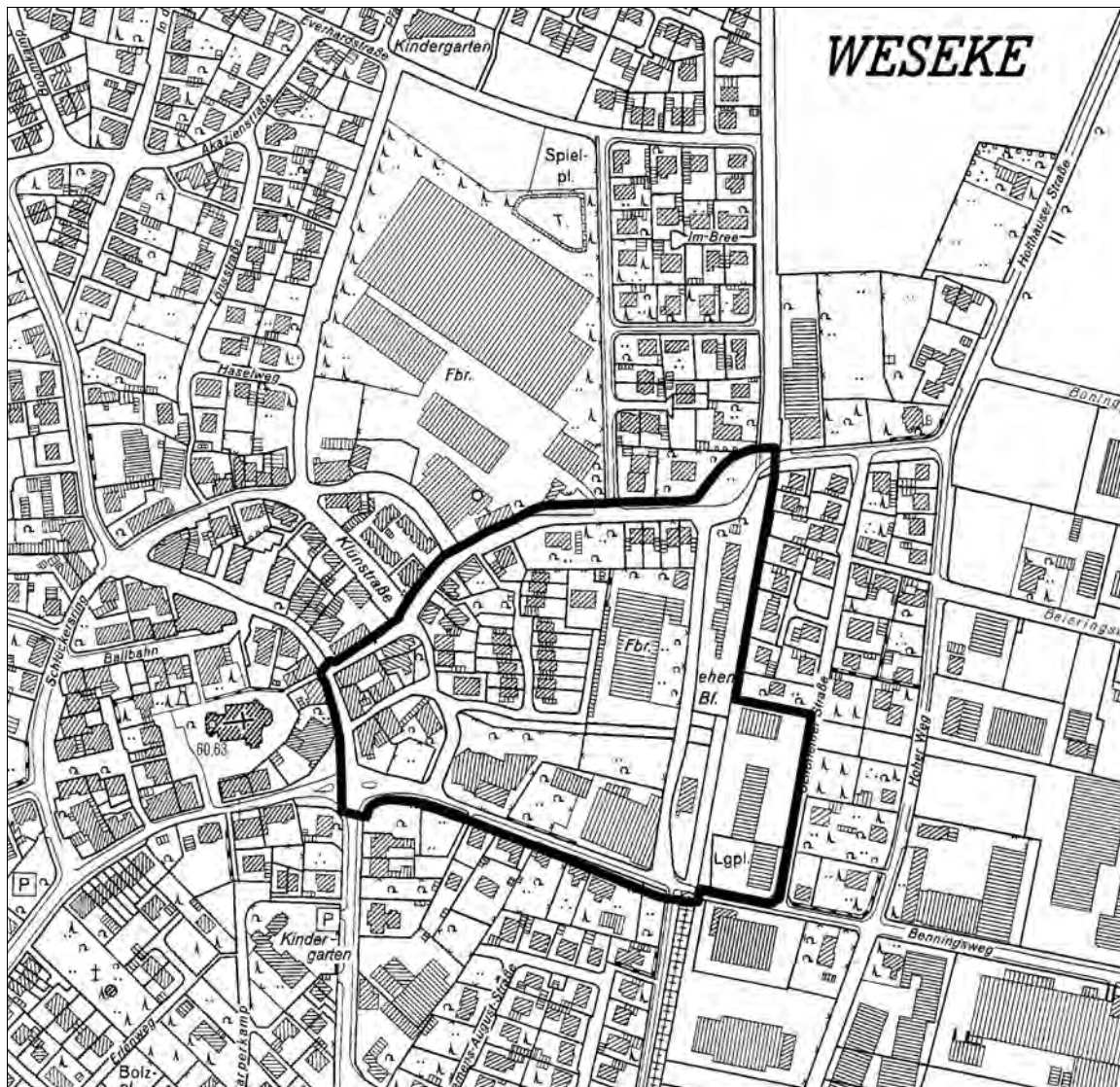


Stadt Borken

Bebauungsplan WE 8b (Lindenbuschring)

3. Änderung und Erweiterung



Begründung
gemäß
§ 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Aufstellungsanlass.....	4
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.2 Erforderlichkeit der Planung.....	5
2. Planungsvorgaben und Bestandssituation.....	8
2.1 Flächennutzungsplan.....	8
2.2 Bebauungsplanung.....	8
2.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken (Stadt + Handel, Dortmund, 2009)	8
2.4 Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken Weseke	10
2.5 Ergänzende Stellungnahmen zur Verträglichkeitsanalyse.....	13
2.6 Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken – Teilfortschreibung „Nahversorgung in Weseke“.....	15
2.7 Situation außerhalb des Geltungsbereiches.....	23
2.8 Situation innerhalb des Geltungsbereiches.....	23
3. Städtebauliche Konzeption.....	25
4. Änderungen.....	26
5. Festsetzungen im Bebauungsplan	28
5.1 Art der baulichen Nutzung	29
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	32
5.3 Bauweise.....	32
6. Gestalterische Festsetzungen.....	32
7. Auswirkungen der Planung	34
7.1 Immissionsschutz.....	34
7.2 Ver- und Entsorgung.....	35
7.3 Belange des Denkmalschutzes.....	35
7.4 Altlasten	35
7.5 Kampfmittel	37
7.6 Bodenordnung	37
7.7 Flächengliederung.....	37
7.8 Natur und Landschaft.....	37
8. Umweltbericht	39
8.1 Einleitung.....	39
8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	39
8.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	39
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	40
8.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes.....	40
8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	41
8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	42
8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. .	43
8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
8.3 Zusätzliche Angaben.....	46
8.3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	46
8.3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	46
8.3.3 Zusammenfassung.....	46

Anlagen

- Anlage 1: Gestaltungsvorschriften
- Anlage 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 3: Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken, Stadt + Handel GbR, Juli 2009
- Anlage 4: Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken-Weseke, Stadt + Handel GbR, Juli 2011
- Anlage 5: Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken - Teilfortschreibung „Nahversorgung Weseke“, Stadt + Handel GbR, Juni 2012
- Anlage 6: Ergänzende Stellungnahme zur Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel GbR, Juli 2012)
- Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan WE 8b, 3. Änderung und Erweiterung (Wenker & Gesing, 2012)
- Anlage 8: Bodenuntersuchung zum Neubau eines Discounter-Marktes in Weseke (Wessling, 2011)

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Aufstellungsanlass

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich (§§ 2 Abs. 1 u. 9 Absatz 7 BauGB)

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 14. Juli 2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan WE 8b (Lindenbuschring) zu ändern (3. Änderung) und den Geltungsbereich in östliche Richtung zu erweitern.

Die 3. Änderung und Erweiterung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dieser ist in der Planzeichnung festgesetzt. Im Einzelnen werden folgende Grundstücke erfasst:

In der Gemarkung Weseke:

Flur 5

Flurstücke: 309, 476, 810, 1241, 1242, 1290, 1295, 1296, 1331, 1332, 1358, 1359, 1360, 1361, 1422, 1451 sowie folgende Flurstücke teilweise: 1224, 1450

Flur 6

Flurstücke: 99, 100, 101, 102, 221, 368, 885, 889, 935, 942, 943, 944, 945, 946, 949, 950, 951, 975, 1009, 1057, 1059, 1060, 1061, 1082, 1099, 1103, 1104, 1105, 1108, 1111, 1121, 1122, 1125, 1138, 1139, 1140, 1141, 1145, 1146, 1148, 1149, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1205, 1206, 1207, 1208, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1239, 1242, 1243, 1245, 1251, 2018, 2019 sowie folgende Flurstücke teilweise: 395, 999, 1002, 1275

Flur 10

Flurstücke: 74

Flur 11

Flurstücke:

34, 35, 36, 43, 44, 45, 78, 165

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes WE 8b ist eine Überplanung von Flächen aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan WE 10 (Industriegebiet) verbunden. Folgende Flurstücke sind davon betroffen:

Gemarkung Weseke, Flur 11,
Flurstücke 34, 35, 36, 45, 78.

Mit dem Inkrafttreten der 3. Änderung wird der Bebauungsplan WE 10 (Industriegebiet) aufgehoben, und zwar insoweit, wie eine Überlagerung des Geltungsbereiches des Planes mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring) vorliegt.

Die Plandarstellung basiert auf dem Katasterstand von Januar 2011.

Aufgrund des Alters der Planzeichnung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1996 erfolgt eine digitale Neuzeichnung auf der aktuellen Katastergrundlage. Geringfügige Flächenabweichungen sind hierdurch zu erklären.

1.2 Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

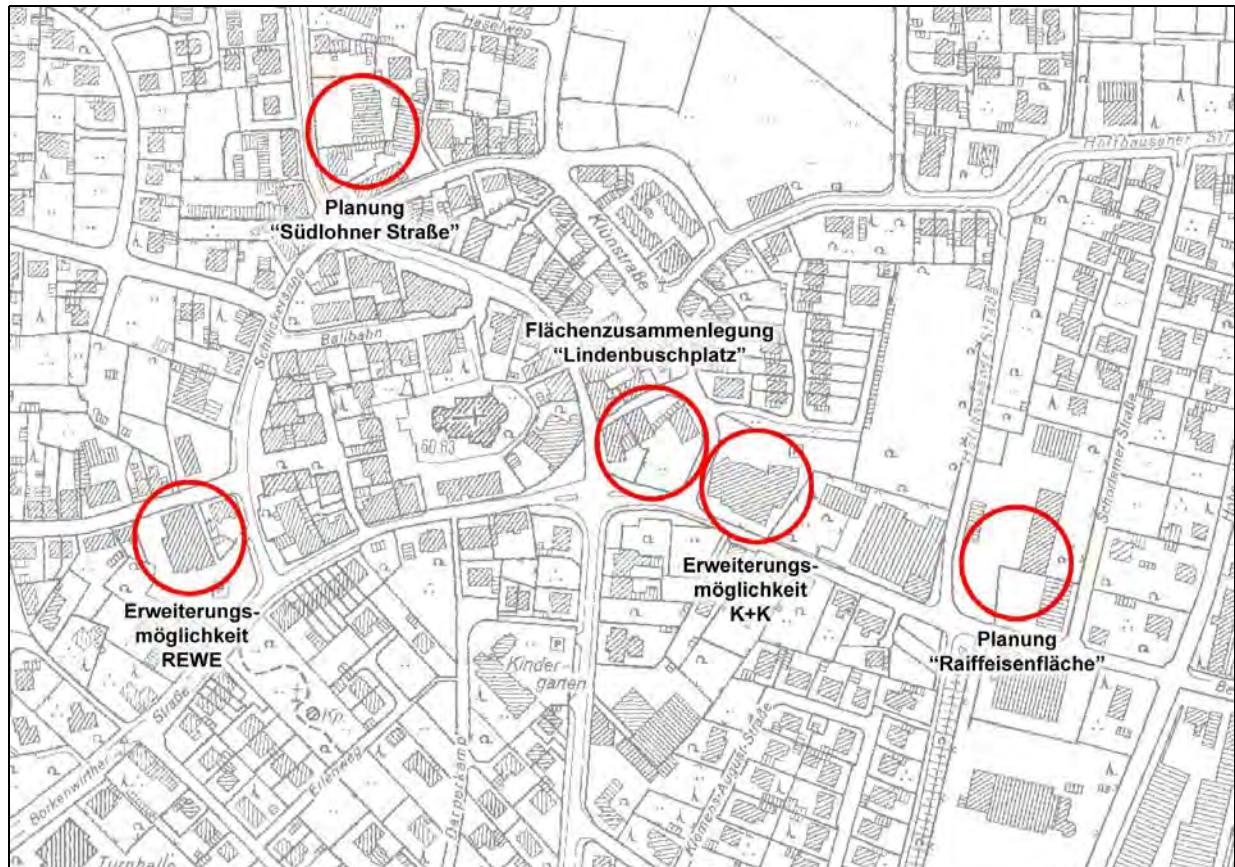
Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Nutzung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die angestrebte und die vorhandene Bebauung ordnungsgemäß verwirklichen sowie die darin etablierten bzw. anzusiedelnden Nutzungen betreiben zu können.

