilten, inzwischen bestandskräftigen Bauvorbescheide für die bisherige K+K-Fläche und für das Rewe-Gelände noch möglich sind, ebenfalls als hinnehmbar eingestuft.

Diese fachgutachterliche Wertung ist seitens der Stadt Borken eingehend geprüft und für ordnungsgemäß befunden worden. Sie schließt sich dieser vollumfänglich an.

Weitergehende großflächige Einzelhandelsansiedlungen und -ausdehnungen darüber hinaus sind in dem Bereich, auf den sich die Teilfortschreibung zum ZVB Weseke bezieht, zukünftig nicht mehr möglich. Das ist sowohl betreffend den Bereich des jetzigen K+K-Geländes, auf dem ein Bebauungsplan mit einer Mischgebietsfestsetzung liegt – wo also kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist –, nicht der Fall wie auch bezogen auf das Rewe-Gelände oder andere Flächen in dem Ortskern von Weseke, wofür zwar keine Bauleitplanung vorliegt, für die aber dann § 34 BauGB gilt – wonach ebenfalls damit die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nicht in Betracht kommt.

Von daher ist diesbezüglich zureichend gesichert, dass dort, wie mit der Verfügung der Bezirksregierung Münster vom 22. August 2012, Az.: 32.2.1bor, gefordert, zukünftig die Etablierung großflächigen Einzelhandels über das Bestehende hinaus, das von dem Fachgutachter und infolgedessen auch von der Stadt Borken als noch vertraglich eingestuft wurde, ausscheidet.

2.2 Regionalplan Münsterland

Im derzeit (noch) gültigen Regionalplan Münsterland ist die von der erfolgenden Flächennutzungsplan-Änderungsplanung erfasste Fläche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt.

In dem mit Entwurfsstand vom 20.9.2010 vorliegenden Entwurf des Regionalplanes Münsterland wird der Änderungsbereich dagegen als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Dadurch, dass die geplanten Sondergebiete derzeit in einem GIB liegen, sind zur Zeit die Vorgaben hinsichtlich der Lage in einem ASB somit noch nicht erfüllt. Bis zu dem Inkrafttreten des Regionalplanes in der Neufassung handelt es sich bei den betreffenden Vorgaben jedoch – wie vorstehend dargestellt – einstweilen zunächst nur um abwägungsrelevante sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese können bei dem Vorliegen anderweitiger überwiegender Gründe zurückgestellt werden.

Ein solcher überwiegender Grund ist hier gegeben: Wenn die Absicht gemäß den zur Zeit erfolgenden Vorbereitungen umgesetzt wird, die betreffende Fläche in dem künftigen Regionalplan als ASB darzustellen, spricht dies unter diesem Aspekt

entscheidend bereits für die Möglichkeit und die Zulässigkeit der vorliegenden Planung. Der Vorbereitungs- und Abwägungsprozess für den Regionalplan Münsterland ist bezüglich des Entwurfes vom 20.9.2010 weit fortgeschritten. Von daher ist dieser Umstand mit durchgreifender Relevanz zugunsten der vorliegenden Planung anzuführen. Eine entsprechende Ausführung ist auch in der Verfügung der Bezirksregierung Münster vom 22. August 2012, Az.: 32.2.1.1 BOR, enthalten.

Demnach ist das als Entwurf vorliegende Ziel 1 des künftigen LEP „Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“ erfüllt. Ebenso gilt das für die gleichfalls als Entwurf vorliegende Zielsetzung des Regionalplans.“



Regionalplan Münsterland, Entwurf vom 20.09.2010, Blatt 5, Ortslage Weseke

2.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken

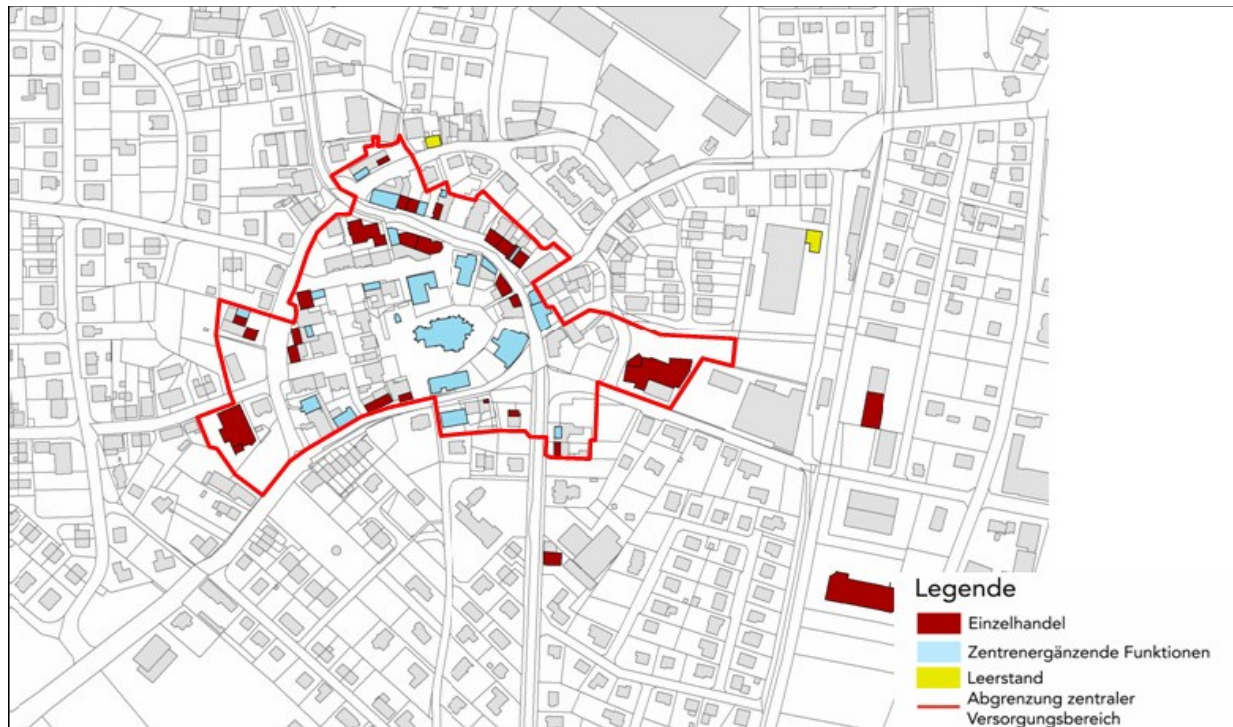
Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Borken sind im Ortskern von Weseke mehrere Möglichkeiten zur Darstellung von großflächigen Einzelhandelsstandorten diskutiert worden.

In Weseke ist die Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) bzw. die Entwicklung eines Nahversorgungsbereiches (NVZ) als Nebenzentrum in Borken bewusst auf die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe beschränkt worden. Dieses wurde vor dem Hintergrund vorgenommen, um entsprechende Optionen für künftige Entwicklungen 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 im Rahmen anstehender Planungsschritte abgeprüft werden müssen. Bei dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken von 2009 handelt es sich gemäß § 1 Abs. 11 BauGB um ein vom Rat der Stadt Borken beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept.

In diesem ist seinerzeit für den Fall von flächigen Einzelhandelsentwicklungen folgende Vorgehensweise festgelegt worden (vgl. Anlage 1, 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:



Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Weseke (Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken, Stadt + Handel, Dortmund, 2009, S. 97)

- 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.“

2.4 Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken Weseke

Die geforderten Nachweise zur städtebaulichen Verträglichkeit des Nahversorgungsvorhabens wurden in der vom Büro Stadt + Handel, Dortmund erstellten Verträglichkeitsanalyse erbracht. Das genannte Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine Verträglichkeit für das Nahversorgungsvorhaben außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Weseke gegeben ist, wobei mögliche Entwicklungsalternativen innerhalb dieses Bereiches zu präferieren und vorab zu prüfen sind. Das Gutachten kommt zu folgenden Empfehlungen (vgl. Anlage 2):

„Zusammenfassung und Empfehlungen

Die geplante Errichtung einer Fachmarkttagglomeration im Kreuzungsbereich von Benningsweg und Holthausener Straße in Borken-Weseke wurde hinsichtlich der Korrespondenz mit den Zielen des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Borken geprüft sowie szenarienhaft anhand der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Weseke untersucht.

