

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

Dokumentation der Abwägung in Rede  
stehender Entwicklungsvorhaben und Ableitung  
von Empfehlungen zur Teilfortschreibung des  
Einzelhandelskonzepts

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Geogr. Steffen Böttger

Dortmund, 05. Juni 2012

---



Im Auftrag der

Stadt Borken

Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Str. 12  
44147 Dortmund

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Tel. 0 231. 8 62 68 90      0721. 14 51 22 62  
Fax. 0 231. 8 62 68 91      0721. 14 51 22 63

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

---



**Inhaltsverzeichnis**

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Strukturelle Ausgangslage der Nahversorgungssituation im Stadtteil Weseke</b>	<b>2</b>
<b>3 Entwicklungsziele und quantitativer Entwicklungsrahmen gemäß Einzelhandelskonzept</b>	<b>5</b>
<b>4 Beschreibung diskutierter Planungen/ Entwicklungsoptionen</b>	<b>7</b>
<b>5 Vorhabenbezogene Standortbewertung</b>	<b>9</b>
5.1 Variante a – Endogene Vorhaben	9
5.2 Variante b - Lebensmittelanbieter Südlohner Straße	10
5.3 Variante c - Fachmarktagglomeration Raiffeisenfläche	12
<b>6 Zusammenfassende Variantenbewertung</b>	<b>15</b>
<b>7 Abwägungs- und Entscheidungsprozess</b>	<b>16</b>
<b>8 Abgeleitete Empfehlungen zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken – „Nahversorgung in Weseke“</b>	<b>17</b>
<b>Anhang</b>	<b>I</b>
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschosfläche#Bruttogrundfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH.	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
FM	.....	Fachmarkt
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. S. v.	.....	im Sinne von
km <sup>2</sup>	.....	Quadratkilometer
L	.....	Landesstraße
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
rd.	.....	rund
REHK	.....	Regionales Einzelhandelskonzept
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
VGH	.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
VV	.....	Verwaltungsvorschrift
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Rahmen des gültigen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Borken aus dem Jahre 2009 wird auf die Notwendigkeit einer nahversorgungsbezogenen Weiterentwicklung des Angebotes im Stadtteil Weseke hingewiesen, da aus dem Ortsteil aktuell bis zu 5 Mio. Euro allein im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aufgrund des unzureichenden Angebotes in andere Kommunen oder Borkener Stadtteile abfließen. Gemäß der konzeptionellen Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes soll daher insbesondere der Betriebstypenmix durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters weiter diversifiziert und qualifiziert werden. Zudem ergibt sich perspektivisch ein potenzieller Handlungsbedarf für die Kommune durch die bereits seit mehreren Jahren betreiberseitig angekündigte Standortaufgabe des strukturprägenden K+K Marktes im zentralen Versorgungsbereich.

Gleichzeitig sind im Zusammenhang mit extern initiierten Projektentwicklungen in den letzten Jahren unterschiedliche nahversorgungsbezogene Entwicklungsoptionen für den Stadtteil verwaltungsseitig diskutiert worden. Gegenwärtig stehen mit einem geplanten Lebensmittelmarkt im Bereich der Südlohner Straße und einer geplanten Fachmarkttagglomeration (geplant sind ein Vollsortimenter, ein LM-Discounter und ein Bekleidungs-FM) auf dem Raiffeisen Areal, zwei Vorhaben außerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches zur Diskussion. Des Weiteren bestehen verschiedene Baurechte für Erweiterungen innerhalb des Bestandes und die Überlegungen verschiedener Akteure zur Bündelung von Flächenpotenzialen, um die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im zentralen Versorgungsbereich zu ermöglichen.

Die Zielstellung der vorliegenden Dokumentation besteht darin, die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Konsequenzen der jeweiligen Vorhaben für

- die Nahversorgungssituation in Borken-Weseke,
- den zentralen Versorgungsbereich Weseke und
- die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche außerhalb von Weseke (in Abhängigkeit vom vorhabenbezogenen Einzugsbereich)

darzustellen. Zudem sollen anhand dieser Analysen Anpassungsempfehlungen für eine teilräumliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes - unter besonderer Berücksichtigung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches - abgeleitet werden. Die zu beschließende Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes dient dabei insbesondere für die Abwägung im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung.

## 2 Strukturelle Ausgangslage der Nahversorgungssituation im Stadtteil Weseke

### Methodische Grundlagen

Mit dem Verträglichkeitsgutachten zum Vorhaben an der Raiffeisen-Fläche aus dem Jahre 2011<sup>1</sup>, liegt eine aktuelle Bestandserhebung zum Einzelhandel im Stadtteil Weseke sowie ergänzend im Untersuchungsbereich vor. Diese basiert auf der Datengrundlage, welche im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken geschaffen wurde (Erfassung in 2008). Anhand dieser Daten erfolgte im März 2011 eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte sortimentspezifische Erhebung – konkret für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Backwaren, Fleischwaren und Getränke), Drogeriewaren sowie Bekleidung.