Der Bebauungsplan WE 8b (Lindenbuschring) wurde 1996 aufgestellt und zwischenzeitlich zweimal geändert. Östlich des Ortskerns von Weseke waren bis vor einigen Jahren noch mehrere gewerbliche Betriebe angesiedelt. Eine Entwicklung von versorgungsrelevanten Einrichtungen fand in diesem Bereich daher nur sehr untergeordnet statt. Bedingt durch den weitreichenden Strukturwandel im westlichen Münsterland kam es zur Aufgabe einiger gewerblicher Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Grundlage für die erforderliche Neuordnung geschaffen. Diese Neuordnung ist bis heute nur teilweise umgesetzt worden. Aktuelle Entwicklungen erfordern wiederum entsprechendes Planungsrecht. Daher ist das Ziel der Bebauungsplanänderung, die planungsrechtlichen Grundlagen im auszubauenden Nahversorgungszentrum Borken-Weseke langfristig und zukunfts-gerecht - 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.

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist dabei in vollem Umfang gegeben:

Ohne eine förmliche Bauleitplanung würde der Bereich des Raiffeisen-Geländes nicht in einem Gebiet gelegen sein, das eine für die Festsetzung von großflächigem Einzelhandel zureichende Regelung bezüglich eines Kerngebietes oder einer gesondert festgesetzten Fläche nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsforderung (BauNVO) aufweist. Selbst wenn der bisherige Bebauungsplan, der bislang für das Gebiet gilt,

nicht wirksam wäre – was vorliegend nicht angenommen wird –, würde die betreffende Fläche dann in einem unbeplanten Innenbereich liegen, innerhalb dessen die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Maßstäben des § 34 BauGB zu bemessen und damit die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gleichwohl unzulässig wäre.

Zum anderen ist es zur Sicherung einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Weseke zwingend erforderlich, die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort Raiffeisenfläche städtebaurechtlich auf ein noch zentrenverträgliches Maß zu begrenzen. Hierzu sollen sortimentsbezogene Obergrenzen für zulässige Verkaufsflächen innerhalb einer großflächigen Einzelhandelsagglomeration in einem Bebauungsplan allgemeinverbindlich und rechtssicher festgesetzt werden.

Die Plangeberin als Ortsgesetzgeberin ist nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 BauGB zudem auch berechtigt, eine Konzeption für eine gegenüber früheren Planungen für ein Gewerbegebiet jetzt vollkommen neue Bebauung im Plangebiet zu entwickeln. Sie ist nicht darauf beschränkt, früher bestehende oder zuvor zulässig gewesene Nutzungen ausschließlich festzuschreiben. Insbesondere kann städtebaurechtlich bei einem entsprechenden Ergebnis der Abwägung eine Neubebauung des Plangebietes durchaus Gegenstand der Planung sein. Sie ist nicht an etwa vorhandene bauliche Grundstücksgrenzen, Baufluchten sowie Nutzungen usw. gebunden. Auf die ansonsten dabei zu beachtenden Gesichtspunkte wird gesondert an anderer Stelle noch ausführlich eingegangen.

Die nach § 1 Abs. 3 BauGB für einen Bebauungsplan erforderliche städtebauliche Rechtfertigung ist angesichts der konkret von der Stadt Borken verfolgten, vorstehend bereits benannten Ziele gegeben. Was im Sinne der v.g. Vorschrift insoweit erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Kommune. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich wären nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind (vgl. dazu ausführlich und rechtsgrundsätzlich: BVerwG, Urteil vom 11. Mai 1999 - 4 BN 15.99 -, Zeitschrift für Baurecht (ZfBR) 1999, S. 279). Hier ist keinesfalls anzunehmen, dass die Planung, die Errichtung und der Betrieb des Einzelhandelsvorhabens, das auf dem Raiffeisengelände vorgegeben ist, ausschließlich etwa dazu dienen würden, die privaten Interessen eines einzelnen Investors oder mehrerer Investoren zu bedienen. Die mit dem Bebauungsplan ausdrücklich verfolgten Anliegen der städtebaulichen Steuerung des Einzelhandelsstandorts sind beachtliche und vorrangige städtebauliche Belange, welche die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

Soweit dabei neben der vorstehend beschriebenen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Borken auch private Interessen und Wünsche der hier an der Planung interessierten Privaten in die Planung eingeflossen sind, stellt das die Planrechtfertigung nicht in Frage, wie etwa das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) zu einer insoweit ähnlichen Konstellation rechtsgrundsätzlich u.a. in seinem Urteil vom 7. Dezember 2000 – 7 a D 60/99.NE –, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht – Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2001, S. 635 ff. ("Preußenpark") entschieden hat (vgl. ähnlich auch: OVG NRW, Urteil vom 20.

März 2002 – 10 a D 54/99.NE – und vom 4. Juni 2003 – 7 a D 46/02.NE -) Es führt in einem derartigen Zusammenhang mit großer Deutlichkeit u.a. aus:

"Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. [...] Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird selbstverständlich auch durch die Interessen privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum. So kann die Gemeinde Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. [...] Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat und welche Motive letztlich Veranlassung gegeben haben, in die Prüfung einzutreten, ob es mit der gemeindlichen Stadtpolitik in Übereinstimmung steht, die Vorhaben umzusetzen, die der Bebauungsplan ermöglicht. [...] Maßgebend ist vielmehr das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens: Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muss den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt. [...]"

2. Planungsvorgaben und Bestandssituation

2.1 Flächennutzungsplan (gem. § 8 Abs. 2 BauGB)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Borken (Stand 29. Änderung, 2012) wird der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich wie folgt dargestellt:

- westlicher Teil: Gemischte Bauflächen
- östlicher Teilbereich: Gewerbliche Bauflächen

Wie bereits unter Pkt. 1 erläutert, erfordern die beabsichtigten Nutzungen großflächiger Einzelhandel eine geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes, der parallel geändert wird (28. Änderung).

2.2 Bebauungsplanung

Die 3. Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring) mit Stand der 2. Änderung aus dem Jahr 2006. Der Bereich, um den der vorliegende Bebauungsplan erweitert werden soll, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 10 (Industriegebiet), mit Stand der 1. Änderung aus dem Jahr 1997. Die Flächen im WE 10 sind derzeit als Gewerbegebiete festgesetzt.

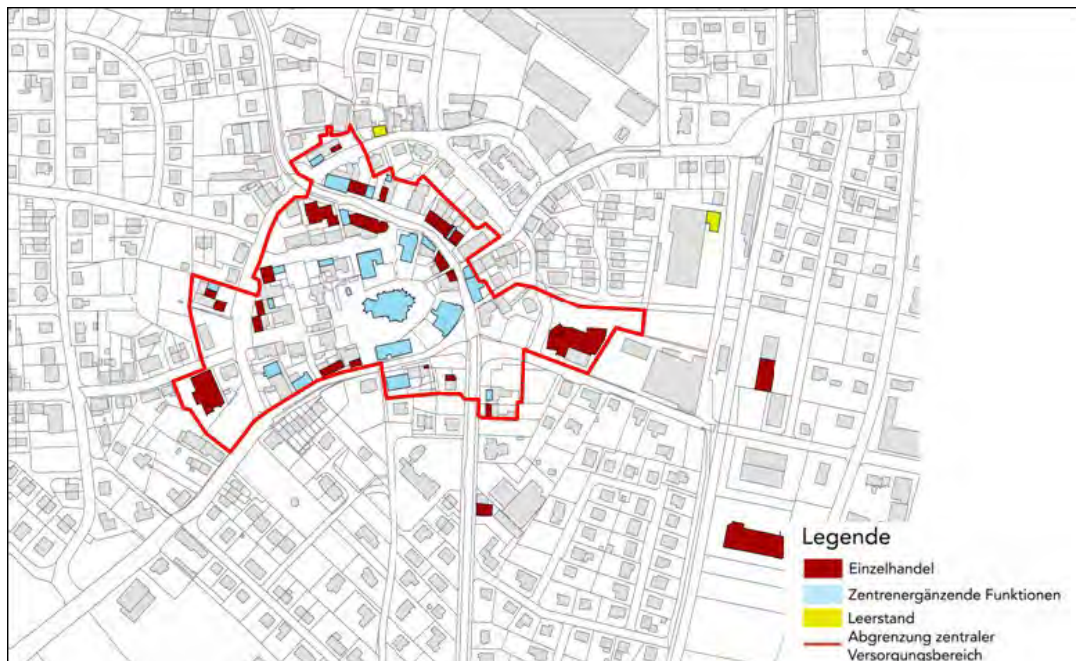
2.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken (Stadt + Handel, Dortmund, 2009)

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 Weseke 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.



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

In diesem ist seinerzeit für den Fall von flächigen Einzelhandelsentwicklungen folgende Vorgehensweise festgelegt worden (vgl. Anlage 3, 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 Fortent-*

wicklung 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 4):

„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 Lebensmittel-discounter 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 Einzelhandelskonzeptes 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. Dies 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 Lageanforderungen gemäß Einzelhandelskonzept nicht erfüllt sind, wäre eine Änderung des Einzelhandelskonzepts 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 Stellungnahmen 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: „Beibehaltung der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von 1.350 m² VKF, bei anteilig höchstens 1.050 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, wobei davon mindestens 250 m² VKF für das Sortiment Getränke vorbehalten

sein müssen. Bei Begrenzung der Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und einem gleichzeitig größeren Anteil für Getränke wären – trotz der insgesamt größeren Verkaufsfläche – ähnliche Auswirkungen wie in der ersten Verträglichkeitsuntersuchung zu erwarten und somit eine verträgliche Dimensionierung gewährleistet. Während ein klassischer Vollsortimenter etwa einen Getränkeanteil von rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche aufweist, würde der Anteil in dieser Variante auf knapp 20 % erhöht. Im Sortimentsbereich Getränke werden üblicherweise deutlich geringere Flächenproduktivitäten (2.000 - 2.500 Euro/ m²) als im Bereich Lebensmittel erwirtschaftet. Insofern würde sich der Gesamtumsatz in dieser Variante gegenüber dem ursprünglichen Flächenkonzept (gemäß Verträglichkeitsuntersuchung 2011) um 0,2 bis 0,3 Mio. Euro erhöhen. Dementsprechend würden sich auch die Umsatzumverteilungen bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Borken-Weseke und den Rewe-Markt gegenüber der ursprünglichen Verträglichkeitsanalyse nur leicht erhöhen (14 – 24%)“ (vgl. Anlage 6).