Zunächst kann festgehalten werden, dass die Entwicklungen in Weseke – auch unter Berücksichtigung einer Lebensmittelnachnutzung des jetzigen K+K Standortes sowie der potenziellen Ausschöpfung bestehender Baurechte (K+K Immobilie, REWE Höltervenhoff) – nicht zu negativen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen oder Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in sonstigen Stadtteilen in Borken führen wird. Durch Analogien hinsichtlich Betriebstypus, Warenangebot und Zielgruppe ist davon auszugehen, dass ein neu am Standort Weseke etablierter Supermarkt in direkter Konkurrenz insbesondere zu den in Weseke bestehenden Anbietern im Lebensmitteleinzelhandel steht und Kaufkraft von außerhalb generiert werden könnte (Ausnahme Lebensmitteldiscounter). Die in diesem Maximalszenario möglichen Angebote würden also kaum über den Stadtteil hinauswirken können.

Da das Entwicklungspotential in Weseke gleichwohl insgesamt begrenzt ist, ist im Umkehrschluss eine vollumfängliche Realisierung aller aktuell angedachten/ baurechtlich möglichen Flächen für Lebensmitteleinzelhandel wirtschaftlich nicht realistisch.

Zwischenfazit I: Alle untersuchten Varianten sind als städtebaulich verträglich im Hinblick auf Nachbarkommunen und benachbarten Borkener Stadtteile zu bewerten.

Bewertung Variante 3 (Schaffung von Flächen für einen Lebensmitteldiscounter im Zentrum):

- *Sofern innerhalb oder im direkten Kontext zum zentralen Versorgungsbereich Flächenstrukturen für einen LM-Discounter geschaffen werden könnten und dort absehbar auch ein Lebensmitteldiscounter realisiert werden kann, wäre diese Option im Zusammenspiel mit der Erweiterung der bestehenden Lebensmittelvollsortimenter eindeutig zu präferieren.*
- *Nach Kenntnisstand von Stadt + Handel bestehen aktuell solche Bemühungen. Diese Bemühungen sind begrüßenswert und im Kontext des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Borken der idealtypische Weg. Die Wahrscheinlichkeit einer mittelfristigen Umsetzbarkeit sollte aber in die*

Gesamtabwägung mit einbezogen werden. Eine Bewertung der Wahrscheinlichkeit ist gutachterlicherseits nicht mit hinreichender Bestimmtheit möglich.

- *Sofern diese Entwicklungsvariante angesichts aktueller Entwicklung realistisch erscheint, sollte auf das Planvorhaben auf der Raiffeisenfläche gänzlich verzichtet werden. In diesem Falle wäre auch eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der jetzigen K+K Immobilie als wahrscheinlich zu bewerten.*

Bewertung der Variante 2 (Realisierung der baurechtlich möglichen Flächenentwicklungen K+K Immobilie und REWE Höltervenhoff)

- *Im Zusammenhang mit Variante 1 wäre demnach auch die Variante 2 zu befürworten: Die Zielstellungen zum Zentrumschutz und zur Reduktion von Kaufkraftabflüssen würden konzeptgetreu erfüllt. Diese potenziellen Erweiterungen K+K, REWE werden sich bei einer Vorhabenrealisierung im Bereich der Raiffeisen-Fläche allerdings nicht oder allenfalls partiell einstellen.*
- *Sofern die Baurechte mit einer zusätzlich möglichen Verkaufsfläche von rd. 700 qm VKF in Weseke ausgeschöpft würden, wäre das Marktpotential im Bereich des Lebensmittelvollsortiments aus Sicht von Stadt + Handel nahezu vollumfänglich ausgeschöpft.*
- *Positiv wäre eine komplette Bindung der Kaufkraft innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu bewerten. Damit einher gehen üblicherweise erhöhte Frequenzen, von denen auch die kleinteiligen Bestandsstrukturen profitieren dürften. Die Zielstellung des Einzelhandelskonzepts würde in diesem Aspekt erreicht.*
- *Sofern sich allerdings Variante 1 (Ansiedlung Lebensmitteldiscounter im ZVB) als nicht realistisch herausstellt, löst dieses Szenario nicht die Defizite im Bereich Lebensmitteldiscountsegment.*

Die Szenarien 1 und 2 sind demnach durchaus in Verbindung miteinander zu betrachten.

Zwischenfazit II: Sofern die diskutierten Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des ZVB eine absehbar realistische Option darstellen, sollte auf das Planvorhaben auf der Raiffeisen-Fläche gänzlich verzichtet werden. Im Hinblick auf die Rückbindungsmöglichkeit von abfließender Kaufkraft ist insbesondere Variante 1 von hoher Relevanz.

Sofern die zuvor beschriebenen Entwicklungswege seitens der Stadt Borken als mittelfristig nicht realisierbar eingestuft werden, kann das in Rede stehende Vorhaben auf der Raiffeisen-Fläche wie folgt bewertet werden:

- *der Vorhabenstandort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, in einer Entfernung von rd. 200 bis 300 Meter zu den Geschäftslagen an der Hauptstraße sowie rd. 100 Meter vom östlichen Betrieb des potentiellen Nebenzentrums Weseke.*
- *Der Vorhabenstandort ist aufgrund der Ortsrandlage und der Entfernung zum ZVB aus Sicht von Stadt + Handel nicht als Teil des zentralen Versorgungsbereiches zu bezeichnen und zu entwickeln.*
- *Aufgrund der großen räumlichen Distanz zum potentiellen Nebenzentrum Weseke ergeben sich nur bedingt positive Synergieeffekte mit den bereits vor Ort ansässigen Einzelhändlern.*
- *Die Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Angebote im Weseker Ortskern würden geschmälert.*

- *Der geplante Vollsortimenter führt zu einer nachhaltigen Neugliederung der Nahversorgungsstrukturen in Weseke. Neben dem geplanten Vollsortimenter wäre zukünftig voraussichtlich max. ein weiterer Vollsortimenter in Weseke wirtschaftlich lebensfähig.*

Insofern korrespondiert das Vorhaben nicht mit den standortbezogenen Zielen zur Zentrenentwicklung der Stadt Borken (gemäß EHK, 2009), die eine Weiterentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorsehen. Gleichzeitig entspricht das Vorhaben in Teilen den – vor allem absatzwirtschaftlichen – ortsteilbezogenen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes, da es bisher fehlende Bedarfe abdecken kann. Diese positiven Aspekte können im Rahmen einer vollumfänglichen Abwägung Berücksichtigung finden. Es wäre allerdings eine Änderung des Einzelhandelskonzeptes für den Stadtteil Weseke erforderlich, da von der prioritären Empfehlung, zusätzliche Versorgungsangebote in oder im direkten Annex zum ZVB anzusiedeln mehr als unwesentlich abgewichen würde.