Die Erfassung des Borkener Bestandes wurde um eine Bestandserfassung der projektrelevanten Sortimente in Teilen der Umlandkommunen ergänzt. Dies umfasst konkret die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden Südlohn-Oeding (hier: Ortsteile Südlohn und Oeding) und Velen-Ramsdorf (hier: Ortsteil Ramsdorf). Darüber hinaus wurden auch die prägenden Angebotsstrukturen relevanter Sortimentsbereiche in sonstigen Lagen des Untersuchungsraums erfasst.

Im Zusammenhang mit dem Verträglichkeitsgutachten wurden ferner eine Umsatzschätzung und eine Analyse der nachfrageseitigen Parameter durchgeführt.<sup>2</sup>

### Ergebnisse der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse 2011

Die Ergebnisse der Einzelhandelserfassung dokumentieren eine mit 0,30 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,40 m<sup>2</sup> VKF) unterdurchschnittliche quantitative Verkaufsfächenausstattung des Stadtteils Weseke in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dabei zeichnet sich die starke Stellung des zentralen Versorgungsbereiches deutlich ab, welcher rd. 88 % der Weseker Einzelhandelsverkaufsfläche im Lebensmittel-Segment auf sich vereinen kann.

---

<sup>1</sup> Vgl.: Stadt + Handel (2011): Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken-Weseke gemäß §11 Abs. 3 BauNVO.

<sup>2</sup> Für detaillierte Herleitung und Beschreibung der methodischen Grundlagen vgl.: Stadt + Handel (2012): Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken-Weseke gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.



**Tabelle 1: Verkaufsfläche untersuchungsrelevanter Sortimente in Borken-Weseke nach Lage**

Sortimente	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *			VKF je EW
	Stadtteil	Davon im ZVB	Davon in sonstigen Lagen	In m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel**	1.490	1.310	180	0,30
Drogeriewaren	370	370	0	0,07
Bekleidung	200	200	0	0,04
<b>Untersuchungsrelevante Sortimente gesamt***</b>	<b>2.060</b>	<b>1.880</b>	<b>180</b>	<b>0,41</b>

Quelle: Umsatzberechnung Stadt + Handel basierend auf EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2008, 2011; Bestandsaktualisierung Stadt + Handel 2011  
 \* Auf 10 m<sup>2</sup> gerundet, \*\* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren, \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt; Grundlage EW: 5.016 EW.

Das Verträglichkeitsgutachten weist hinsichtlich der Kaufkraftbindung deutliche Kaufkraftabflüsse in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen aus. Dabei kann in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nur etwa die Hälfte der theoretisch verfügbaren Kaufkraft im Stadtteil gebunden werden. In der Summe ergeben sich somit Kaufkraftabflüsse i. H. v. 4,8 Mio. Euro per anno in die umliegenden Städte und Gemeinden sowie nach Borken, die auf grundlegende Ausstattungsdefizite im lokal vorhandenen Einzelhandelsbesatz (hier: fehlende Angebote im Discount-Segment) hindeuten.