In einer weiteren ergänzenden Stellungnahme des Büros Stadt+Handel vom 30.11.2012 wird die Feinsteuerung der Sortimente bzw. der Verkaufsfläche auf Grundlage der Stellungnahme der IHK geändert:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen gemäß der Anregung der IHK geändert werden. Folgende Festsetzung wird nunmehr angestrebt:

SO 1

GF: 1910 qm

VKF: max. 1350 qm

davon:

min. 250 qm Getränke

max. 800 qm Nahrungs- und Genussmittel

100 qm Backshop

200 qm Neben- und Randsortimente (ohne Lebensmittel und Getränke), davon max. 135 m² zentrenrelevante RS (gemäß Borkener Sortimentsliste)

Diese Festsetzung entspricht hinsichtlich der festgesetzten Hauptsortimente (Lebensmittel und Getränke) den entsprechenden gutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchungen (Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken-Weseke, Stadt + Handel 2011 und die ebd. Aktualisierung, Stadt + Handel 2012). Für die verbleibenden 200 m² VKF ist von einem „supermarktüblichen“ Flächenprogramm auszugehen. Dies impliziert zum einen übliche (gemäß Borkener Sortimentsliste) nahversorgungsrelevante Nebensortimente wie Drogeriewaren oder zoologische Sortimente. Negative Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen oder zentrale Versorgungsbereiche sind durch eine entsprechende Nutzung nicht zu erwarten, vielmehr dürfte insbesondere die aktuell defizitäre Drogeriewarenversorgung in Weseke eine deutliche Aufwertung erfahren. Dies würde auch bei einer hypothetischen vollen Ausnutzung der kompletten 200 m² VKF, welche für Neben- und Randsortimente festgesetzt werden sollen, zutreffen. Insbesondere der zentrenrelevante Sortimentsanteil soll begrenzt werden. So dürfen auf bis zu max. 10% der Gesamtverkaufsfläche (also auf 135 m² VKF) zentrenrelevante Sortimente (gemäß Borkener Liste) angeboten werden. Angesichts der

geringen Flächengröße erübrigt sich aus fachlicher Sicht eine weitere Ausdifferenzierung der innerhalb dieser Randsortimentsfläche zulässigen Einzelsortimente, zumal diese Größenordnung den grundsätzlichen Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Borken entspricht.

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, dann soll 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-Höhltervenhoff, 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 Bauleitplanverfahren für den Raiffeisen-Standort, kurzfristige Beauftragung der Verträglichkeitsstudie. Weitere Konkretisierung der Planungen für den „Lindenbuschplatz“ 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 5):

„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 Lebensmittel-discounter 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 Lebensmittelangebots 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:*

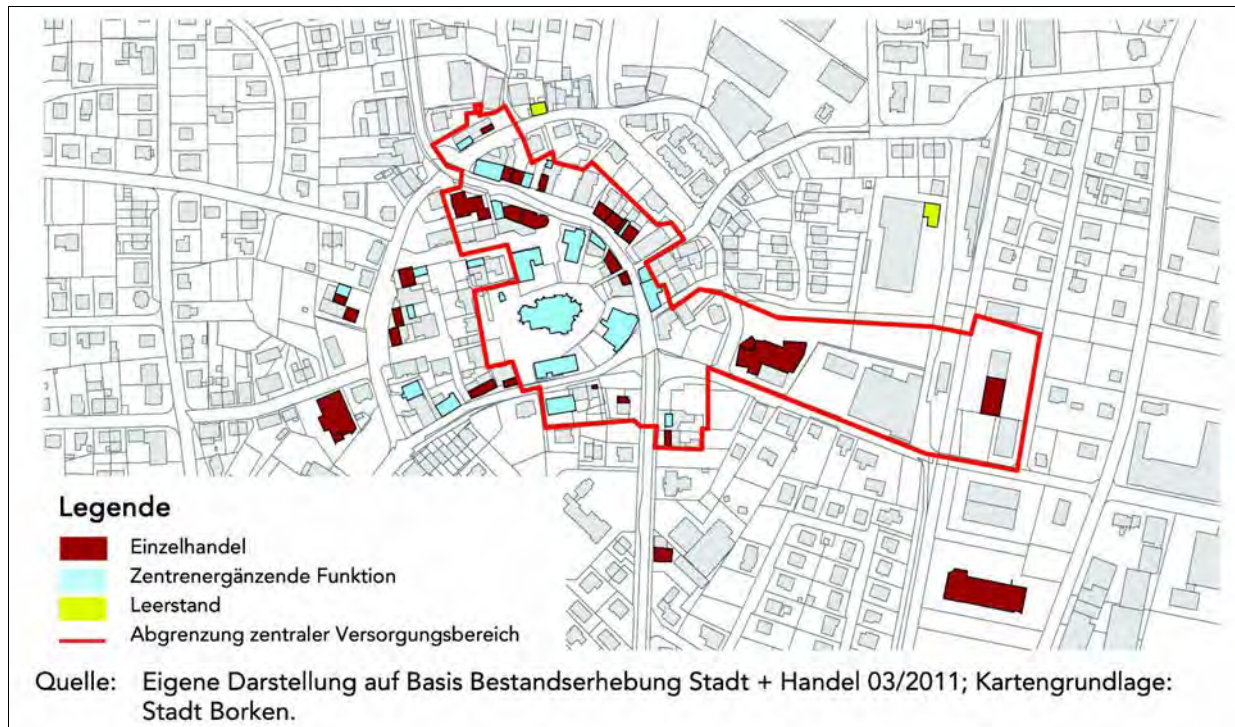


Abbildung: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Borken-Weseke (Zielkonzept)

Ergänzende Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken – Teilfortschreibung "Nahversorgung in Weseke"

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 Versorgungsein-

richtungen und aufgrund der vorherrschenden kleinteiligen Grundstückspartzellierungen 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 Genuss- mittel
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 Dienst- leistungen

Quelle: Stadt + Handel, 10.09.2012

Anmerkung Planverfasser: China Restaurant – derzeit Leerstand

2.7 Situation außerhalb des Geltungsbereiches

Nordwestlich des Geltungsbereiches schließen Gewerbe- und Mischgebietsflächen an, die sich innerhalb des Bebauungsplanes WE 8a befinden. Wohnnutzung im Bereich „Im Bree“ schließt nördlich an (WE 2/3).

Nordöstlich schließen sich Wohnstandorte jüngeren Datums (WE 18) an. Diese sind auf ehemals gewerblich genutzten Flächen (ehemalige Fa. Gebr. Hemming) entstanden.

Östlich schließt sich Wohnnutzung zwischen Schorlemer Straße und Hoher Weg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 10 an.

Im Süden befinden sich entlang des Benningweges Wohnhäuser älteren Datums. Das Gebiet im Bereich Klemens- August-Straße ist ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt.

Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches schließt sich der Ortskern von Weseke mit seinen Versorgungseinrichtungen und Geschäften sowie der Wohnnutzungen an.

2.8 Situation innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird derzeit durch die zentral gelegene Gewerbebrache der ehemaligen Schuhfabrik Markers - auch „Dues-Fläche“ genannt - geprägt. Bis auf garagenartige Lagerschuppen an der Westgrenze des Grundstücks sind auf dieser, für die Seniorenresidenz vorgesehenen Fläche, keine Gebäude mehr vorhanden. Rasenflächen und vereinzelt Obstbäume dominieren diesen Bereich.

Im Südwesten liegt die Weberei Benning, die Damast und Tischdecken herstellt und einen Werksverkauf betreibt.



Luftbild 2010

Südlich der Brachfläche, nördlich der Weberei Benning, schließt sich eine derzeit ungestaltete Grünfläche an, die in Richtung Ortskern südlich der Straße Lindenbuschring bis zur Klünstraße bandartig fortgeführt wird.

Zwischen Holthausener Straße und Schorlemer Straße liegt der derzeitige Raiffeisen-Markt inklusive Lagergebäude, Außenverkaufsflächen und Parkplatzflächen. Hier soll das Nahversorgungszentrum entstehen. Damit ist dieser Bereich bereits deutlich durch eine Einzelhandelsnutzung vorgeprägt.

Westlich des Raiffeisenmarktes befindet sich ein leerstehendes Sportstudio, in diesem Bereich sollen die Stellplätze des neuen Nahversorgungszentrums entstehen. Die Bausubstanz ist nicht erhaltenswert und wird weichen. Südlich des Raiffeisenmarktes, am Benningsweg, befindet sich ein Bereich, der zum Lagern von Baumaterialien genutzt wird. Eine städtebauliche Struktur und Ordnung fehlt derzeit.

Das Plangebiet wird durch den im Süden von Osten nach Westen verlaufenden Benningsweg, die zentral davon nach Norden abzweigende Holthausener Straße sowie im Westen durch den Lindenbuschring erschlossen.

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

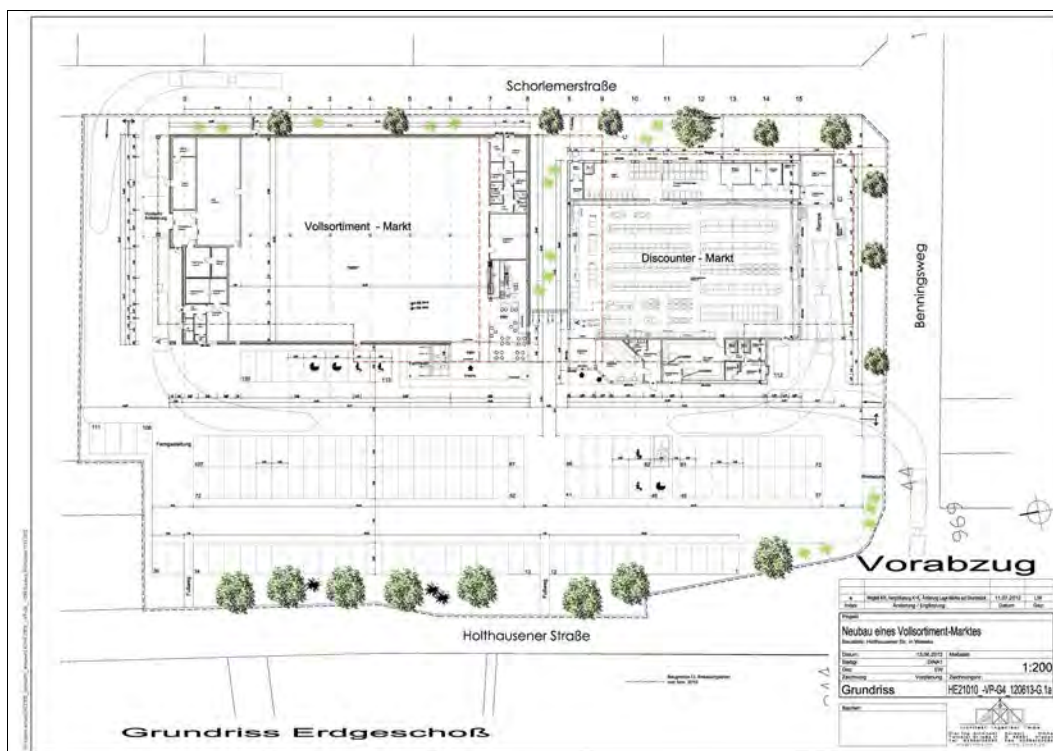
Während sich aus städtebaulicher Sicht die Situation im Umfeld des Raiffeisenmarktes wenig strukturiert darstellt, sind die Voraussetzungen für die interne und äußere Erschließung gegeben. Die interne Anbindung an den Ortskern über den Lindenbuschring bzw. die Klünstraße stellt auch für den Fußgänger 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 stellt eine gute Entwicklungsvoraussetzung dar.