- *Durch das Vorhaben kann die Vielfalt an Betriebstypen in Weseke gesteigert und somit auch ein Teil der bislang abfließenden Kaufkraft im Ort gebunden werden. Dis trägt zur Erhöhung der Zentralität des Ortes bei.*
- *Insbesondere der Lebensmitteldiscounter trägt maßgeblich zur Steigerung der Angebotsvielfalt des Ortsteils Weseke im kurzfristigen Bedarfsbereich bei. Dementsprechend führt er zu einer Verringerung des Kaufkraftabflusses (rd. 2,1 bis 2,6 Mio. Euro) und somit zur Erhöhung der Zentralität auf Ebene des Ortsteils. Der Lebensmitteldiscounter führt – in der Solitärbetrachtung – zu allenfalls geringen Umsatzverteilungen in Weseke.*
- *Im Hinblick auf den Lebensmitteldiscounter ist festzustellen, dass auch bei dem geplanten Standort außerhalb des ZVB – positive Effekte für die Angebotsstrukturen im Zentrum zu erwarten wären.*
- *Der geplante Vollsortimenter kann unter den Stadt + Handel bekannten und in den bisherigen Gesprächen geäußerten Aussagen der Stadt/ des Investors/ der Betreiber ein wichtiger Pfeiler bei der Entwicklung des Planvorhabens sein. Insofern sind die genannten positiven Effekte mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit an die Errichtung des Vollsortimenters geknüpft.*

Zwischenfazit III: Sofern sich die diskutierten Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des ZVB absehbar als nicht realisierbar darstellen, kann das Entwicklungsvorhaben auf der Raiffeisen-Fläche eine insbesondere im Hinblick auf das Rückbindungspotenzial aktuell abfließender Kaufkraft – sinnvolle Option darstellen, die zwar zu einer nachhaltigen Verschiebung der nahversorgungsrelevanten Strukturen in Weseke führen würde, den Ortskern allerdings, zumindest im Bestand (Entwicklungsmöglichkeiten würden gleichwohl geschmälert), nicht nennenswert beeinträchtigen würde. Da die Lagaanforderungen gemäß Einzelhandelskonzept nicht erfüllt sind, wäre eine Änderung des Einzelhandelskonzeptes erforderlich.

Abschließende Empfehlungen

Grundsätzlich ist eine endogene Entwicklung des ZVB zu priorisieren. Stadt + Handel empfiehlt, potenzielle Wege (Variante 1 und 2) gründlich – in enger Abstimmung mit den Wesekern Akteuren – zu prüfen und hier nicht ausschließlich kurzfristige Beweggründe in die Abwägung einzustellen. Eine Vorhabenrealisierung sollte erst dann in Erwägung gezogen werden, wenn die in Rede stehenden Erweiterungs- und

Flächenumstrukturierungsoptionen im Ortskern absehbar nicht realisiert und/ oder mit Lebensmittelangeboten genutzt werden. In diesem Falle sei darauf hingewiesen, dass

- das Vorhaben hinsichtlich der vorgenannten Dimensionierung den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und den Anforderungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und des § 2 Abs. 2 BauGB entspricht und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.*
- Die Lageanforderungen gemäß Einzelhandelskonzept nicht erfüllt sind und demnach eine Änderung des Einzelhandelskonzeptes erforderlich ist. Das Vorhaben könnte als Nahversorgungsstandort Weseke ausgewiesen werden. In der Konsequenz müsste die Zielperspektive, den ZVB Weseke zum Nebenzentrum weiterzuentwickeln, überdacht werden. Ein perspektivischer Beibehalt als Nahversorgungszentrum wäre dann empfehlenswert.“*

2.5 Ergänzende Stellungnahme zur Verträglichkeitsanalyse

Eine ergänzende Stellungnahme, in der die geänderten / geplanten Verkaufsflächen des Nahversorgungsvorhabens auf der Raiffeisen-Fläche zugrunde gelegt werden, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Insgesamt wird die Verträglichkeit bzw. die Auswirkungen des Vorhabens auf den Bestand, die durch die Verkaufsflächenerweiterung des Vollsortimenters auf insgesamt 1.350 qm zu erwarten sind, festgestellt. Voraussetzung für eine Verträglichkeit ist allerdings eine Feinsteuerung der VKF-Anteile. Demnach sind im Bebauungsplan den einzelnen Sortimenten entsprechende Maximal-VKF zuzuordnen (vgl. Anlage 4).

2.6 Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Weseke“

Der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes – Nahversorgung Weseke ist in den vorgelagerten Planungsphasen eine Diskussion unterschiedlicher Ansiedlungsalternativen vorausgegangen. Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind diese Standortalternativen entsprechend aufgegriffen und bewertet worden. Der Rat der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 04.07.2012 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Weseke“ gebilligt. Damit liegt auch hier in Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Borken ein städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 11 BauGB vor.

Die – nicht abschließende – Auflistung der Beratungstermine in der lokalen Politik belegt, dass sich die örtliche Politik vor dem genannten Beschluss intensiv mit den Standortalternativen auseinandergesetzt hat.

Die Meilensteine der vorangegangenen Standortentscheidung sind im Folgenden – nicht abschließend – zusammenfassend dargestellt:

- 01.07.2009 Billigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken, u. a. Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) für den Ortsteil Weseke, Kernaussagen: Aufwertung des Nebenzentrums Weseke zu einem Nahversorgungszentrum. Sofern innerhalb des festgelegten ZVB keine Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsvorhaben besteht, soll die Option bestehen, nach Prüfung auch außerhalb des ZVB eine Ansiedlung vorzunehmen.

- 19.08.2009 Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes WM mit der Empfehlung, dass für die Planungen der Raiffeisen-Fläche eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt werden soll.
- 27.10.2009 Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Lebensmittel-Marktes der Ahuis Entwicklungs-GbR auf der Grundlage einer zuvor gestellten Bauvoranfrage. Die Änderungsinhalte sind zwischenzeitlich in das laufende Planverfahren eingestellt worden.
- 20.01.2010 Vorstellung der Planungen zur Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte im Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken:
1. Heimsoth GbR auf der Raiffeisen-Fläche: Vollsortimenter (K + K) mit 1.200 qm VKF, Discounter (Netto) mit 800 qm VKF, Textil-Markt (kik) mit 525 qm VKF und 125 Stellplätze
2. WohnBau Westmünsterland eG auf der benachbarten Dues-Fläche: Discounter mit 800 qm VKF und ggf. Textildiscounter. Die Pläne werden allerdings kurze Zeit später mangels eines Betreibers zurückgezogen. Beschluss zur Durchführung einer Bürgerversammlung in Weseke.
- 02.03.2010 Bürgerversammlung in Weseke mit ca. 350 Bürgerinnen und Bürgern, Vorstellung von Planungskonzeptionen. Mitteilung der Fa. Heimsoth, dass künftig die Rolle des Projektentwicklers übernommen wird und die Fa. K + K als Investor auftritt. Mitteilung der Fa. K + K, dass der vorhandene Standort (Ahuis Entwicklungs-GbR) im April 2011 aufgegeben werden soll. Öffentliche Stellungnahme von der Ahuis Entwicklungs-GbR und der Weseker Werbegemeinschaft Mitteilung Fa. REWE-Hölttervenhoff, dass in näherer Zukunft keine Investitionen getätigt würden.
- 24.03.2010 Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses zur Durchführung notwendiger Abstimmungen mit der Bezirksregierung und weiterer Fachbehörden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung zu schaffen.
Aufnahme der Verhandlungen zur Konkretisierung der geplanten Maßnahmen und Abstimmung der Verträge mit den Investoren/ Projektentwicklern. Beschluss zur Vergabe der Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken-Weseke.
- 14.07.2010 Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP (28. Änderung) und des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring, 3. Änderung und Erweiterung) mit dem Ziel Schaffung von Planungsrecht zur Ansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens auf der Raiffeisen-Fläche.
- 26.10.2010 Landesplanerische Anfrage zur 28. Änderung des FNP (SO-Gebiete im Bereich der Raiffeisen-Fläche)
- 15.11. bis 17.12.2010 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Bauleitplanung (FNP und Bebauungsplan)
- 17.01.2011 Vorlage von Planungen zum sog. „Lindenbuschplatz“