**Tabelle 2: Kaufkraft, gebundene Kaufkraft und Kaufkraftbindung untersuchungsrelevanter Sortimente in Borken-Weseke**

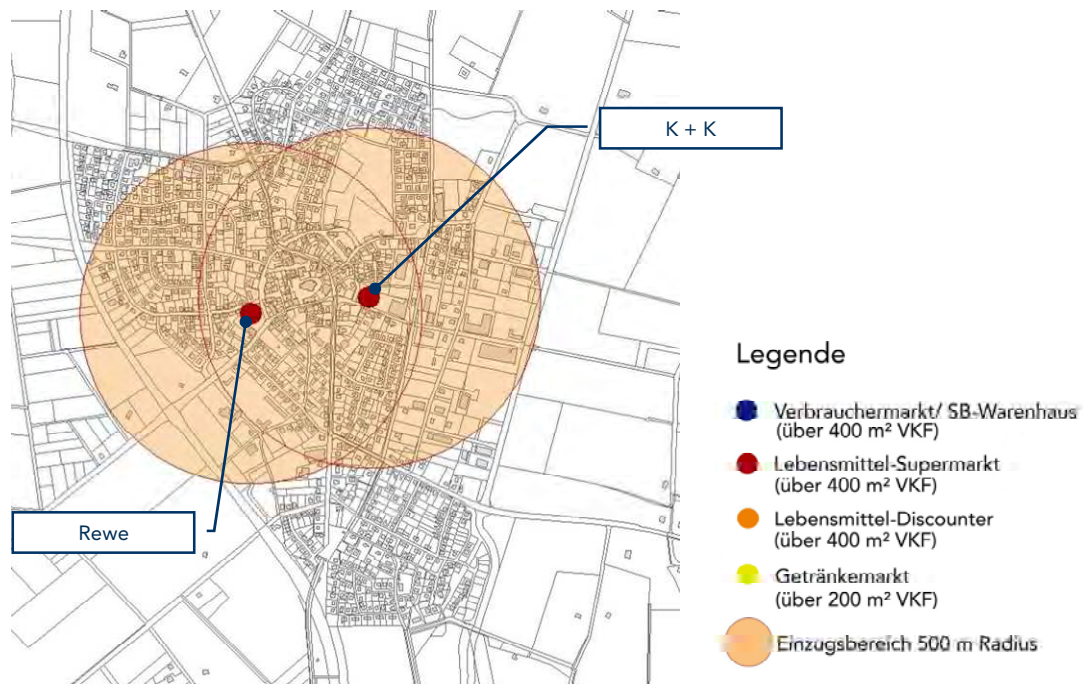
Sortimente	Kaufkraft in Mio. Euro*	Gebundene Kaufkraft in Mio. Euro*	Kaufkraftbindung in %
Nahrungs- und Genussmittel**	10,2	5,4	~ 50 - 55
Drogeriewaren	3,7	1,5	~ 40 - 45
Bekleidung	2,2	0,1	~ 3
<b>Untersuchungsrelevante Sortimente gesamt***</b>	<b>16,1</b>	<b>7,0</b>	<b>43</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage BBE Köln, 2010 sowie Einwohnerdaten der Stadt Borken 12/2010, Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2009  
 \* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet, \*\* Inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren, \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

Im Stadtteil sind mit dem REWE Markt Höltervenhoff und dem K+K Supermarkt zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter verortet. Aufgrund der räumlichen Lage am östlichen

und westlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches wird somit gegenwärtig ein fußläufiges Nahversorgungsangebot für große Teile des Stadtteils gewährleistet.

**Abbildung 1: Räumliche Versorgungssituation im Stadtteil Weseke**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 03/2011; Kartengrundlage: Stadt Borken.

### 3 Entwicklungsziele und quantitativer Entwicklungsrahmen gemäß Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Borken trifft die im Folgenden genannten Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Weseke:

- „Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts (Priorität 1: Lebensmitteldiscounter: max: 800 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Priorität 2: Lebensmittelsupermarkt: max: 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche )
- Oder wahlweise: Verkaufsflächenerweiterungen am Standort der beiden bestehenden Lebensmittelbetriebe“ (Stadt + Handel 2009: 97).

Räumlich soll die Ansiedlung von Magnetbetrieben im zentralen Versorgungsbereich selbst oder in unmittelbarer Nähe dazu erfolgen. Sollten innerhalb des Umgriffs des zentralen Versorgungsbereiches keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, können auch außerhalb gelegene Entwicklungsflächen nach intensiver Einzelfallprüfung in diesen aufgenommen werden. Gemäß Einzelhandelskonzept wird dabei die Erweiterung an folgende Kriterien geknüpft:

- „Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich<sup>3</sup> keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist bezüglich der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich funktional abgestimmt (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und ergänzt/ arrondiert das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die kleinteiligen und durchmischten Strukturen im gewachsenen zentralen Versorgungsbereich dürfen nicht gefährdet werden. Daher wird zur Fortentwicklung der Fokus auf aktuell fehlende Fachmarkttypen in Ergänzung zum kleinteiligen Einzelhandel oder Dienstleistungsbereich empfohlen.
- Insgesamt sollte eine Weiterentwicklung eine angemessene Dimensionierung umfassen, welche sich in die Strukturen des Zentrums einfügen und der Versorgung des Stadtteils entsprechen.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem unmittelbaren, fußläufig erlebbaren und städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Erweiterung entspricht einer stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (als Ganzes) und ist abgestimmt mit