3. Städtebauliche Konzeption

In Fortführung der geplanten Neuordnung im östlichen Ortskernbereich von Weseke soll mit der geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im wesentlichen die Schaffung von Planungsrecht für die beabsichtigten Einzelhandelserweiterungen und -neuansiedlungen sowie die weitere Forcierung einer Nachnutzung ehemals gewerblich genutzter Bereiche erfolgen.

Als zentrales Element dieser Neuordnung ist die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelmarkt und einem Lebensmitteldiscounter vorgesehen. Dieses Nahversorgungszentrum soll anstelle des vorhandenen Raiffeisen-Marktes auf dem ca. 9.500 qm großen Grundstück entstehen. Die zwei geplanten Geschäfte und die gemeinsame Stellplatzanlage werden über den südlich verlaufenden Benningsweg erschlossen. Zur angrenzenden östlichen Wohnbebauung sind die Geschäfte als Riegelbebauung geplant (s. folgende Abbildung).



Grundrissplanung K+K, Netto, Architekt Umme Juni 2012

Gegenüber der Holthausener Straße ist auf einer ca. 3.600 qm großen Fläche die Errichtung einer Seniorenwohn- bzw. -pflegeanlage mit ca. 50 Pflegeplätzen vorgesehen. Sollte diese nicht realisiert werden, so ist auch eine andere WA/MI verträgliche Nutzung grundsätzlich möglich. Die Erschließung erfolgt über die Holthausener Straße. Nördlich davon wird die vorhandene Wohnbebauung arrondiert. Die Erschließung erfolgt von einem Stichweg aus Richtung der Holthausener Straße. Der bisher vorgesehene und noch nicht erstellte Stichweg, der vom Lindenbuschring ab-

zweigt und der mit einem Leitungsrecht versehen ist, kann reduziert als Rad- und Fußwegeverbindung erhalten bleiben.

Die vorhandene Weberei Benning mit dem Werksverkauf bleibt an ihrem Standort erhalten. Im Bebauungsplan ist das Betriebsgelände derzeit bestandserhaltend als Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt mit Ausnahme des neuen Stichweges an der Holthausener Straße das in vorangegangenen Planungen vorgesehene Erschließungssystem. Mit dem zentral verlaufenden Lindenbuschring, dem südlich verlaufenden Benningsweg und den davon abzweigenden untergeordneten Erschließungsanlagen sowie dem begleitenden und selbständig geführten Rad- und Fußwegenetz ist eine sehr gute innere und äußere Anbindung gegeben. Diese dient der in der Teilfortschreibung „Nahversorgung in Weseke“ empfohlenen Distanzüberbrückung zwischen Raiffeisen- und der Hauptstraße.

4. Änderungen

Nahversorgungszentrum

- Erweiterung des Geltungsbereiches in östliche Richtung. Mit dem Inkrafttreten der 3. Änderung wird der Bebauungsplan WE 10 (Industriegebiet) aufgehoben, und zwar insoweit, wie eine Überlagerung des Geltungsbereiches des Planes mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring) vorliegt.

- Änderung von „Gewerbegebiete“ (gemäß § 8 BauNVO) in Sonstige Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO): SO 1 - großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“
 GV 1910 qm
 VKV max. 1350 qm davon:
 min. 250 qm Getränke
 max. 800 qm Nahrungs- und Genussmittel
 100 qm Backshop
 200 qm Neben- und Randsortimente (ohne Lebensmittel und Getränke),
 davon max. 135 m² zentrenrelevante Randsortimente (gemäß Borkener Sortimentsliste)
 GRZ: 0,8
 Vollgeschosse: I
 OK Gebäude: max. 5,50 m

- Änderung von „Gewerbegebiete“ (gemäß § 8 BauNVO) in Sonstige Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO): SO 2 - großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“
 GV 1310 qm
 VKV max. 870 qm
 GRZ: 0,8
 Vollgeschosse: I
 OK Gebäude: max. 5,50 m

- Die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst, ebenso wie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der max. zulässigen Grundfläche und Verkaufsfläche.

Fläche für Versorgungsanlagen

- Durch die Verlegung der Trafostation in die Verkehrsgrünfläche nördlich des ehemaligen Bahnhofes wird aus der Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostandort) Allgemeines Wohngebiet.

Gewerbepflanze (der ehemaligen Schuhfabrik Markers - auch „Dues-Fläche“ genannt)

- Anpassung der Baugrenzen
- vorher zwingend zwei Vollgeschosse, nun zwei bis drei Vollgeschosse, um ggf. die Seniorenresidenz auf dem Gelände realisieren zu können.

Verkehrsfläche

- Anpassung der Straßenverkehrsfläche der Holthausener Straße im nordöstlichen Geltungsbereich an den tatsächlichen Straßenausbau.
- Lindenbuschring südlich der Seniorenresidenz wird als Fuß- und Radweg ausgebaut, der die Verbindung zwischen dem Weseker Dorfkern und dem neuen Naherholungszentrum sichert.
- Zu- und Abfahrtsverbot des Nahversorgungszentrums im Bereich der Holthausener Straße.
- Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich der Stellplatzanlage nördlich der geplanten Seniorenresidenz.

Bestehender K + K

- Anpassung / Erweiterung der Baugrenze des bestehenden K+K Klünstraße Ecke Benningsweg, um die Erweiterungsabsicht von derzeit ca. 815 qm auf ca. 1150 qm Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Änderungen, die Gebietskategorien betreffen:

- Ausschluss für Vergnügungsstätten im Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) und Gewerbegebiet (GE)
- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im MI*
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften für GE-Gebiete

Änderungen, die den gesamten Geltungsbereich betreffen:

- Anpassung an die aktuelle Katastergrundlage.
- Anpassung an die aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften.
- Anpassung an die aktuelle Rechtsgrundlage.
- Aufnahme weiterer Hinweise, z.B. Kampfmittel, Altlasten.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan (gem. BauGB und BauNVO)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die städtebauliche Neuordnung der den Geltungsbereich des Planes umfassenden Raiffeisenfläche unter Beachtung der dafür im Einzelnen formulierten Ziele vorbereitet und in konkretes Städtebaurecht umgesetzt. Mit den festgesetzten Sondergebietsflächen werden die im Plangebiet vorhandenen Strukturen auf eine zukünftig optimierte neue Nutzung ausgerichtet. Durch die Verwirklichung der Planung wird insbesondere eine wirtschaftlich erfolgreiche und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung initiiert, durch die es nicht zu im Rahmen der landes- und regionalplanerischen Einordnung rechtlich nicht akzeptablen Situationen kommt.

Ergebnis der vorliegenden Planung ist deshalb - einbezogen in den vorstehend benannten strukturellen Kontext – das im Zuge der Realisierung der Planung erreichbare (Mit-)Hinjwirken auf eine Lösung, mit der u.a. eine tragfähige Einzelhandels-ergänzung unter Einbindung in die überörtliche Situation sowie die städtebaulich und architektonisch angestrebten künftigen Gegebenheiten des Standortes vollzogen wird. Die städtebauliche Neuordnung entspricht dabei den Prinzipien der Nachhaltigkeit, der Verträglichkeit und der Tragfähigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Der Bebauungsplan ist im Rechtssinne eine Angebotsplanung. Das ist der Fall, obwohl er (auch) eine Grundlage dafür bietet, u.a. ein konkretes Projekt – nämlich das vorstehend konkret beschriebene Vorhaben – in die Tat umzusetzen. Genauso kommt rechtlich allerdings ebenso die Realisierung von durchaus anderen baulichen Maßnahmen und Nutzungen auf der Basis der hier vorliegenden Bauleitplanung in Frage.

Ausgehend davon, dass es sich um eine Angebotsplanung handelt, sind die beauftragten Gutachter im Rahmen der Erstellung der von ihnen verfassten Gutachten und – vor allem – die plangebende Stadt bei der von ihr durchgeführten städtebaurechtlichen Abwägung wie folgt vorgegangen:

Sie haben bei den gutachterlichen Betrachtungen und bei der Abwägung zugrundelegt sowohl eine die Angebotsplanung ausschöpfende Nutzung des Plangebietes, soweit eine dahingehende Betrachtung rechtlich notwendig ist, als auch, soweit eine solche für realistisch gehalten wird, eine konkrete Planung eines im Plangebiet zu errichtenden Objektes. Diesbezüglich wird der Rechtsprechung des 10. Senats des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seinem Beschluss vom 15. Februar 2005 – 10 B 517/04 -, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht – Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2006, S. 94 ff., gefolgt, wenn es dort heißt:

"Hat der Plangeber [...] prognostisch zu beurteilen, ob die Bewältigung [...] [eines] Nutzungskonfliktes gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, [...], muss er – wenn es sich um eine Angebotsplanung handelt – seiner Prognose diejenigen baulichen Nutzungen zugrundelegen, die bei einer vollständigen Ausnutzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen möglich sind. Dies gilt auch dann, wenn der Plangeber bereits während des laufenden Bebauungsplanverfahrens die Verwirklichung einer bestimmten baulichen Nutzung des Plangebiets, die die getroffenen Festsetzungen nicht vollständig ausnutzt, als sicher ansieht."

Dies ist von der Plangeberin bei der von ihr durchgeführten städtebaurechtlichen Abwägung dadurch jeweils berücksichtigt worden, dass das potentielle Projekt jeweils als eine in Betracht kommende Alternative gesehen wurde. Gleichzeitig wurde indes auch nicht daran vorbeigegangen, dass – jetzt oder später – anhand des zeichnerisch und textlich festgesetzten sehr wohl eine anders ausgerichtete Ausnutzung des Geplanten in Frage kommen kann – allerdings nur in den Grenzen des in dem Plan Bestimmten.

Insoweit ist bei der durchgeführten Abwägung – wie nachfolgend noch im Einzelnen zu verdeutlichen sein wird – regelmäßig der sog. „worst case“ zugrundegelegt worden.

Gleiches gilt hinsichtlich der nachfolgend benannten Sondergebiets-Teilflächen wegen des Maßes der Nutzung:

Ähnlich wurde insoweit etwa bezüglich einer nicht auszuschließenden maximalen Lärmbelästigung verfahren.

Lediglich, soweit nach der Rechtsprechung dahingehend verfahren werden darf, wurde eine Verlagerung von Problemlösungen in nachfolgende Genehmigungs- und/oder Erlaubnisverfahren unter der Nutzbarmachung der Rechtsprechung des 10. Senats des OVG NRW vorgenommen, wenn es dort beispielsweise ebenfalls in dessen Beschluss vom 15. Februar 2005 – 10 B 517/04 -, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht-Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2006, S. 94, heißt:

„Grundsätzlich hat jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist.“

Ein Rückgriff auf die Grundsätze dieser Entscheidung ist aber in jedem Fall nur soweit geschehen, wie dieses nach dieser Rechtsprechung in Betracht kam. Insbesondere ist beispielsweise wegen entsprechender rechtlicher Notwendigkeiten die ausschließliche Ansiedlung von Einzelhandel im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als größter anzunehmender Planungsfall auf der bauplanungsrechtlichen Ebene betrachtet worden.“

5.1 Art der baulichen Nutzung

In dem zeichnerisch festgesetzten Sondergebiet SO 1 "Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)" ist ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einem Vollsortiment mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.350 m² zulässig (s. S. 26).

In dem zeichnerisch festgesetzten Sondergebiet SO 2 „Lebensmittelmarkt (Discounter)“ ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem Lebensmittelmarkt als Discounter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von höchstens 870 m² zulässig.

Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Flächen des Verkaufsraumes, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Erschließungs- und Verbindungswege zwischen den einzelnen Laden-, Geschäfts- und Büroeinheiten; sofern sich in diesem Bereich Verkaufsflächen befinden (z.B. Verkaufsstände, Aktionsstände), sind diese auf die zulässige Verkaufsfläche anzurechnen.

Die innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 gemäß Ziff. 1.1 zulässigen Nutzungsarten werden nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008, wie folgt festgesetzt:

Innerhalb der Sondergebiete dürfen die nachfolgend genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten werden:

- Drogerie / Kosmetik / Parfümerie; 47.75, Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemittel
- Getränke, 47.25, Einzelhandel mit Getränken
- Nahrungs- und Genussmittel, aus 47.2, Einzelhandel Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (daraus NICHT: Getränke)
- pharmazeutische Artikel (Apotheke), 47.73 Apotheken
- Schnittblumen, aus 47.76.1, Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)
- Tierfutter, aus 47.76.2, Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere,
- Zeitungen / Zeitschriften, 47.62.1, Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen.

Der Flächenanteil für zentren-, aber nicht nahversorgungsrelevante Sortimente, der darin enthalten ist, darf einen Anteil von 10 Prozent der gemäß Ziff. 1.1 zulässigen maximalen Gesamtverkaufsfläche innerhalb des jeweils festgesetzten Sondergebietes nicht überschreiten.

Außerdem sind innerhalb der gemäß Ziff. 1.1 zulässigen maximalen Gesamtverkaufsfläche innerhalb des jeweiligen festgesetzten Sondergebietes, die nicht überschritten werden dürfen, für dort ansässige Betriebe Verkaufsflächen mit nicht zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten zulässig.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig, jeweils soweit sie in dem jeweiligen Sondergebiet zulässigen Nutzungen zugehören:

- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch
- soweit für sie in dem Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden, Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung der innerhalb der Sondergebiete ansässigen Nutzungen sowie der haustechnischen Infrastruktur,
- Stellplätze innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie Unterstände für Einkaufswagen innerhalb der Stellplatzflächen.

Eine Textausgabe der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008, wird auch bei der Stadt Borken, Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen, Fachabteilung Umwelt und Planung, Im Piepershagen 17, 46325 Borken, zur Einsicht bereit gehalten.

Innerhalb der beiden festgesetzten Sondergebiete werden im Sinne der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu dieser Thematik (vgl. dazu die grundlegenden Entscheidungen: BVerwG, Urteile vom 3. April 2008 – 4 CN 3/07 –, Zeitschrift für Baurecht (ZfBR) 2008, S. 478, und – 4 CN 4/07 –, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 2008, S. 902 ff., sowie nachfolgende Entscheidungen) jeweils ein (einziger) Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter sowie Discounter) als zulässig festgesetzt. Eine funktionale Aufteilung der zugelassenen Anlagen in dem SO 1 sowie in dem SO 2 in zwei oder mehr baulich bzw. organisatorisch voneinander vollständig getrennte Einzelhandelsbetriebe – in welcher Form auch immer – ist damit unzulässig. Eine solche Regelung ist erforderlich, da nur auf diese Weise die Entwicklung einer "wildem" Agglomeration von miteinander nicht kooperierenden Einzelhandelsbetrieben innerhalb eines hierfür städtebaulich völlig ungeeigneten Bereichs dauerhaft ausgeschlossen werden kann.

Wie bereits zuvor ausgeführt hat die Stadt Borken bezüglich der Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen und hinsichtlich der Festschreibung bezüglich von Sortimenten für die einzelnen Betriebe in festzulegende Verkaufsflächen-Größen auf die eingeholten Stellungnahmen des von ihr zugezogenen Gutachters Stadt + Handel, Dortmund/Karlsruhe, zurückgegriffen. Auf diese Gutachten, die als Anlagen Bestandteile dieser Begründung sind, wird verwiesen.

Die im Rahmen der festgesetzten Sondergebiete als zulässig ausgewiesenen Einzelhandelsnutzungen werden demzufolge entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Borken unter Berücksichtigung der in dem Gebiet gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten gemäß den Empfehlungen der eingeholten Fachgutachten festgesetzt, welche die Stadt Borken eingehend geprüft hat und denen sie sich hinsichtlich der Ergebnisse anschließt.

Die Festsetzung von Obergrenzen für Verkaufsflächen stellt dabei ein anerkanntes und langjährig erprobtes Mittel zur Begrenzung der potenziell schädlichen Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dar. Sie ist vorliegend insbesondere zur Vermeidung einer städtebaulich unverträglichen Schwächung anderer Einzelhandelsstrukturen in Borken erforderlich und erfolgt.

Über die Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche hinaus wurden Begrenzungen auf bestimmte Warengruppen sowie zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente aufgenommen, mittels derer die festgesetzten Gesamtverkaufsflächen in keinem Fall überschritten werden dürfen.

Die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008, auf die zurückgegriffen wurde, ist dabei ebenfalls anerkannt und bewährt.

Sie entspricht der von der Stadt Borken geprüften und akzeptierten Empfehlung des Gutachters in dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren als Resultat sachverständiger Begutachtung. Sämtliche Festsetzungen sind inhaltlich hinreichend bestimmt und dauerhaft vollziehbar.

Soweit zu den Einzelhandelsbetrieben weitere Nutzungen außerhalb der Festsetzungen zum Einzelhandel zugelassen werden, geht dieses ohne Probleme in Ordnung. Es handelt sich jeweils um Nutzungen, die typischerweise zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb gehören und die für eine derartige Einzelhandelsagglomeration auch erforderlich sind. Da es sich um Sondergebiete handelt, war es aus Rechtsgründen notwendig, die zuzulassenden Nutzungen jeweils ausdrücklich festzusetzen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 16 BauNVO)

Im Bereich der SO-Gebiete 1-2 wird als Maß der baulichen Nutzung die zulässige Grundfläche (GF) jeweils in Bezug auf das entsprechende Grundstück festgelegt. In dieser Grundfläche sind außer der Verkaufsfläche auch sämtliche, gemäß des Einzelhandelserlasses NRW nicht der Verkaufsfläche zuzuordnenden Flächen der Hauptgebäude (die Bereiche, die nicht von Kunden betreten werden können), enthalten. Die Kombination von GF mit festgesetzter Baugrenze stellt die Einhaltung der maximalen Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß BauNVO mit 0,8 sicher.

5.3 Bauweise (gemäß § 22 BauNVO)

In den Sondergebieten und im Bereich der in Rede stehenden Seniorenresidenz wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet.

6. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 86 BauO NRW, s. Anlage 1), gilt nur für WA- und MI- Gebiete

Die vorhandenen Wohnquartiere im Plangebiet sind weitestgehend bebaut. Im vorhandenen Bebauungsplan sind bereits entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschriften festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustrukturen werden die Gestaltungsfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan grundsätzlich übernommen bzw. geringfügig ausgedehnt, um den Gestaltungsspielraum bei Erweiterungen und Optimierungen zu erhöhen. Diese Regelungen werden aktuell im

gesamten Stadtgebiet bei Neuaufstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen angewandt.

Dachformen und Dachneigungen

In dem Bereich nördlich der geplanten Seniorenresidenz, die für eine Ergänzung der Bebauung vorgesehen ist, passt sich die Dachform und die Dachneigung der Nachbarbebauung an. Zusammenhängende Gebäude sind jeweils mit einheitlicher Dachneigung auszustatten.

Bei ebenerdigen und zweigeschossigen Anbauten, es handelt sich hierbei in der Regel um spätere Erweiterungen, können ausnahmsweise abweichende Dachformen zugelassen werden. Um zu gewährleisten, dass der Anbau einen untergeordneten Gebäudeteil darstellt, ist dessen maximale Grundfläche bei eingeschossigen Anbauten auf 1/3, bei zweigeschossigen Anbauten auf 1/6 der jeweiligen Hauptgebäudefläche begrenzt.

Die Dachneigungen der Garagen, Carport und Nebenanlagen dürfen die für das Hauptgebäude vorgesehene Dachneigung unterschreiten, nicht überschreiten. Zusammenhängende Anlagen sind, ähnlich den Hauptgebäuden, ebenfalls mit einheitlichen Neigungen auszuführen. Einseitige Abwalmungen, in der Regel nur zur Einhaltung der max. Grenzwandhöhe vorgesehen, sind nicht erlaubt. Bei den Garagen, Caport und Nebenanlagen können auch Pultdächer zugelassen werden. Hierbei darf die Dachneigung, unabhängig vom Hauptgebäude max. 20° betragen. Auch in diesen Fällen sind wiederum zusammenhängende Anlagen mit gleicher Neigung auszustatten.

Dachelemente

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird im Wesentlichen durch Dächer und deren Dachelemente wie Gauben, Ausbauten und Vorbauten (Zwerggiebel) sowie Dacheinschnitte beeinflusst.

Die Bauordnung NRW lässt eine Ausnutzung des Dachgeschosses zu, ohne dass dieses als Vollgeschoss anzurechnen ist. Der Spitzboden kann somit auch zu Wohnräumen ausgebaut werden, wenn ein Fenster anleiterbar ist. Um einen möglichst großen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum zu erhalten, werden vorgenannte Dachelemente häufig überproportional ausgebildet. Dadurch tritt unter Umständen die Dachfläche als Gestaltungselement ganz in den Hintergrund oder wird in seiner Wirkung erheblich gestört. Aus diesem Grund bedarf es einiger Gestaltungsvorgaben. Diese sind zusammen mit den genannten zulässigen Abweichungen in der beigefügten **Anlage 1** näher erläutert.

Einfriedigungen

Bei den Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist zwischen Vorgärten und Hofflächen mit Zier- oder Nutzgärten zu unterscheiden. Der Bereich zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen ist als eine gestalterische Einheit zu betrachten. Den Wunsch der Eigentümer, ihre Flächen durch eine Einfriedigung abzugrenzen, soll zwar Rechnung getragen werden, jedoch soll dieses nicht den Blick auf die Häuserfronten beeinträchtigen. Aus diesem Grunde wird die Höhe der Vorgarteneinfriedigung auf max. 70 cm beschränkt. Für Einfriedigungen der Hofflächen oder Nutzgärten ist eine max. Höhe von 2 m möglich. Diese lässt einerseits

eine ausreichende Abschirmung zu, andererseits fügt sie sich durchaus in das Bau-
gebiet ein.

Traufhöhen

In den WA-Bereichen nördlich und östlich der Seniorenresidenz für die eine maximal zweigeschossige Bauweise mit Satteldach und steiler Dachneigung festgesetzt wird, ist es erforderlich, eine maximale Traufhöhe vorzugeben. Andernfalls besteht die Möglichkeit, dass mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss eine städtebaulich störende Gebäudehöhenentwicklung entsteht. Mit einer Traufhöhe von 4,5 m, bezogen auf die Kanaldeckelhöhe der fertig ausgebauten Straße, wird ein ausreichender Spielraum gegeben.

Zulässige Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen (gemäß § 73 BauO NRW)

Aus gestalterischen Gründen können bei ebenerdigen und zweigeschossigen Anbauten - es handelt sich in der Regel um spätere Erweiterungen- ausnahmsweise abweichende Dachformen zugelassen werden. Um zu gewährleisten, dass der Anbau einen weiterhin untergeordneten Gebäudeteil darstellt, wird dessen max. Grundfläche auf 1/3 bzw. 1/6 der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes begrenzt. Bei straßenabgewandten Gebäudeseiten können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu den Themen Dachgauben, Ausbauten, Vorbauten und Einschnitte zugelassen werden.