- 03.02.2011 Vorstellung der Pläne „Lindenbuschplatz“ im Rahmen einer Veranstaltung der Weseker Werbegemeinschaft. Fragen zur Projektentwicklung, zum Betreiber, zu städtebaulichen Themen und zu Grundstücksangelegenheiten bleiben unbeantwortet. Forderung an die Stadt Borken zum (Zwischen-)Erwerb der Grundstücke.
- 09.02.2011 Hauptausschuss der Stadt Borken: Beschluss zur Fortführung der Bauleitplanverfahren für den Raiffeisen-Standort, kurzfristige Beauftragung der Verträglichkeitsstudie. Weitere Konkretisierung der Planungen für den „Lindenbusch-Platz“ durch den Architekten, Kenntnisnahme, dass positiver Bauvorbescheid zur Erweiterung des K + K-Marktes erteilt wird.
- 14.06.2011 Vorstellung der Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel, Dortmund zur Ansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens. Auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich im Rahmen von Bauvoranfragen untermauerten Bestrebungen der ansässigen Lebensmittelbetriebe (REWE und K + K) für eine Erweiterung am Standort ist eine grundsätzliche Verträglichkeit für die geplante Neuansiedlung des Nahversorgungsvorhabens auf der Raiffeisen-Fläche gegeben.
- 20.07.2011 Beschluss des Rates der Stadt Borken aufgrund fehlender Entwicklungsoptionen zur Entwicklung des Einzelhandels innerhalb des ZVB bzw. fehlende Bereitschaft zur Subventionierung der Lindenbusch-Planungen durch Ankauf von Grundstücken und Suche eines Inverstors / Projektentwicklers: Fortführung der Bauleitplanung für die Raiffeisen-Fläche, Vorbereitung der Beschlüsse zur öffentlichen Auslegung der Bauleitplanung (FNP und Bebauungsplan) für die Raiffeisen-Fläche
- 20.09.2011 Bauvoranfrage vom 16.09.2011 zur Ansiedlung eines Lebensmittel SB-Marktes an der Südlohner Straße, VKF 1.500 qm
- 07.12.2011 Beratung eines Antrages der Ahuis Entwicklungs-GbR zur Schaffung von Planungsrecht zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Südlohner Straße: Beschluss, den Projektentwickler einzuladen, damit dieser Auskunft über Funktionalität des Vorhabens, zur verkehrlichen Einbindung, die Lärmentwicklung und zur Frage der Betreibersicherheit geben kann.
- 01.02.2012 Vorstellung der Pläne Südlohner Straße und Raiffeisen-Standort durch Projektentwickler im UPA. Da nur der Projektentwickler für das Nahversorgungsvorhaben an der Raiffeisen-Fläche die geforderten Angaben (Investor- und Betreibersicherheit, städtebauliche Funktionalität, Immissionsschutz) machen kann, beschließt der UPA eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Borken für den Ortsteil Weseke hinsichtlich einer Ausweitung / Änderung des ZVB für die Raiffeisen-Fläche.
- 07.03.2012 Gespräch mit Ahuis-Entwicklungs GbR: Vorlage geänderter Planunterlagen für den Standort Südlohner Straße. Vorstellung der J. Bünting-Beteiligungs AG als möglicher Betreiber eines Markant-Marktes.

Voraussetzung aus Sicht der J. Bünting-Beteiligungs AG: Vorlage eines funktionalen Konzeptes und entsprechender Verträge

- 22.03.2012 Anschreiben Stadt Borken an Ahuis Entwicklungs-GbR: Aufforderung zur Vorlage eines funktionalen Konzeptes und der Nachweise der Betreibersicherheit
- 02.05.2012 UPA: Beschluss zur Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Weseke Vorstellung des aktuellen Untersuchungsstandes und weiteres Vorgehen. Investor „Südlohner Straße“ soll bis Ratssitzung 23.05.2012 Realisierungssicherheit nachweisen. Wenn absehbar keine Konkretisierung / keine Nachweise, dann Vorhaben „Raiffeisenstraße“ weiterverfolgen.
- 23.05.2012 Rat: Beschluss zur Fortschreibung Einzelhandelskonzept Weseke Beide Vorhabenträger (Südlohner Straße und Raiffeisen-Fläche) wurden aufgefordert, bis zum 18.05.2012 Realisierungssicherheiten nachzuweisen. Unterlagen für Vorhaben „Südlohner Straße“ nach wie vor nicht zureichend aussagekräftig. Deshalb wurde folgender Beschluss gefasst: Der Rat der Stadt Borken beschließt am 23.05.2012 nach Abwägung aller Gesichtspunkte und der vorliegenden Unterlagen eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Standort „Raiffeisen-Fläche“, und beauftragt die Verwaltung, die dazu erforderlichen Planungsschritte durchzuführen.

Die verschiedenen Alternativstandorte innerhalb und außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Weseke werden in der Teilfortschreibung „Nahversorgung in Weseke“ wie folgt zusammengefasst und bewertet (vgl. Anlage 3):

„Bewertung Variante a (Lindenbuschplatz)“

Es können folgende Aspekte festgestellt werden:

- *Sofern am Lindenbuschplatz oder an anderen Stellen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Flächenstrukturen für einen Lebensmitteldiscounter geschaffen werden könnten und dort absehbar auch ein Lebensmitteldiscounter realisiert werden kann, wäre diese Option im Zusammenspiel mit der Erweiterung der bestehenden Lebensmittelvollsortimenter eindeutig zu präferieren. Somit wären die Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich Zentrumschutz und Reduktion von Kaufkraftabflüssen vollumfänglich erfüllt.*
- *Gleichzeitig würde mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ein maßgeblicher Beitrag zur Diversifizierung des nahversorgungsrelevanten Angebotes geleistet und eine angemessene bzw. verträgliche Dimensionierung gewährleistet. In diesem Falle wäre auch eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der jetzigen K+K Immobilie als wahrscheinlich zu bewerten.*
- *Sofern diese Entwicklungsvariante angesichts aktueller Entwicklung realistisch erscheint, sollte auf die Planvorhaben auf der Raiffeisenfläche sowie an der Südlohner Straße gänzlich verzichtet werden.*

Diese Bemühungen entsprechen somit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes und stellen den idealtypischen Weg dar. Die Wahrscheinlichkeit der Umsetzbarkeit sollte aber gleichwohl in die Gesamtabwägung mit einbezogen werden. Nach ersten Planungen durch externe Akteure im ersten Quartal 2011 wurde die weitere Entwicklung an eine monetäre Subventionierung seitens der Kommune (durch

Grundstückskäufe) und die eigenständige Suche eines Projektentwicklers durch die Stadtverwaltung gebunden. Mit Stadtratsbeschluss vom 20.07.2011 wurde diese Bereitschaft verwährt, weswegen eine mittelfristige Umsetzbarkeit des Vorhabens als unwahrscheinlich eingestuft werden muss. Darüber hinaus haben sowohl der K+K Markt als auch der REWE Markt Höltervenhoff in einer öffentlichen Mitteilung angekündigt, dass sie kurz- und mittelfristig nicht beabsichtigen ihre Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort auszuschöpfen. Ferner plant der K+K Markt bei einem Scheitern der Projektentwicklungen auf dem Raiffeisen-Areal den Standort Weseke zu verlassen.“

„Bewertung Variante b (Südlohner Straße)

- Die Realisierung eines Lebensmitteldiscounters am Vorhabenstandort Südlohner Straße ist aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs zum zentralen Versorgungsbereich Weseke im Kontext des Einzelhandelskonzepts nahezu uneingeschränkt empfehlenswert. Die Realisierung eines Vollsortimenters ist hingegen nur eingeschränkt empfehlenswert, da dieser nur bedingt zur Angebotsdiversifizierung und Steigerung der Kaufkraftbindung beiträgt und stattdessen mit deutlichen Auswirkungen auf die bestehenden Anbieter verbunden wäre.
- Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters könnte der nahversorgungsrelevante Betriebstypenmix arrondiert und infolge einer erhöhten Kundenbindung die warengruppenspezifische Zentralität langfristig deutlich erhöht werden. Zudem wäre bei einer derartigen Entwicklung die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit der bestehenden Vollsortimenter weiterhin gewährleistet.
- Der Vorhabenstandort befindet sich zwar gegenwärtig nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, birgt jedoch aufgrund seiner Lage im städtebaulich-funktionalen Zusammenhang das Potenzial zur Steigerung der Passantenfrequenzen in den gewachsenen Lagen des Ortszentrums. Im Zusammenhang mit den beiden bestehenden Lebensmittel-Vollsortimentern würde sich zudem eine optimierte Positionierung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter an den Endpunkten des zentralen Versorgungsbereiches ergeben.
- Sofern diese Entwicklungsvariante angesichts aktueller Entwicklungen realistisch erscheint, sollte auf die Planvorhaben auf der Raiffeisenfläche gänzlich verzichtet werden.