---

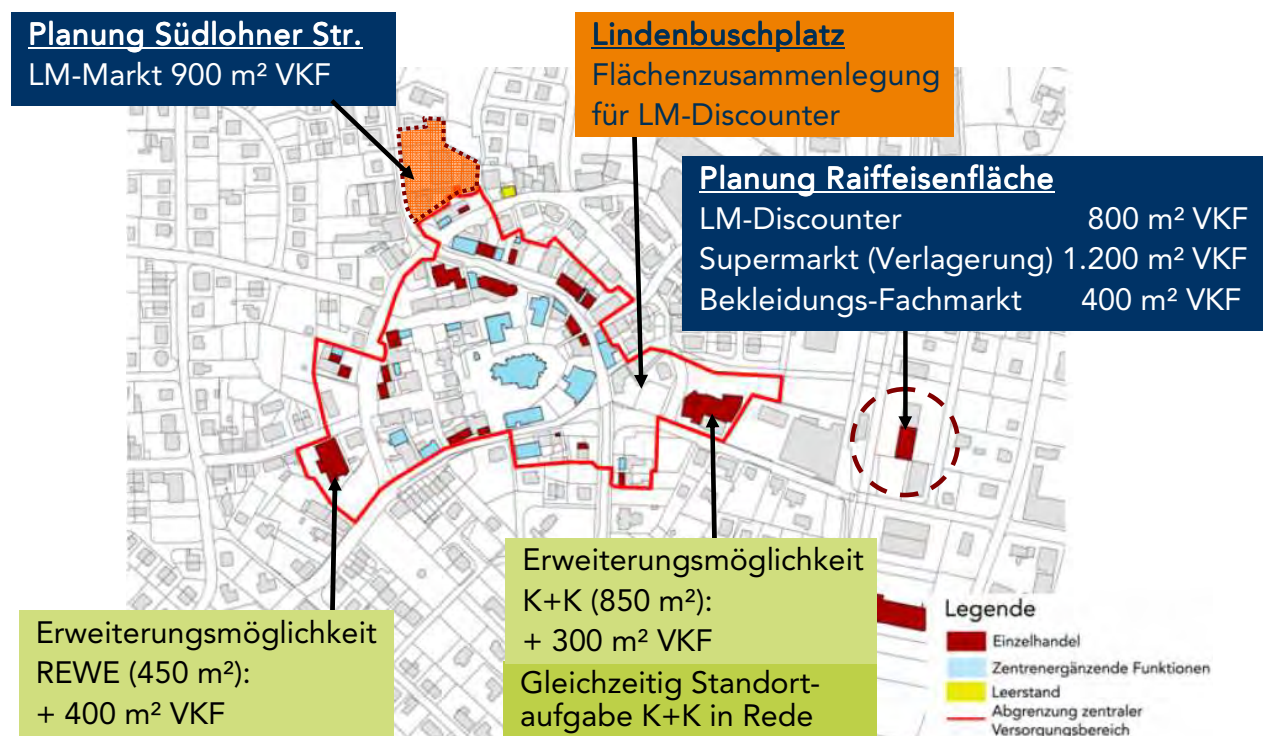
<sup>3</sup> Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

den gesamtstädtischen Leitsätzen zu verkaufs-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Borkener Einzelhandelsstruktur.“ (Stadt + Handel 2009: 98).

#### 4 Beschreibung diskutierter Planungen/ Entwicklungsoptionen

Die folgende Abbildung zeigt den zentralen Versorgungsbereich Weseke (Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept) inklusive der zusammenfassenden schematischen Darstellung in Rede stehender Vorhaben der letzten Jahre. Als Grundlage wurden dafür Aktenvermerke und Unterlagen der Stadtverwaltung sowie Anträge und Sitzungsprotokolle der Stadtratsitzungen aus den letzten Jahren hinsichtlich nahversorgungsrelevanter Vorhaben und Planungen ausgewertet.

Abbildung 2: Diskutierte Standortbereiche und Planungen in Weseke



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 03/2011; Kartengrundlage: Stadt Borken.

Im Wesentlichen lassen sich die Anfragen und diskutierten Standortbereiche bezüglich ihrer Lage in drei Kategorien unterteilen (vgl. Abbildung 3). Unter den **endogenen Entwicklungen** - also Entwicklungen innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches - können neben den bestehenden Baurechten für die Erweiterungen der Lebensmittelmärkte REWE Höltervenhoff und K+K, auch die angedachte Zusammenlegung verschiedener Baugrundstücke im Bereich Lindenbuschplatz zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters subsummiert werden. Zudem gibt es mit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der **Südlohner Straße** und der Realisierung einer Fachmarkt-Agglomeration auf der **Raiffeisenfläche** zwei projektierte Vorhaben, deren Realisierungsflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen. Sämtliche Vorhaben werden nachfolgend jeweils einer generalisierten Auswirkungsabschätzung und -bewertung unterzogen.

Abbildung 3: Schematische Darstellung der untersuchten Varianten



Quelle: Eigene Darstellung

Diese vorhabenspezifische Bewertung fasst dabei die wesentlichen Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens aus dem Jahre 2011 zusammen und ergänzt diese um eine Bewertung des Vorhabens in der Südlohner Straße, für welches aufgrund einer ähnlich gelagerten Konstellation ein Teil der Annahmen analog übertragen werden kann. Für eine detaillierte Herleitung der nachfolgend zitierten Kennwerte und Annahmen sei demnach explizit auf das zu Grunde gelegte Verträglichkeitsgutachten verwiesen.