Werbeanlagen im GE-Gebiet

Der Bebauungsplan wird um bauordnungsrechtliche Vorschriften, die Mindestfestsetzungen zu möglichen Werbeanlagen enthalten, ergänzt (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 bzw. § 13 BauO NRW):

- Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der jeweiligen Dachkante (Traufe , Ortsgang) angebracht werden.
- Werbeanlagen an Sonderbauteilen, die die zulässige maximale Gebäudehöhe überschreiten dürfen (z. B. Kamine, Siloanlagen, Spänebunker, etc.) sind nur zulässig, sofern eine Höhe von 10,0 m über Gelände nicht überschritten wird.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu der maximalen Gebäudehöhe, bzw. einer maximalen Elementhöhe von 10,0 m über Gelände zulässig.

Von dieser ergänzenden Festsetzung betroffen sind sämtliche Anlagen gemäß § 13 LBauO NRW, auch Werbeanlagen, die gemäß § 13 LBauO NRW anzeigefrei wären.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes (z. B. Auswirkungen des Andienungs- und Parkverkehrs auf die umliegende Wohnnutzung) wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in **Anlage 7** dargestellt sind. Die schalltechnische Berechnung für die Situation nach Inbetriebnahme der vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen hat ergeben, dass die für den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) prognostizierten Beurteilungspegel die in der Nachbarschaft gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 anzustrebenden schalltechnischen

Orientierungswerte um mindestens 2 dB(A) unterschreiten. An den geplanten Märkten am nächsten gelegenen vorhandenen Wohnnutzungen an der Schorlemerstraße und dem Benningsweg werden die jeweils geltenden gebietsbezogenen Immissionswerte um mindestens 2 dB(A) unterschritten. An der nächstgelegenen Baugrenze des nordwestlich des Nahversorgungszentrums geplanten allgemeinen Wohngebietes (westlicher Teil) sowie des Mischgebietes (östlicher Teil) werden die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) um 4 dB(A), bzw. 60 dB(A) um 7 dB(A) unterschritten. Im Bereich der südlichen Baugrenze des Mischgebietes nördlich des Einzelhandelsstandortes (ehemaliger Bahnhofsbereich) wird der zulässige Immissionswert von tagsüber 60 dB(A) um 2 dB(A) unterschritten. Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich. Im Hinblick auf eine nächtliche Parkplatznutzung von Kunden oder nächtliche Warenlieferungen sind die in Kap. 8.2.4. dargestellten Einschränkungen erforderlich.

7.2 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.

7.3 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. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).“

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

7.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Altlastenverdachtsflächen, die im Altlastenkataster des Kreises Borken geführt werden:

Nr. 665101/03-0113 „Bahnhofsbereich Weseke“.

Im Zusammenhang mit dem einstigen Bahnbetrieb können 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.

Das untersuchte Festgestein (Schotter) ist hiernach weiterhin verwendungsfähig. Aufgrund der langen Zeitspanne seit 1990 und der unbekanntem Folgenutzung sind auf der Fläche im Zuge einer Nutzungsänderung erneute Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Nr. 665101/03-0114 „ehem. Schuhfabrik Markers“

Laut Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster wird hier der einstige Einsatz lösemittelhaltige Klebstoffe für die Schuhherstellung vermutet. Auf dem Grundstück wurden 2007 Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Eine festgestellte Bodenbelastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen wurde im Zuge des Abbruchs der vorhandenen Gebäude im Jahr 2009 durch Bodenaushub weitgehend saniert. In diesem Teilbereich ist eine Restbelastung unterhalb einer Betonfläche im Untergrund verblieben. Diese ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu sanieren.

Die zum Teil stark bauschutthaltige Auffüllung weist für eine Wohnnutzung erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen auf. Diese sind im Zuge der Bebauung zu entfernen, zu versiegeln bzw. durch eine wenigstens 0,35 m mächtige Abdeckung mit unbelastetem Mutterboden zu sichern. Die Maßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

Nr. 665101/03-120 „ehem. Fa. Gebr. Hemming“.

Es handelt sich laut entsprechender Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster um eine mögliche Kontamination durch Rohöl, Lederreste und Schlackeanteilen, ggf. auch eine Deponie von Bauschutt. Ein Gutachten vom 18.12.1992 kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund des Geländes im Hinblick auf eine bauliche Nutzung als im wesentlichen unbedenklich eingestuft werden kann. Zur Sicherung sollte eine Entfernung des Auffüllbereiches erwogen werden. In seiner Stellungnahme des Kreises Borken vom 05.03.1997 sind im Zusammenhang mit dem dortigen Bauvorhaben entsprechende Nebenbestimmungen aufgeführt. Ferner legt der Kreis Borken in seiner Stellungnahme vom 30.08.2000 nach einem Lederfund eine analytische Untersuchung auf die Parameter EOX, PAK, KW, Schwermetalle nach KVO zuzüglich Arsen sowie CKW nahe.

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 orientierenden chemischen Untersuchung 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.

Die im Altlastenkataster des Kreises Borken geführten Altlastenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gekennzeichnet.

7.5 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg weist auf eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet hin. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Plangebiet bestehen eindeutige Hinweise auf Kampfmittelbelastungen: vereinzelt Bombardierung, zwei Blindgängerverdachtspunkte. Vor Baubeginn sind daher folgende Maßnahmen durchzuführen:

- *Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstellen*
- *Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung.*
- *Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben.*

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6927-3898 mindestens 10 Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“

7.6 Bodenordnung

Die überplanten Flächen befinden sich nur teilweise im Eigentum der Stadt Borken, sodass hier noch Grunderwerb erforderlich ist. Für die geplante öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Wohngruppe westlich der Holthausener Straße und für den geplanten Rad- und Fußweg sind in den Eckbereichen südlich und westlich der Seniorenresidenz entsprechende Grunderwerbe erforderlich.

7.7 Flächengliederung

Die Gesamtfläche beträgt 63.479 qm und setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet:	16.816 qm	26,5 %
Mischgebiet:	13.580 qm	21,4 %
Kerngebiet:	1.956 qm	3,1 %
Gewerbegebiet:	5.101 qm	8,0 %
Sonstige Sondergebiete:	9.470 qm	14,9 %
Verkehrsfläche:	13.974 qm	22,0 %
(davon Verkehrsgrün:	874 qm	1,4 %)
Grünfläche:	2.582 qm	4,0 %

7.8 Natur und Landschaft

Für den Planbereich des WE 8b liegen keine Pläne im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (z. B. Landschaftspläne) vor.

Gemäß § 2 Satz 4 BauGB und § 2a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird die durchzuführende Umweltprüfung in einem Umweltbericht der Begründung als gesonderter Teil beigelegt (Kapitel 8).

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans WE 8b werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Umweltbericht werden die umweltrelevanten Maßnahmen beschrieben und der Kompensationsbedarf ermittelt. Dazu werden in Tabelle A (**Anlage 2**) „Ausgangszustand des Bebauungsplangebietes“ die vom Eingriff betroffenen Flächen und deren ökologische Wertigkeit gemäß der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans aufgelistet.

Für die Beurteilung des Planungszustandes (Tabelle B) gelten die erläuterten Festsetzungen. Zwischenzeitlich gepflanzte Bäume werden mit einer Erhaltungsbindung belegt. Die Bilanz weist einen Überschuss von 1.059 Ökopunkten auf, die dem Ökoko-
konto der Stadt Borken gutgeschrieben werden.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie vorstehend erläutert, soll mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring) die planungsrechtliche Grundlage für die notwendige Neuordnung versorgungsrelevanter Einrichtungen zur Entwicklung des Einzelhandels in Weseke geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung sind den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen. Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich im Wesentlichen über die Fläche des derzeit noch genutzten Raiffeisenmarktes zwischen Schorlemer Straße und Holthausener Straße. Weitere Änderungspunkte betreffen geringfügige Anpassungen von Straßenverkehrsfläche, Baugrenzen sowie die Aktualisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften und Rechtsgrundlagen, welche für die im Folgenden durchgeführte Betrachtung der Umweltbelange von untergeordneter Bedeutung sind.

8.1.2 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. Der Regionalplan Münsterland, Entwurf vom 20.09.2010, stellt für den Bereich „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Die beabsichtigten Nutzungen erfordern geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welcher parallel geändert wird.
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). Im Plangebiet liegen folgende, in Kap. 7.4 beschriebene, im Altlastenkataster des Kreises Borken geführte Altlastenverdachtsflächen:

	665101-03-0113 „Bahnhofsbereich in Weseke / Im Ossbrook“ 665101/03-0114 „Ehem. Schuhfabrik Markers“ 665101/03-120 „Ehem. Fa. Gebr. Hemming“
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.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes

Schutzgüter	Bestand
Mensch	Die in Rede stehende Raiffeisenfläche wird derzeit als Gewerbefläche genutzt. Dieser und 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. Die Bezirksregierung Arnsberg weist auf eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet hin (s. Kap. 7.5).
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt	Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Bei den konkret 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. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.
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 Habitatsignung (störungsreiches Umfeld, geringe Flächengröße, fehlende essentielle Biotopstrukturen) im Plangebiet nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die zum Versagen des Planes führen können, sind nicht zu erwarten. Auf einen Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann 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 aufgrund der aktuellen Nutzung bereits überwiegend ver-

	<p>siegelt oder aber aufgrund der Vornutzungen (Gleisanlage, Gewerbe) stark verdichtet und das Bodengefüge bereits irreversibel zerstört.</p> <p>Im Plangebiet liegen die in Kap. 7.4 aufgeführten Altlastenverdachtsflächen. Die Fläche der Raiffeisen Westmünsterland befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht im Altlastenkataster des Kreises Borken, da es sich um einen laufenden Betrieb handelt. Auch hierzu siehe Kap. 7.4.</p> <p>Die Bezirksregierung Arnsberg weist auf eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet hin (s. Kap. 7.5).</p>
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 Gewerbe- und Wohnnutzung gekennzeichnet. Aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung sind die Sichtbeziehungen eingeschränkt.
Kulturgüter und sonst. Sachgüter	Nördlich der „Raiffeisenfläche“ 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 kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden.
Wirkungsgefüge 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.