Für die Realisierung des Vorhabens ist jedoch gleichwohl zu beachten:

- Aus städtebaulicher Sicht gestaltet sich die verkehrlicher Erschließung des Vorhabenstandortes nicht optimal.
- Die mit einem derart gelagerten Vorhaben einhergehenden verkehrlichen Belastungen (Anliefer-/ Kundenverkehr) lassen Emissionskonflikte mit den benachbarten Grundstücken und Nutzungen erkennen.
- Für das Vorhaben gab es in den letzten Jahren bereits mehrfach Voranfragen, die jedoch teilweise eine konkrete inhaltliche Untersetzung bzw. verbindliche Angaben vermissen ließen.“

„Bewertung Variante c (Raiffeisenfläche)

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens zur Ansiedlung des Nahversorgungsvorhabens können folgende Aspekte festgestellt werden:

- Der neu geschaffene Lebensmitteldiscounter würde maßgeblich zu einer Sicherung und Vervollständigung der Lebensmittelangebotes im Stadtteil Weseke beitragen. Demnach könnte (auch) bei diesem Vorhaben ein Großteil der bislang

abfließenden Kaufkraft discount-affiner Bevölkerungsgruppen im Stadtteil gebunden werden.

- *Aufgrund der Standortkopplung wären die geschaffenen Fachmärkte langfristig attraktiv und lebensfähig.*
- *Es ergeben sich bei einer möglichen Vorhabenrealisierung keine unmittelbaren städtebaulich negativen Konsequenzen für den bestehenden zentralen Versorgungsbereich, da es kaum Angebotsüberschneidungen gäbe und mögliche Frequenzverluste infolge der Verlagerung des Vollsortimenters durch Frequenzgewinne aufgrund der Errichtung des Lebensmitteldiscounters zumindest in Teilen kompensiert werden könnten.*

Für die Realisierung des Vorhabens ist jedoch gleichwohl zu beachten:

- *Eine Neuansiedlung eines Vollsortimenters bei gleichzeitiger lebensmittelbezogener Nachnutzung des K+K Marktes würde zu nicht unerheblichen Umsatzumverteilungseffekten zu Lasten der bestehenden Anbieter führen und wahrscheinlich die Marktaufgabe des REWE zur Folge haben. Dementsprechend ergibt sich nur bei einer anderweitigen Nutzung der bestehenden K+K Immobilie eine angemessene/ verträgliche Dimensionierung.*
- *Wegen der abgesetzten Lage des Vorhabenstandortes ergeben sich nur bedingt positive Synergieeffekte zum bestehenden zentralen Versorgungsbereich, so dass das im Einzelhandelskonzept benannte Ziel der unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Anbindung allenfalls sehr eingeschränkt erfüllt wird.*

Die Schlussfolgerung der vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung lautet demnach:

„Insofern korrespondiert das Vorhaben nicht mit den standortbezogenen Zielen zur Zentrenentwicklung der Stadt Borken (gemäß EHK, 2009), die eine Weiterentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorsehen. Gleichzeitig entspricht das Vorhaben in Teilen den – vor allem absatzwirtschaftlichen – stadtteilbezogenen Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts, da es bisher fehlende Bedarfe abdecken kann. Diese positiven Aspekte können im Rahmen einer vollumfänglichen Abwägung Berücksichtigung finden. Es wäre allerdings eine Änderung des Einzelhandelskonzeptes für den Stadtteil Weseke erforderlich, da von der prioritären Empfehlung, zusätzliche Versorgungsangebote in oder im direkten Annex zum ZVB anzusiedeln mehr als unwesentlich abgewichen würde (Stadt + Handel 2011: 40).“

In folgenden Ausführungen wird das Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Weseke“ daher dezidiert aufgeführt.

„Um eine bestmögliche Integration des Vorhabens auf der Raiffeisen-Fläche in den Einzelhandelsbestand des Stadtteils Weseke zu gewährleisten und um negative Folgeeffekte auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden sollen in Kongruenz zu den gutachterlichen Empfehlungen und zu den Ergebnissen der Arbeitskreissitzung vom 03. April 2012 folgende Aspekte bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bzw. der weiteren Planung Berücksichtigung finden:

- *Um eine räumliche Begrenzung von Entwicklungen auf die Kernbereiche zu gewährleisten um den Planstandort zu integrieren wird die in folgender Abbildung dargestellte veränderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgeschlagen:*

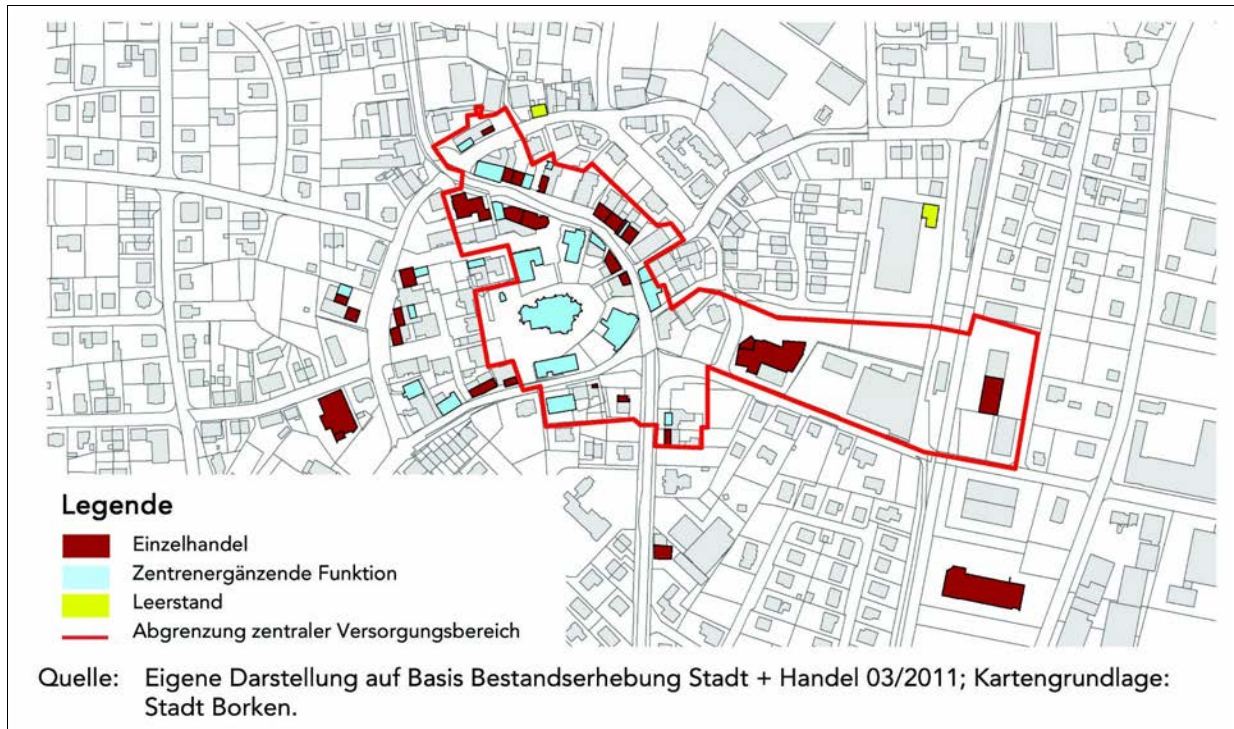


Abbildung: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Borken-Weske (Zielkonzept)