## 5 Vorhabenbezogene Standortbewertung

Gemäß den Ergebnissen der vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse für die Planungen auf der Raiffeisen Fläche (Stadt + Handel, 2011) kann festgestellt werden, dass die Umsatzumverteilungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen außerhalb von Weseke durchweg unterhalb von 5 % bleiben und daher keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/ oder Nahversorgungsstrukturen in Borken und den Nachbarkommunen entfalten. Auch bei einer hypothetisch denkbaren vollumfänglichen Ausschöpfung der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten bestehender Anbieter (K+K/ REWE) zzgl. der Auswirkungen des untersuchten Vorhabens sind aufgrund der begrenzten Ausstrahlung und der großen Distanzen infolge der ländlichen Strukturen, keine stärkeren Auswirkungen auf Standorte außerhalb von Weseke zu erwarten. Die folgende Auswirkungsbewertung der aktuell diskutierten Entwicklungsoptionen kann sich dementsprechend ausschließlich auf den Stadtteil Weseke beziehen.

### 5.1 Variante a – Endogene Vorhaben

Gegenwärtig bestehen im Stadtteil Weseke Baurechte für zusätzliche mögliche Verkaufsflächen i. H. v. 700 m<sup>2</sup>, wobei rd. 400 m<sup>2</sup> auf den REWE Markt und weitere 300 m<sup>2</sup> auf den K+K Markt entfallen. Gleichzeitig gab es in den letzten Jahren Bestrebungen einzelner Grundstückseigentümer zur Schaffung marktadäquater Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch die Zusammenlegung mehrerer Grundstücke im Bereich des Lindenbuschplatzes.

#### Bewertung Variante a

Es können folgende Aspekte festgestellt werden:

- Sofern am Lindenbuschplatz oder an anderen Stellen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Flächenstrukturen für einen Lebensmitteldiscounter geschaffen werden könnten und dort absehbar auch ein Lebensmitteldiscounter realisiert werden kann, wäre diese Option im Zusammenspiel mit der Erweiterung der bestehenden Lebensmittelvollsortimenter eindeutig zu präferieren. Somit wären die Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich Zentrenschutz 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.

## 5.2 Variante b - Lebensmittelanbieter Südlohner Straße

Im Dritten Quartal 2011 wurde mit der Südlohner Straße ein weiterer potenzieller Nahversorgungsstandort in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich erstmals angefragt. Geplant ist an dem Standort die Ansiedlung eines Lebensmittel SB-Marktes mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Da die Angaben zur Betriebstypik durch den Projektentwickler nicht genauer spezifiziert wurden, werden im Folgenden Verträglichkeitsbetrachtungen sowohl für einen Lebensmitteldiscounter als auch für einen Supermarkt durchgeführt.

**Tabelle 3: absatzwirtschaftliche Einordnung Variante b**

Nahrungs- und Genussmittel**	aktuell	Künftig	
		Option Vollsortimenter	Option Lebensmitteldiscounter
Kaufkraft (in Mio. Euro)*	10,2	10,2	10,2
Umsatz (in Mio. Euro)*	<b>5,9</b>	5,9 + 2,9 – 3,2 <b>= 8,8 – 9,1</b>	5,9 + 2,8 – 3,2 <b>= 8,7 – 9,1</b>
Rechnerische Zentralität	58%	86 – 89 %	85 % - 89%
Langfristig realistische Zentralität		~ 60% ohne LMD	~ 80-85%

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage BBE Köln, 2010 sowie Einwohnerdaten der Stadt Borken 12/2010, Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2009

\* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet, \*\* Inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren, \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt



Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächenproduktivität der diskutierten Betriebsformen, des jeweils sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteils und des gegenwärtigen Angebotes ergeben sich für einen Lebensmitteldiscounter in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel Umsatzspannen i. H. v. 2,8 – 3,2 Mio. Euro. Bei Realisierung eines Supermarktes in der der angedachten Größenordnung liegen die Vergleichswerte bei 2,9 – 3,2 Mio. Euro. Bei Realisierung eines Lebensmitteldiscounters ist aufgrund des fehlenden Angebotes von einer steigenden Kaufkraftbindung und somit langfristig von deutlich erhöhten Zentralitätswerten auszugehen.<sup>4</sup> Demgegenüber würde die Ansiedlung eines Vollsortimenters aufgrund des bereits weitestgehend vorhandenen Angebotes nur marginal zur Steigerung der Kaufkraftbindung sondern vielmehr zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches führen (vgl. Tabelle 3).

## Bewertung Variante b

- 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.

---

<sup>4</sup> Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

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.