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans beibehalten werden, d. h. für die „Raiffeisenfläche“ wären weiterhin Misch- bzw. Gewerbegebiete vorgesehen. Bis zur Realisierung der Planung würde sich die örtliche Situation der bisher ungenutzten Flächen weiterhin als Gewerbebrache bzw. Lagerfläche darstellen.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	<p><i>Baubedingte Auswirkungen:</i> Aufgrund der Bautätigkeit kann es während der Bauphase zu erhöhter Lärmbelastigung kommen. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung als mittel einzustufen. Aufgrund des Kampfmittelverdachts werden die in Kap. 8.2.4 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.</p> <p><i>Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:</i> Die durch Kundenpark- und Andienungsverkehr entstehenden Lärmbelastigungen sind in der Schalltechnischen Untersuchung zum Planvorhaben (s. Anlage 7) dargestellt. Die schalltechnische Berechnung für die Situation nach Inbetriebnahme der vorgesehenen Einzelhandels-einrichtungen hat ergeben, dass die für den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) prognostizierten Beurteilungspegel die in der Nachbarschaft gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte um mindestens 2 dB(A) unterschreiten. An den den geplanten Märkten am nächsten gelegenen vorhandenen Wohnnutzungen an der Schorlemerstraße und dem Benningsweg werden die jeweils geltenden gebietsbezogenen Immissionswerte um mindestens 2 dB(A) unterschritten. An der nächstgelegenen Baugrenze des nordwestlich des Nahversorgungszentrums geplanten allgemeinen Wohngebietes (westlicher Teil) sowie des Mischgebietes (östlicher Teil) werden die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) um 4 dB(A), bzw. 60 dB(A) um 7 dB(A) unterschritten. Im Bereich der südlichen Baugrenze des Mischgebietes nördlich des Einzelhandelsstandortes (ehemaliger Bahnhofsbereich) wird der zulässige Immissionswert von tagsüber 60 dB(A) um 2 dB(A) unterschritten. Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich. Im Hinblick auf eine nächtliche Parkplatznutzung von Kunden oder nächtliche Warenlieferungen sind die in Kap. 8.2.4. dargestellten Einschränkungen erforderlich.</p> <p><i>Ergebnis:</i> Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<p>Gegenüber der derzeitigen Festsetzung als Gewerbegebiet führt das geplante Sondergebiet zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren.</p> <p><i>Ergebnis:</i> Mit den Planänderungspunkten sind Umweltauswirkungen von nur geringer Erheblichkeit zu erwarten.</p>
Boden / Wasser	<p><i>Baubedingte Auswirkungen:</i> Es werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellplatzanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es ist gewährleistet, dass das Mischwasserkanalsystem das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Fläche aufnehmen kann. Aufgrund des Altlasten- und Kampfmittelverdachts werden die in Kap. 8.2.4 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.</p>

	<p>Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p> <p><i>Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:</i> Nennenswerte anlage- oder betriebsbedingte Belastungen entstehen nicht. Negative Auswirkungen sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.</p> <p><i>Ergebnis:</i> Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung der überplanten Fläche ist der Anteil einer Neuversiegelung zu vernachlässigen. Negative Umweltauswirkungen können von den Altlastenverdachtsflächen ausgehen. Unter Berücksichtigung der in Kap. 8.2.4 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ist insgesamt von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.</p>
Klima und Luft	<p>Aufgrund der Änderung von Gewerbegebiet in Sondergebietsflächen wird sich keine Veränderung für dieses Schutzgut ergeben. Mit dem Ausbau des Nahversorgungszentrums in Borken-Weseke wird - gesamtstädtisch betrachtet – durch eine verkehrsvermeidende Raumstruktur ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.</p> <p><i>Ergebnis:</i> Mit den Planänderungspunkten sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.</p>
Landschafts- bzw. Stadtbild	<p>Das Stadtbild wird sich insbesondere durch den geplanten neuen Baukörper auf der „Raiffeisenfläche“ verändern. Die im Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsvorschriften gewährleisten ein in sich harmonisches Stadtbild.</p> <p><i>Ergebnis:</i> Mit den Planänderungspunkten sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.</p>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Bodendenkmäler	<p>Das nördliche der „Raiffeisenfläche“ 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.</p> <p><i>Ergebnis:</i> Insgesamt sind die Auswirkungen bei Umsetzung eventuell nötiger Vermeidungsmaßnahmen (s. Kap. 8.2.4) von geringer Erheblichkeit.</p>
Wechselwirkungen	<p>Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.</p>

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM)

Eine nächtliche Parkplatznutzung von Kunden oder nächtliche Warenlieferungen im Bereich der geplanten Anlieferzone des Vollsortimenters sind an dem vorgesehenen Einzelhandelsstandort aufgrund der geringen Abstände der Pkw-Stellplätze und der Anlieferzone zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen bzw. Wohnbauflächen nicht zulässig. Ausnahmen gelten dabei für Mitarbeiter der Märkte, die das Gelände vor 6.00 Uhr oder nach 22.00 Uhr, also im Nachtzeitraum, anfahren oder verlassen müssen. Ihnen ist die Nutzung gesondert ausgewiesener Mitarbeiterstellplätze aufzuerlegen, deren Abstand zu den nächstgelegenen Wohn- und Mischbauflächen an

der Holthausener Straße zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums gem. TA Lärm mindestens 30 Meter (allgemeines Wohngebiet - WA) bzw. mindestens 15 Meter (Mischgebiet - MI) betragen muss.

Des Weiteren können die Lebensmittelmärkte und der Backshop des im SO 1 geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters ausnahmsweise auch während der Nachtstunden mit einem Kleintransporter ($\leq 2,8$ t) beliefert werden, sofern die Ladetätigkeiten im Bereich der Haupteingänge oder der Anlieferzone des Discounters erfolgen und für die An- und Abfahrt ausschließlich die südliche Zufahrt zum Benningsweg genutzt wird.

Die genannten Nutzungseinschränkungen werden als Sonstige Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

SCHUTZGUT BODEN

Hinsichtlich der im Bebauungsplan befindlichen Altlastenflächen ist Folgendes zu beachten:

Nr. 665101/03-0113 „Bahnhofsgebiet Weseke“

Im Zusammenhang mit dem einstigen Bahnbetrieb können 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. Das untersuchte Festgestein (Schotter) ist hiernach weiterhin verwendungsfähig. Aufgrund der langen Zeitspanne seit 1990 und der unbekannteren Folgenutzung sind auf der Fläche im Zuge einer Nutzungsänderung erneute Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Nr. 665101/03-0114 „ehem. Schuhfabrik Markers“

Auf dem Grundstück wurden 2007 Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Eine festgestellte Bodenbelastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen wurde im Zuge des Abbruchs der vorhandenen Gebäude im Jahr 2009 durch Bodenaushub weitgehend saniert. In diesem Teilbereich ist eine Restbelastung unterhalb einer Betonfläche im Untergrund verblieben. Diese ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu sanieren.

Die zum Teil stark bauschutthaltige Auffüllung weist für eine Wohnnutzung erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen auf. Diese sind im Zuge der Bebauung zu entfernen, zu versiegeln bzw. durch eine wenigstens 0,35 m mächtige Abdeckung mit unbelastetem Mutterboden zu sichern. Die Maßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

Nr. 665101/03-120 „ehem. Fa. Gebr. Hemming“

Es handelt sich laut entsprechender Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster um eine mögliche Kontamination durch Rohöl, Lederreste und Schlackeanteilen, ggf. auch eine Deponie von Bauschutt. Ein Gutachten vom 18.12.1992 kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund des Geländes im Hinblick auf eine bauliche Nutzung als im wesentlichen unbedenklich eingestuft werden kann. Zur Sicherung sollte eine Entfernung des Auffüllbereiches erwogen werden. In seiner Stellungnahme des Kreises Borken vom 05.03.1997 sind im Zusammenhang mit dem dortigen Bauvorhaben entsprechende Nebenbestimmungen aufgeführt.

Ferner legt der Kreis Borken in seiner Stellungnahme vom 30.08.2000 nach einem

Lederfund eine analytische Untersuchung auf die Parameter EOX, PAK, KW, Schwermetalle nach KVO zuzüglich Arsen sowie CKW nahe.

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 orientierenden chemischen Untersuchung (s. **Anlage 8**) 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.

Die im Altlastenkataster des Kreises Borken geführten Altlastenflächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Hinsichtlich der Kampfmittelbelastung sind vor Baubeginn folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstellen
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung.
- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. §§ 15 und 16 DSchG der Stadt Borken und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

AUSGLEICH

Mit Realisierung der Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der nach Landschaftsrecht auszugleichen ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bereits Baurecht. Somit sind für die Beurteilung des Ausgangszustandes die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes maßgeblich. Die Eingriffs-/

Ausgleichsbilanzierung (s. **Anlage 2**) weist einen Überschuss von 1.059 Ökopunkten auf, die dem Ökokonto der Stadt Borken gutgeschrieben werden.

8.2.5 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.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Zur Ermittlung des Ausgleichs wurde die "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Vereinfachtes Verfahren NRW (2001)" verwendet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben sind nicht aufgetreten.

8.3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes können auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten entstehen oder bekannt werden und daher nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige im Sinne unvorhergesehener Auswirkungen können nicht systematisch durch die Stadt Borken permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Borken keine umfassenden Überwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

8.3.3 Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans WE 8b (Lindenbuschring) soll die planungsrechtliche Grundlage für die notwendige Neuordnung versorgungsrelevanter Einrichtungen zur Entwicklung des Einzelhandels in Weseke geschaffen werden.

Die beabsichtigten Nutzungen großflächiger Einzelhandel erfordern geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der parallel geändert wird.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes WE 8b ist eine Überplanung von Flächen aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan WE 10 (Industriegebiet) verbunden. Mit dem Inkrafttreten der 3. Änderung wird der Bebauungsplan WE 10 (Industriegebiet) aufgehoben, und zwar insoweit, wie eine Überlagerung des Geltungsbereiches des Planes mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring) vorliegt.

Mit Realisierung der Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der nach Landschaftsrecht auszugleichen ist. Im Umweltbericht werden die umweltrelevanten

Maßnahmen beschrieben und der Kompensationsbedarf ermittelt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist einen Überschuss von 1.059 Ökopunkten auf, die dem Ökokonto der Stadt Borken gutgeschrieben werden.

Im Hinblick auf Lärmbeeinträchtigungen in Form von Kunden- und Anlieferungsverkehr werden Einschränkungen hinsichtlich einer nächtlichen Parkplatznutzung von Kunden und nächtliche Warenlieferungen nötig. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen auf der Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung. Im Plangebiet befinden sich Altlasten, die im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Ferner existieren konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung. Entsprechende Hinweise zu erforderlichen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Borken, 14.01.2013

Martin Dahlhaus
Umwelt und Planung

Anlage 1: Gestaltungsvorschriften**Bauordnungsrechtliche Vorschriften
zum Thema Dächer, Dachgauben, Dachaus- bzw. Vorbauten und
Dacheinschnitte gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW****1. Dachgauben**

- 1.1 Dachgauben müssen deutlich hinter der Gebäudeaußenwand zurücktreten.
- 1.2 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.
- 1.3 Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- 1.4 Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben, max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss der Gauben muss ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.
- 1.5 Bei Walmdächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten an den Längsseiten max. 40 % und an den Schmalseiten max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Bei Zeldächern beträgt die max. Gaubenbreite generell 1/3 der jeweiligen Trauflänge. Die Anordnung der Dachgauben bei Walm- und Zeldächern hat jeweils axial bzw. symmetrisch zur Dachfläche zu erfolgen.