- *Der Bereich des Raiffeisen Areals und die anschließenden Bereiche am Benningsweg sollen in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden.*
- *Gleichzeitig soll der jetzige Teil des zentralen Versorgungsbereichs im Westen (Bereich REWE Höltervenhoff bis hin zur Kirchplatz) aus der Abgrenzung des ZVB herausgenommen werden. In diesem Bereich soll demnach künftig Einzelhandel max. bis zur Großflächigkeit zulässig sein. Die baurechtliche Erweiterungsmöglichkeit des Rewe Höltervenhoff auf 800 m² VKF wird dadurch nicht berührt. Mit dieser Maßnahme soll einer möglichen Dekonzentration von Einzelhandelsnutzungen begegnet werden. Zudem soll somit eine Lenkung von Investitionen in die räumliche Umgebung der gewachsenen Einzelhandelslagen entlang der Hauptstraße begünstigt werden, wo sie die größtmöglichen Synergieeffekte mit dem einzelhandelsbezogenen Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches entfalten.*
- *Für die Planfläche am Benningsweg soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden, welches die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Anlehnung an die im Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel aus dem Jahre 2011 als verträglich bewerteten Einzelhandelsnutzungen regelt.*
- *Für die K+K Immobilie soll insbesondere im Hinblick auf eine möglichst förderliche Anbindung des Raiffeisen Areals an die gewachsenen Einkaufslagen eine verträgliche Nachnutzung angestrebt werden.*
- *Der Übergangsbereich zwischen Raiffeisen- und der Hauptstraße soll im Rahmen der weiteren Ortsentwicklung Beachtung finden. Dabei sind angemessene städtebaulich-funktionale Lösungen zu entwickeln, welche neben gestalterischen Maßnahmen eine optimierte Distanzüberbrückung für Fahrradfahrer und Fußgänger ermöglichen.“*

Weitere Aspekte sind:

- Der Standort Raiffeisen-Fläche ist verkehrlich gut eingebunden und ist gut erreichbar.

- Der Immissionsschutz wird gewährleistet (siehe Kap. 4.1).
- Das bestehende Planungsrecht lässt bereits heute eine Entwicklung des Übergangsbereiches zwischen der Raiffeisen-Fläche und dem Ortskern zu (Distanz überbrückende Maßnahmen). Absehbar wird keine Brachfläche mehr vorliegen, sondern der Bereich wohnadäquat genutzt.
- Weitere Gestaltungsmaßnahmen im Bereich der Hauptstraße mit dem Schwerpunkt Rad- und Fußverkehr befinden sich derzeit in Planung.
- Derzeit stellt die Fabrik Benning ein Entwicklungshemmnis dar, obwohl mit dem Fabrikverkauf auch eine Einzelhandelsnutzung vorhanden ist.

2.7 Darstellungen im wirksamen FNP

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand 29. Änderung, 2012) wird der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Wie bereits unter Pkt. 1 erläutert, erfordert die beabsichtigte Nutzung „großflächiger Einzelhandel“ eine geänderte Darstellung als Sonderbauflächen (SO).

2.8 Verbindliche Bauleitplanung

Für den gesamten Änderungsbereich bestehen derzeit verbindliche Bebauungspläne. Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring) mit Stand der 2. Änderung aus dem Jahr 2006. Der östliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 10 (Industriegebiet), mit Stand der 1. Änderung aus dem Jahr 1997. Analog zu den genannten FNP-Darstellungen sind für die genannten Bereiche Mischgebiete (MI) bzw. Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Eine Änderung dieser Bebauungspläne ist damit ebenfalls erforderlich und bereits durch entsprechende politische Beschlüsse eingeleitet worden (WE 8b, 3. Änderung und Erweiterung).

2.9 Situation außerhalb und innerhalb des Änderungsbereiches

– Außerhalb des Plangebietes

Das Umfeld des Änderungsbereiches stellt sich derzeit insgesamt heterogen dar, wobei im weiteren Umfeld im wesentlichen die Wohnnutzung überwiegt. Nördlich und weiter nordwestlich schließen sich Wohnstandorte jüngeren Datums an. Diese sind auf ehemals gewerblich genutzten Flächen (ehemalige Fa. Gebr. Hemming) entstanden. Nordwestlich des Änderungsbereiches liegt das ehemalige und unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude, das derzeit als Wohnhaus und Jugendtreff genutzt wird. Weitere Wohnbebauung ist im Nordosten vorhanden.

Östlich und südlich schließt sich z. T. aufgelockerte gewerbliche Nutzung an. Unmittelbar nordwestlich befindet sich die Brache der ehemaligen Schuhfabrik Makers. Weiter westlich schließt sich Wohnnutzung an. Südwestlich des Änderungsbereiches liegt die Weberei Benning, die Damast und Tischdecken herstellt und einen Werksverkauf betreibt.

Im Eckbereich Lindenbuschring / Klünstraße ist ein Lebensmittelmarkt (K+K) mit seinen Stellplatzflächen vorhanden, der entsprechende Erweiterungsabsichten am Standort hat.

Neben den im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsnutzungen (Raiffeisenmarkt) schließt sich unmittelbar westlich des Änderungsbereiches der Ortskern von Weseke

mit seinen Versorgungseinrichtungen und Geschäften sowie der Wohnnutzungen an. Zum Bestand der Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen wird auf das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken“ (siehe Anlage 1) verwiesen.

Weitere Planungen

Die Residenz-Gruppe, Bremen, plant auf der nordwestlich des Planänderungsbereichs gelegenen, derzeitigen Brachfläche die Ansiedlung eines Seniorenheimes mit 50-70 Pflegeplätzen. Die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche lässt hier den planerischen Spielraum zur Ansiedlung der beschriebenen Anlage zu.

- Innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet liegen derzeit die Gebäude des Raiffeisen-Marktes Weseke mit Verkaufsräumen, Lagergebäude, Außenverkaufsflächen und Parkplatzflächen. Damit ist dieser Bereich bereits deutlich durch eine Einzelhandelsnutzung vorgeprägt.

Das Plangebiet wird durch den im Süden von Osten nach Westen verlaufenden Benningsweg, die zentral davon nach Norden abzweigende Holthausener Straße und parallel dazu verlaufende Schorlemer Straße geprägt.

Während sich aus städtebaulicher Sicht die Situation im Umfeld des Raiffeisenmarktes wenig strukturiert darstellt, sind die Voraussetzungen für die interne und äußere Erschließung gegeben. Die interne Anbindung an den Ortskern über den Lindenbuschring bzw. die Klünstraße stellt auch für den Fußgänger und Radfahrer eine direkte Verbindung zum gewachsenen Ortskern dar. Dieser Verbindungsweg ist bis auf ein ca. 70 m langes Reststück zwischen der Dues- Fläche und der Grünfläche bereits ausgebaut und damit stellt eine gute Entwicklungsvoraussetzung dar.



Übersicht über den Änderungsbereich und das angrenzende Umfeld

3. Änderungen im Flächennutzungsplan

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken macht für vorhandene Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht Aussagen für Entwicklungsempfehlungen. Im Rahmen der sogenannten „Ansiedlungsleitsätze“ werden für Weseke folgende Aussagen getroffen (vgl. Anlage 1, S. 125 f):

„Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Weseke

In Weseke ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geplant. Der Bestand zeigt im Bereich der Nahversorgung zwei Lebensmittelmärkte, die zurzeit die Versorgung der in Weseke lebenden Bevölkerung sichern, jedoch zum Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen der Betreiber entsprechen und für die Bevölkerung kein Discountangebot anbieten. Aufgrund dessen ist auch die Kaufkraftbindung im Stadtteil steigerungsfähig. Um dies zu erreichen und ein zukunftsfähiges Nahversorgungsangebot zu erhalten, ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters unter bestimmten Voraussetzungen empfehlenswert. So sollte sich der Verkaufsflächenumfang des Discounters an der vor Ort vorhandenen Kaufkraft orientieren. Aktuell beträgt der Umsatz im Stadtteil im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel rd. 5 Mio. €, sodass bei einer Kaufkraft von rd. 10 Mio. € ein Umsatz des zukünftigen Markts von rd. 3 bis 4,5 Mio. € bei rd. 800m² Verkaufsfläche durchaus tragfähig ist. Der zukünftige Standort des Markts sollte innerhalb des Nebenzentrums Weseke liegen, um Kaufkraftabflüsse aus diesem zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden. Ist innerhalb des Nebenzentrums kein geeigneter Standort vorhanden, greifen die Kriterien zur Erweiterung des Nebenzentrums aus Kapitel 4.1.4.“