### 5.3 Variante c - Fachmarkttagglomeration Raiffeisenfläche

Auf der Fläche des Raiffeisen-Marktes im Kreuzungsbereich Benningsweg/ Holthausener Straße ist seit nunmehr rd. Fünf Jahren die Errichtung mehrere Fachmärkte geplant. Die Konzeption sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (inkl. Bäckerei) mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> VKF, eines Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 - 900 m<sup>2</sup> VKF und eines Bekleidungsfachmarktes mit rd. 500 m<sup>2</sup> VKF vor. Der Planstandort liegt rund 200 bis 300 Meter von den Geschäftslagen an der Hauptstraße und rd. 100 Meter vom östlichsten Betrieb (K+K) des zentralen Versorgungsbereichs entfernt.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Borken ist der in Rede stehende Standortbereich gegenwärtig nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO wurden unerhebliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Weseke und die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des potenziellen Einzugsgebiets festgestellt.<sup>5</sup>

Unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen ergeben sich gemäß den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung für das Gesamtvorhaben Umsatzspanweiten i. H. v. 6,4 – 7,5 Mio. Euro bezogen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dabei könnte die Zentralitätskennziffer in Weseke deutlich erhöht werden und läge nach Vorhabenrealisierung bei bis zu 90 %.

---

<sup>5</sup> Vgl. Stadt + Handel (2012): Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken-Weseke gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

**Tabelle 4: absatzwirtschaftliche Einordnung Variante c**

Nahrungs- und Genussmittel**	aktuell	Künftig (zzgl. Planvorhaben)
Kaufkraft (in Mio. Euro)*	10,2	10,2
Umsatz (in Mio. Euro)*	<b>5,9</b>	5,9 + 6,4 - 7,5 <b>= 12,3 – 13,4</b>
Rechnerische Zentralität	<b>58%</b>	<b>121 – 131 %</b>
Langfristig realistische Zentralität		<b>~ 80-90%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage BBE Köln, 2010 sowie Einwohnerdaten der Stadt Borken 12/2010, Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2009

\* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet, \*\* Inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren

Aufgrund des lokal zur Verfügung stehenden Marktpotenzials und der begrenzten Zuflüsse gibt es in Weseke ein Potenzial für einen Lebensmitteldiscounter sowie ein bis zwei Lebensmittelvollsortimenter (in Abhängigkeit von der Dimensionierung). Je nach Konstellation sind laut Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung mit der Realisierung des Vorhabens auf der Raiffeisenfläche folgende Auswirkungen verbunden:

- Bei Verlagerung des bestehenden K+K Marktes auf das Raiffeisen-Areal und einer nicht-lebensmittelbezogenen Nachnutzung der bisherigen Immobilie ist von Umsatzumverteilungen i. H. v. 0,4 – 0,7 Mio. Euro auszugehen. Unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Real-Umsätze erscheint demnach der Fortbestand des REWE Marktes als realistisch.
- Eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des bisherigen K+K Marktes würde das lokale Marktpotenzial deutlich überschreiten und vermutlich zur Marktaufgabe des REWE Marktes führen.

### Bewertung Variante c

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 Frequenzge-

winne 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).

## 6 Zusammenfassende Variantenbewertung

Eine vergleichende Betrachtung der im vorangegangenen Kapitel beleuchteten Varianten verdeutlicht, dass

- die Variante b (Vorhaben Südlohner Straße) bei Realisierung eines Lebensmitteldiscounters und die Variante a (endogene Entwicklung) hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen vollumfänglich den Zielen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes entsprechen und demnach uneingeschränkt empfehlenswert sind.
- Ferner wird ersichtlich, dass die Raiffeisen-Fläche - und somit Variante c - insbesondere aus städtebaulicher Sicht (aufgrund der Entfernung zum ZVB) und unter Nahversorgungsaspekten (aufgrund der tendenziellen Siedlungsrandlage) der ungünstigere Standort ist. Das Vorhaben ist demnach nur sehr eingeschränkt empfehlenswert.

Betrachtet man jedoch neben diesen standort- und vorhabenspezifischen Eigenschaften auch die Umsetzungswahrscheinlichkeit unter Berücksichtigung der Chronologie der Standortanfragen und tatsächlichen Entwicklungen in Weseke wird jedoch offenbar, dass

- eine endogene Entwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aufgrund fehlender Flächenreserven und mangels Interesse von Projektentwicklern mittelfristig nicht absehbar ist.
- Ferner wird ersichtlich, dass für das Vorhaben an der Südlohner Straße bislang Investoren- und Betreibersicherheiten sowie verschiedene Fachgutachten (Immissionsschutz) fehlen, welche für eine Realisierung unabdingbar sind.
- Zudem kann festgestellt werden, dass die Chronologie der Planungen für das Vorhaben auf der Raiffeisen Fläche bis in das Jahr 2008 zurückreichen. Lediglich für dieses Vorhaben erreichen die Planunterlagen und Betreibersicherheiten den seitens des Rates der Stadt Borken geforderten Detaillierungsgrad.