2. Dachausbauten und Dachvorbauten

- 2.1 Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenhaut und Dachvorbauten (Zwerggiebel) mit einem maximalen Gebäudevorsprung von 0,75 m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtbreite aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben und Dachaus- bzw. Vorbauten. Der Abstand zu Gebäudeecken darf 2,0 m nicht unterschreiten.
- 2.2 Dachausbauten und Dachvorbauten mit Flachdachkonstruktionen sind generell ausgeschlossen.
- 2.3 Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muss mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.
- 2.4 Bei Walm- und Zeldächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften (analog zu Punkt 1.5)

3. Dacheinschnitte

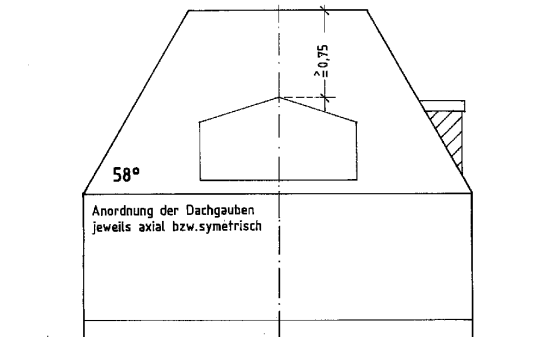
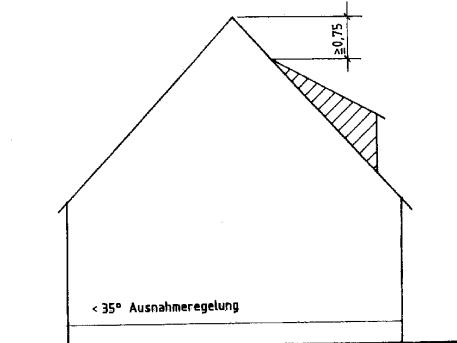
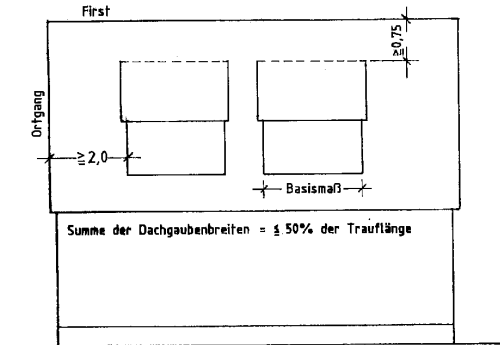
- 3.1 Dacheinschnitte sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dacheinschnitte durch Bauteile gemäß Pkt. 1 und Pkt. 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen.
- 3.2 Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
4. Die Dachneigung der Garagen-, der Carport- sowie der Nebenanlagen darf die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 4.1 Doppel- und Reihengaragen bzw. Carportanlagen sind mit einheitlichen Dächern (Form und Neigung) auszuführen. Dies gilt auch für giebelständige, aneinander gebaute Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Flurstücken.
- 4.2 Walmdachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.

Abweichungen gemäß § 73 BauO NW

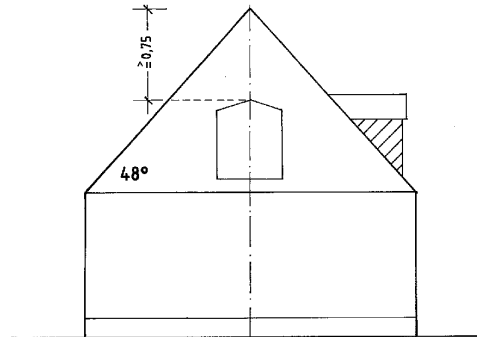
1. Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise mit abweichenden Dachformen ausgestattet werden.
2. Bei straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Pkt. 1, 2 und 3 zugelassen werden.
3. Im Bereich der Festsetzung Satteldächer können auch Dächer mit Höhen versetzten geneigten Dachflächen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Firsthöhe nicht die bei gleicher Hausbreite max. zulässige Firsthöhe eines Satteldaches überschreitet. Die Dachflächen müssen eine gleiche Dachneigung aufweisen.
4. Ausnahmsweise können abweichende Dachformen zugelassen werden, sofern:
 - 4.1 dieser Anteil bei ebenerdigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen 1/3 des Hauptgebäudes nicht überschreitet,
 - 4.2 dieser Anteil bei zweigeschossigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen 1/6 des Hauptgebäudes nicht überschreitet und
 - 4.3 es sich um ein klassisches Staffelgeschoss handelt.
5. Im Bereich der baulichen Nutzung „bis zwei Vollgeschosse“ kann statt einer Drempelhöhe bis 0,3 m bei eingeschossigen Baukörpern eine Drempelhöhe bis 0,5 m zugelassen werden.
6. Für die Dächer der Garagen, der Carport- sowie der Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig:

- 6.1 Walmdächer, sofern das jeweilige Hauptgebäude diese Bauform vorgibt.
- 6.2 Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20°.

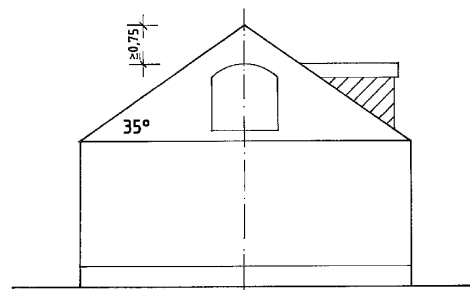
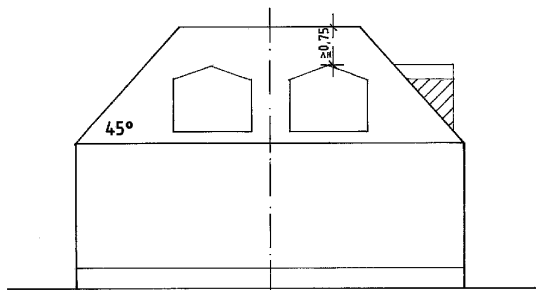
Zum Thema Dachgauben:



Beispiel Walmdächer/ Längsseite
Breite Dachgaube $\leq 40\%$ der Trauflänge

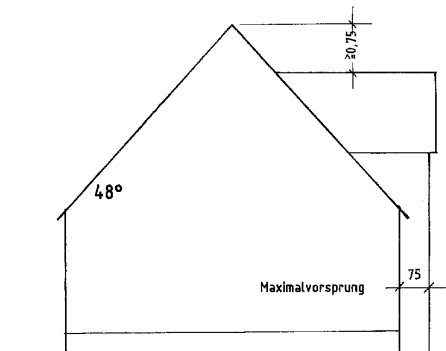
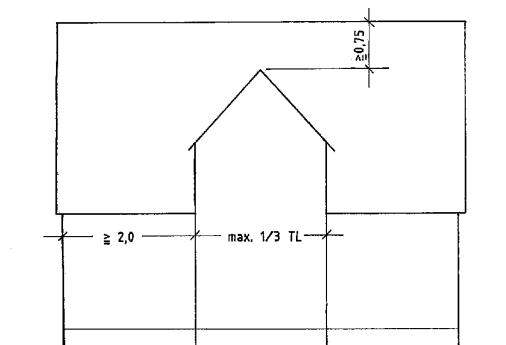


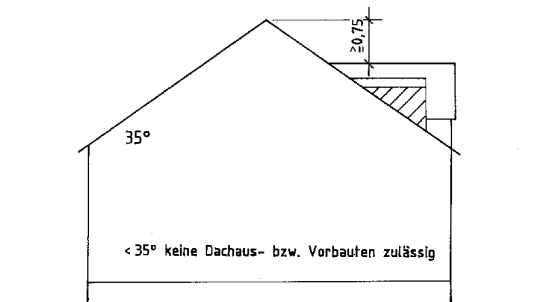
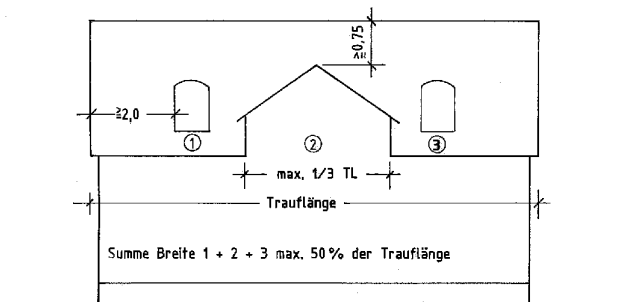
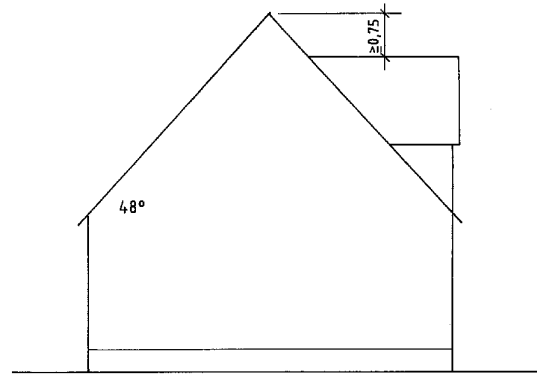
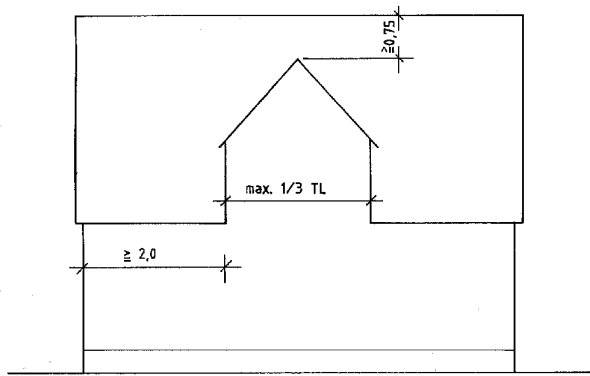
Beispiel Zeltedächer bzw. Schmalseite der Walmdächer
Breite Dachgaube $\leq 1/3$ der Trauflänge



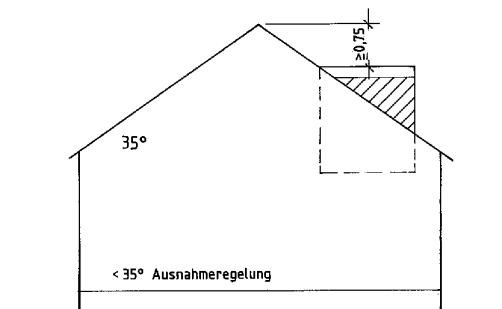
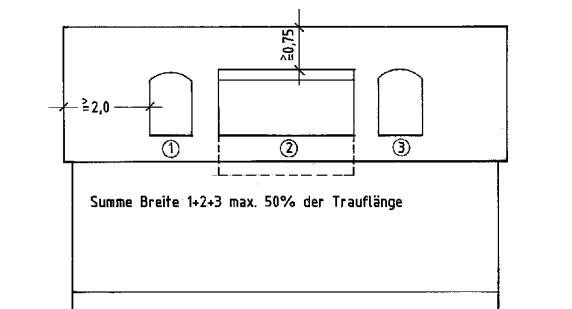
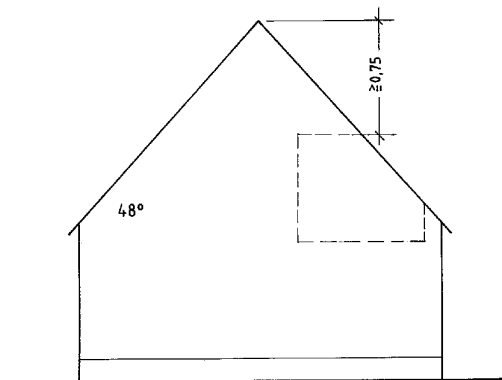
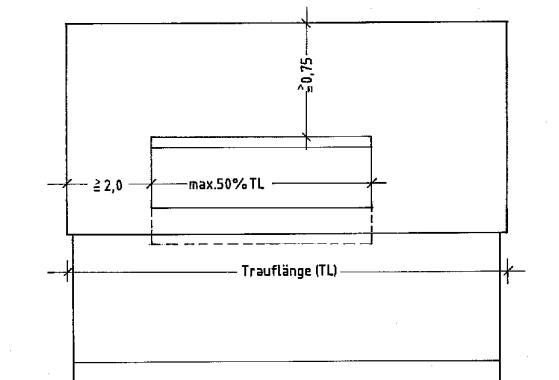
Bei Walm- und Zeltedächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften wie zum Thema Dachgauben.

Zum Thema Dachausbauten und Dachvorbauten:





Zum Thema Dacheinschnitte:



Abweichungen gemäß § 73 BauO NW