In genanntem Kapitel wird im Rahmen der Empfehlungen zur Entwicklung zur Nahversorgung in Weseke wie folgt genannt (vgl. Anlage 1, S. 112):

- *Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Priorität 1: Lebensmitteldiscounter: max. 800 qm bis 900 qm Verkaufsfläche; Priorität 2: Lebensmittelmarkt: max. 1.200qm Verkaufsfläche)*
- *Oder wahlweise: Verkaufsflächenerweiterungen am Standort der beiden bestehenden Lebensmittelbetriebe.*

Mit den im Folgenden aufgeführten Planungen wird das genannte Maß der zusätzlichen Verkaufsflächen im Nahversorgungssegment in der Summe überschritten. Die beabsichtigten Darstellungen umfassen die wie folgt dargestellte Neuansiedlung:

Sondergebiet SO 1 "Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)"

ungewichtete Verkaufsfläche max. 1.350 qm, davon zentrenrelevantes Randsortiment max. 135 qm

Sondergebiet SO 2 „Lebensmittelmarkt (Discounter)“

ungewichtete Verkaufsfläche max. 870 qm, davon zentrenrelevantes Randsortiment max. 87 qm

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes (z. B. Auswirkungen des Andienungs- und Parkverkehrs auf die umliegende Wohnnutzung) wurden im Rahmen eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan WE 8b (Lindenbuschring) - 3. Änderung und Erweiterung untersucht und eine Verträglichkeit bestätigt.

Aufgrund der Änderungen an der Planung des Nahversorgungszentrums (Entfall des Textildiscounters, sowie Modifizierung der Verkaufsflächen des Discounters und des Vollsortimenters), auf der die schalltechnische Untersuchung vom 27.07.2011 (Bericht Nr. 1.1980.1/1) basierte, war eine Überarbeitung des Gutachtens erforderlich. Gegenstand waren die geplanten Lebensmittelmärkte mit den laut Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 08/2012) maximal zulässigen Verkaufsflächen (VK) von 1.400 m² (Vollsortimenter, SO 1) und 870 m² (Discounter, SO 2). Auf dieser Basis erfolgte auch die Ermittlung des zu erwartenden Pkw-Aufkommens. Die Ergebnisse der Aktualisierung zeigen, dass eine Verträglichkeit weiterhin gegeben ist.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Borken/ Westf. GmbH. Die Betriebsführung des Wassernetzes erfolgt durch die RWW GmbH.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen z. Zt. nicht vor. Da das Plangebiet allerdings am Randbereich des mittelalterlich-frühneuzeitlichen Kirchdorfes berührt, ist nicht auszuschließen, dass kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden.

Das Baudenkmal „Ehemaliges Empfangsgebäude Bahnhof Weseke“ liegt lediglich am Rand des Änderungsbereiches und ist durch die Planung nicht betroffen.

4.4 Altlasten

Der westliche Bereich des Planänderungsgebietes wird im Altlastenkataster des Kreises Borken als Altlastenverdachtsfläche unter der Bezeichnung Nr. 665101/03-0113 „Bahnhofsgebiet Weseke“ geführt.

Im Zusammenhang mit dem einstigen Bahnbetrieb können hier Verunreinigungen durch Brennstoff- und Ölverlust von Lokomotiven, Schmiermittelaustrag und Fäkalien aus Zugtoiletten vorliegen. Ein Gutachten vom 18.09.1990 kommt zu dem Ergebnis, dass sämtliche untersuchten Parameter in allen untersuchten Proben deutlich unter den Grenz- und Richtwerten liegen und die untersuchten Proben als unauffällig und gering belastet einzustufen sind. Eine gefährdende Kontamination innerhalb des Bahnhofsbereiches konnte nicht festgestellt werden. Aufgrund der langen Zeitspanne seit 1990 und der unbekanntem Folgenutzung sind auf der Fläche im Zuge einer Nutzungsänderung jedoch erneute Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Nicht im Altlastenkataster:

Die Fläche der Raiffeisen Westmünsterland befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht im Altlastenkataster des Kreises Borken, da es sich um einen laufenden Betrieb handelt. Im Rahmen einer vom Büro Wessling, Altenberge durchgeführten Bodenuntersuchung vom 31.08.2011 wurden im Bereich eines ehemaligen oberirdischen Dieseltanks im Südosten des Untersuchungsgebietes leicht erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen. Es wird empfohlen, das Material im Zuge der Baumaßnahme auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Bereich eines weiteren Dieseltanks im Norden des Untersuchungsgebietes ergaben sich zwar keine Befunde, aus Erfahrung können auch hier geringe Mengen an kontaminiertem Bodenmaterial anfallen. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist überschlägig mit ca. 100 t mit Mineralöl belastetem Bodenmaterial während der Baumaßnahme zu rechnen. Die im Norden und Osten des Untersuchungsgrundstückes anstehende Auffüllung ist aufgrund des PAK-Gehaltes für einen Wiedereinbau vor Ort bedingt geeignet. Das weitere Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Erforderliche Maßnahmen zum Umgang mit dem kontaminierten Bodenmaterial werden im folgenden Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren konkretisiert.

4.5 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg weist auf eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet hin. Erforderliche Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung werden im folgenden Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren beachtet.

5. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die vorliegende 28. Änderung stellt die Vorbereitung zur Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im östlichen Ortskernbereich von Weseke dar.

Änderungspunkt ist folgender:

- „Gewerbliche Bauflächen“ (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) wird geändert in „Sonderbauflächen“ (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

5.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgende Tabelle umfasst die gesetzlichen Vorgaben bzw. Richtlinien der Umweltschutzziele für das Plangebiet.

| Umweltschutzziele | |
|---|---|
| Mensch | Bestehende fachliche Normen sind solche, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z. B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z. B. BauGB, TA Lärm, DIN 18005, Schallschutz im Städtebau). Bezüglich Erholung und Freizeit sind Vorgaben im BauGB (Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) und im BNatSchG (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten. Für den überplanten Bereich sind im Flächennutzungsplan derzeit „Gewerbliche Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Der Regionalplan Münsterland, Entwurf vom 20.09.2010, stellt für den Bereich „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. |
| Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt | Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist im BNatSchG, dem LG NW und den entsprechenden Paragraphen des BauGB (u. a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) vorgegeben. Flächen mit Schutzstatus oder im Landschaftsplan liegende Flächen sind nicht vorhanden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist insbesondere das Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen. |
| Boden und Wasser | Zu beachtende gesetzliche Vorgaben sind solche des BNatSchG, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des BauGB (z. B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze). Der westliche Bereich des Planänderungsgebietes wird als Altlastenverdachtsfläche Nummer 665101-03-0113 „Bahnhofsberich in Weseke / Im Ossbrook“ im Altlastenkataster des Kreises Borken geführt (s. Kap. 4.4). |

| | |
|---|---|
| Luft und Klima | Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des BauGB (Klimaschutzklausel), des BImSchG und der TA Luft zu beachten. |
| Landschafts- und Ortsbild | Die Berücksichtigung des Schutzgutes ist im BNatSchG, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des BauGB vorgegeben. |
| Kulturgüter und sonstige Sachgüter | Bau- und Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbildes ist in den entsprechenden Paragraphen des BauGB bzw. des BNatSchG vorgegeben. |