## 7 Abwägungs- und Entscheidungsprozess

Um die weitere Entwicklung des Stadtteils im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zu sichern und voranzutreiben, konstituierte sich am 03. April 2012 erneut der begleitende Arbeitskreis Einzelhandel. Beteiligt waren jene Institutionen und Akteure, welche schon bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes beteiligt waren.<sup>6</sup> Ziel des Termins war dabei zunächst der Austausch über die aktuellen Entwicklungen in Weseke und darauf aufbauend insbesondere die Verständigung auf ein umsetzungsorientiertes weiteres Vorgehen. Wesentliche Ergebnisse der Arbeitskreissitzung waren:

- Aufgrund der langen Chronologie der Standortdiskussionen stimmten die Mitglieder des Arbeitskreises darin überein, dass den Aspekten der Realisierbarkeit und Umsetzungswahrscheinlichkeit ein höheres Gewicht beigemessen werden muss.
- Aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre erscheinen lediglich die beiden Vorhaben an der Südlohner Straße sowie auf dem Raiffeisen Gelände als realistische/ diskussionswürdige Optionen.
- Bei potenzieller Umsetzbarkeit des Vorhabens wird der Standortbereich Südlohner Straße, aufgrund der damit verbundenen überwiegend positiven Folgeeffekte, priorisiert. Die Umsetzungsfähigkeit wird jedoch gegenüber dem Standort Raiffeisenfläche deutlich schlechter beurteilt.

Mit Blick auf die bislang nicht erfolgten Umsetzungen trotz verschiedener Planungen und die absehbare Zeitschiene des Investors für die Raiffeisenfläche wurde einvernehmlich als Zielstellung formuliert, dass auf jeden Fall der „worst case“ bei nicht Realisierung beider Flächen vermieden werden müsse. Dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Größe und wirtschaftlichen Attraktivität des Stadtteils Weseke. Daher entschied sich der Arbeitskreis einstimmig darauf, dass der Entwicklung der Südlohner Str. aus städtebaulich-funktionaler Sicht zwar Priorität eingeräumt werden solle, dass aber gleichwohl auch bei einer absehbaren „Nicht-Realisierung“ des Projektes Südlohner Str. die Entwicklung der Raiffeisen-Fläche umgesetzt werden soll. Aus diesem Grund solle die Priorisierung des Vorhabens an der Südlohner Straße nur zeitlich befristet gelten.

Da innerhalb der gesetzten zeitlichen Frist bis zum 18. Mai 2012 keine glaubhafte Bekundung der Umsetzbarkeit des Vorhabens<sup>7</sup> seitens des Investors erbracht werden konnte, wurde im Rahmen der Ratssitzung am 23. Mai 2012 eine prioritäre Verfolgung des Vorhabens auf der Raiffeisen Fläche und dementsprechend eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes unter Berücksichtigung des Planungsvorhabens (vgl. Kapitel 8) durch den Stadtrat beschlossen.

---

<sup>6</sup> Beteiligte Institutionen/ Akteure: Bezirksregierung; Industrie- und Handelskammer; Handelsverband; Vertreter des Einzelhandels; Vertreter aus Politik und Verwaltung der Stadt Borken.

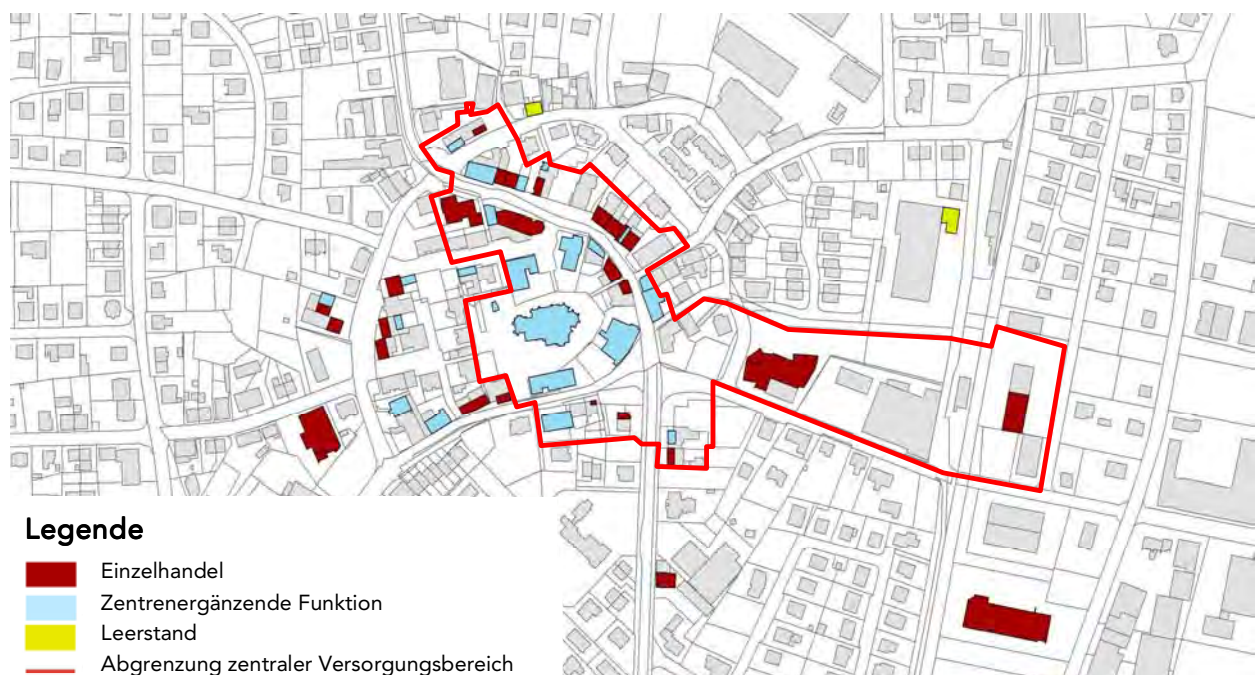
<sup>7</sup> Durch die Vorlage von Kaufverträgen für die in Rede stehenden Liegenschaften, Vorlage von Mietverträgen und eine verbindliche Zeitplanung zur Projektumsetzung.

## 8 Abgeleitete Empfehlungen zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken – „Nahversorgung in Weseke“

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 Abbildung 4 dargestellte veränderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgeschlagen:

**Abbildung 4: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Borken-Weseke (Zielkonzept)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 03/2011; Kartengrundlage: Stadt Borken.

- Der Bereich des Raiffeisen Areals und die anschließenden Bereiche am Benningsweg sollen in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden.
- Gleichzeitig soll der jetzige Teil des zentralen Versorgungsbereichs im Westen (Bereich REWE Höltervenhoff bis hin zur Kirchplatz) aus der Abgrenzung des ZVB herausgenommen werden. In diesem Bereich soll demnach künftig Einzelhandel max. bis zur Großflächigkeit zulässig sein. Die baurechtliche Erweiterungsmöglich-

keit des Rewe Höltervenhoff auf 800 m<sup>2</sup> VKF wird dadurch nicht berührt. Mit dieser Maßnahme soll einer möglichen Dekonzentration von Einzelhandelsnutzungen begegnet werden. Zudem soll somit eine Lenkung von Investitionen in die räumliche Umgebung der gewachsenen Einzelhandelslagen entlang der Hauptstraße begünstigt werden, wo sie die größtmöglichen Synergieeffekte mit dem einzelhandelsbezogenen Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches entfalten.

- Für die Planfläche am Benningsweg soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden, welches die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Anlehnung an die im Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel aus dem Jahre 2011 als verträglich bewerteten Einzelhandelsnutzungen regelt.
- Für die K+K Immobilie soll insbesondere im Hinblick auf eine möglichst förderliche Anbindung des Raiffeisen Areals an die gewachsenen Einkaufslagen eine verträgliche Nachnutzung angestrebt werden.
- Der Übergangsbereich zwischen Raiffeisen- und der Hauptstraße soll im Rahmen der weiteren Ortsentwicklung Beachtung finden. Dabei sind angemessene städtebaulich-funktionale Lösungen zu entwickeln, welche neben gestalterischen Maßnahmen eine optimierte Distanzüberbrückung für Fahrradfahrer und Fußgänger ermöglichen.



## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Räumliche Versorgungssituation im Stadtteil Weseke _____	4
Abbildung 2:	Diskutierte Standortbereiche und Planungen in Weseke _____	7
Abbildung 3:	Schematische Darstellung der untersuchten Varianten _____	8
Abbildung 4:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Borken-Weseke (Zielkonzept) _____	17

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche untersuchungsrelevanter Sortimente in Borken- Weseke nach Lage _____	3
Tabelle 2:	Kaufkraft, gebundene Kaufkraft und Kaufkraftbindung untersuchungsrelevanter Sortimente in Borken-Weseke _____	3
Tabelle 3:	absatzwirtschaftliche Einordnung Variante b _____	10
Tabelle 4:	absatzwirtschaftliche Einordnung Variante c _____	13

## Literatur und sonstige Quellen

BBE Köln (2010): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2010, Köln.

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

Stadt + Handel (2011): Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken-Weseke gemäß §11 Abs. 3 BauNVO, Dortmund

Stadt Borken (2011): Einwohner 2010/2011. Monatliche Einwohnerzahlen und Haushalte der Stadt Borken nach eigener Fortschreibung. Abrufbar unter:  
<http://www.borken.de/de/stadtleben/stadtportrait/daten-zahlen-fakten/bevoelkerung/tabelle-bevoelkerung.html>