Die Schutzgüter werden im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben abgehandelt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes

| Schutzgüter | Bestand |
|---|---|
| Mensch | Der überplante Bereich wird derzeit als Gewerbefläche genutzt. Der Flächen sowie dem angrenzenden Umfeld kommen Funktionen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu. Flächen mit Erholungsfunktion liegen nicht vor. Vorbelastungen bestehen in Form von Gewerbe- und Verkehrslärm. |
| Biotoptypen, Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt | Der Planänderungsbereich weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Lager- oder bereits bebaute Flächen sowie um Gewerbebrachen von geringer ökologischer Wertigkeit. Flächen oder Objekte mit Schutzstatus (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Gesetzlich geschützte Biotope, Naturdenkmale) sind nicht vorhanden. |
| Artenschutz | Eine Abfrage der Informationsdatenbanken (Fundort- / Biotopkataster) des LANUV NRW (Stichtag: 17.07.2012) liefert keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten im Planänderungsgebiet sowie im Umkreis von 500 m. Insgesamt ist ein Vorkommen von Populationen planungsrelevanter Arten aufgrund der geringen Habitataignung (störungsreiches Umfeld, geringe Flächengröße, fehlende essentielle Biotopstrukturen) im Plangebiet nicht zu erwarten. Da infolgedessen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann auf einen Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden. |
| Boden | Der Untergrund besteht aus schwach steinigem, lehmigem Sand. Als Bodentyp herrscht Pseudogley, z.T. Podsol-Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, stellenweise auch Gley-Pseudogley vor. Der Boden ist im Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der aktuellen Nutzung bereits überwiegend versiegelt oder aber aufgrund der Vornutzungen (Gleisanlage, Gewerbe) stark verdichtet und das Bodengefüge bereits irreversibel zerstört. Im Änderungsbereich des FNP liegen die in Kap. 4.4 aufgeführten Altlastenverdachtsflächen. Die Bezirksregierung Arnsberg weist auf eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet hin. Erforderliche |

| | |
|---|---|
| | Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung und zum Umgang mit Altlasten werden im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren beachtet. |
| Wasser | Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der bereits vorhandene hohe Versiegelungs- und Verdichtungsgrad des Bodens verhindert größtenteils eine Versickerung des Niederschlagswassers. |
| Luft und Klima | Derzeit übernimmt der Bereich für das Klima und für die Lufthygiene keine nennenswerten Funktionen. Die Immissionssituation entspricht der üblichen Hintergrundbelastung eines städtischen Siedlungsraumes. Es liegen keine expliziten Werte vor. |
| Landschaft- bzw. Stadtbild | Das Stadtbild ist an dieser Stelle in erster Linie durch Gewerbebrachen gekennzeichnet. Die Wirkung auf das Stadtbild ist als nachteilig einzustufen. |
| Kulturgüter und sonst. Sachgüter | Am Rand des Planänderungsbereiches befindet sich das Baudenkmal „Ehemaliges Bahnhofsempfangsgebäude“. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen z. Zt. nicht vor. Da das Plangebiet allerdings den Randbereich des mittelalterlich-frühneuzeitlichen Kirchdorfes berührt, ist nicht auszuschließen, dass kultur- geschichtliche Bodenfunde entdeckt werden. |
| Wirkungs- gefüge zwischen den Schutzgütern | Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkungen. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch auf den Boden- und Wasserhaushalt. Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z. B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechenden Sonderbiotopen). Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über allgemeine Funktionszusammenhänge hinausgehen, bestehen daher nicht. |

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Planung und Nutzung beibehalten werden, d.h. der Planbereich bliebe weiterhin „Gewerbliche Baufläche“.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

| Schutzgut | Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen |
|---------------|--|
| Mensch | Die Belange des Immissionsschutzes (z. B. Auswirkungen des Andienungs- und Parkverkehrs auf die umliegende Wohnnutzung) wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan WE 8b (Lindenbuschring) - 3. Änderung und Erweiterung näher betrachtet. Eine Aktualisierung aufgrund der geänderten Verkaufsflächen steht noch aus. Die Ergebnisse werden im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass eine Verträglichkeit weiterhin gegeben ist. Mit den Planänderungspunkten sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. |

| | |
|--|---|
| Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt | Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Gewerbliche Baufläche führt das geplante Sondergebiet zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren. Mit den Planänderungspunkten sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. |
| Boden / Wasser | Aussagen zu Eingriffen in den Naturhaushalt infolge von Versiegelungen werden im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren getroffen. Gleiches gilt im Hinblick auf den Umgang mit möglichen Altlasten oder Kampfmitteln. Mit den Planänderungspunkten und unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. |
| Klima und Luft | Aufgrund der Änderung von Gewerblichen Bauflächen in Sondergebietsflächen wird sich keine Veränderung für dieses Schutzgut ergeben. Mit den Planänderungspunkten sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Mit dem Ausbau des Nahversorgungszentrums in Borken-Weseke wird - gesamtstädtisch betrachtet – durch eine verkehrsvermeidende Raumstruktur ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. |
| Landschafts- bzw. Stadtbild | Das Stadtbild wird sich durch die Bebauung verändern. Mit den Planänderungspunkten sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. |
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Bodendenkmäler | Das am Rande des Plangebietes befindliche Baudenkmal „Ehemaliges Bahnhofsempfangsgebäude“ wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen z. Zt. nicht vor. Da das Plangebiet allerdings den Randbereich des mittelalterlich-frühneuzeitlichen Kirchdorfes berührt, ist nicht auszuschließen, dass kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden. Aussagen im Hinblick auf den Umgang mit Bodendenkmälern werden im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren getroffen. Mit den Planänderungspunkten sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. |
| Wechselwirkungen | Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht und sind daher nicht betroffen. |

Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art zu erwarten, da

- keine für den Menschen nachteiligen Entwicklungen vorbereitet werden,
- keine erhebliche Beeinträchtigung der zu prüfenden Schutzgüter vorbereitet wird,
- aufgrund einer möglichen höheren Versiegelung voraussichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, die ausgeglichen werden. Dies wird im Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Für Kompensationsmaßnahmen, die über interne Ausgleichsmaßnahmen (im Plangebiet) hinausgehen, wird das Ökokonto der Stadt Borken herangezogen.

5.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da erst auf Ebene des Bebauungsplanes konkrete Aussagen zu Eingriffen in Natur und Landschaft möglich sind, werden auch erst dann detaillierte Aussagen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemacht werden können. Maßnahmen zum landschaftsrechtlichen Ausgleich werden ebenso erst im Bebauungsplanverfahren

vorgeschlagen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Bewertungsverfahrens NRW sind im Planbereich erfüllt. Sofern der Eingriff nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wird er in Form von Ökopunkten vom Ökokonto der Stadt Borken abgebucht.

5.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen von Verträglichkeitsanalysen wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten und ihre städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen untersucht und hinsichtlich ihrer Realisierungschancen bewertet. Detaillierte Ausführungen zu den Planungsalternativen siehe Kap. 2.4 - 2.6. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die betrachteten Alternativen aufgrund des finanziellen Risikos, infrastruktureller Hemmnisse, geringer Flächengröße und/oder mangels Investoren- und Betreiberkonzept keine realistische Alternative zu den Planungen auf der „Raiffeisenfläche“ darstellen.

5.3 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung erfolgte anhand von Bestandskartierungen des ökologischen Zustands der Änderungsbereiche bzw. durch Auswertung und Beurteilung des derzeitigen planungsrechtlichen Zustandes des Flächennutzungsplanes. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung traten nicht auf. Maßnahmen zum Monitoring können erst auf der Ebene des Bebauungsplanes entschieden werden, da die planbedingten Umweltauswirkungen zwar durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet, aber erst auf der Grundlage des Bebauungsplans rechtsverbindlich werden.

5.4. Zusammenfassung

Die vorliegende 28. Änderung stellt die Vorbereitung zur Änderung dar von:

- „Gewerbliche Bauflächen“ (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) in „Sonderbauflächen“ (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“.

Ziel ist die Schaffung von Planungsrecht zur Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im östlichen Ortskernbereich von Weseke, um das Nahversorgungszentrum Borken-Weseke langfristig und zukunftssicher zu gestalten und auszubauen.

Verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten wurden intensiv erörtert, ihre städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Rahmen von Verträglichkeitsanalysen untersucht und ihre Realisierungschancen bewertet.

Da erst auf Ebene des Bebauungsplanes konkrete Aussagen zu Eingriffen in Natur und Landschaft möglich sind, werden auch erst dann detaillierte Aussagen zu erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemacht werden können. Diese betreffen unter anderem den Immissionsschutz, den Umgang mit Altlasten und Kampfmitteln sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Insgesamt werden mit den beabsichtigten Änderungspunkten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Borken, 10.09.2012

Martin Dahlhaus
Umwelt und Planung