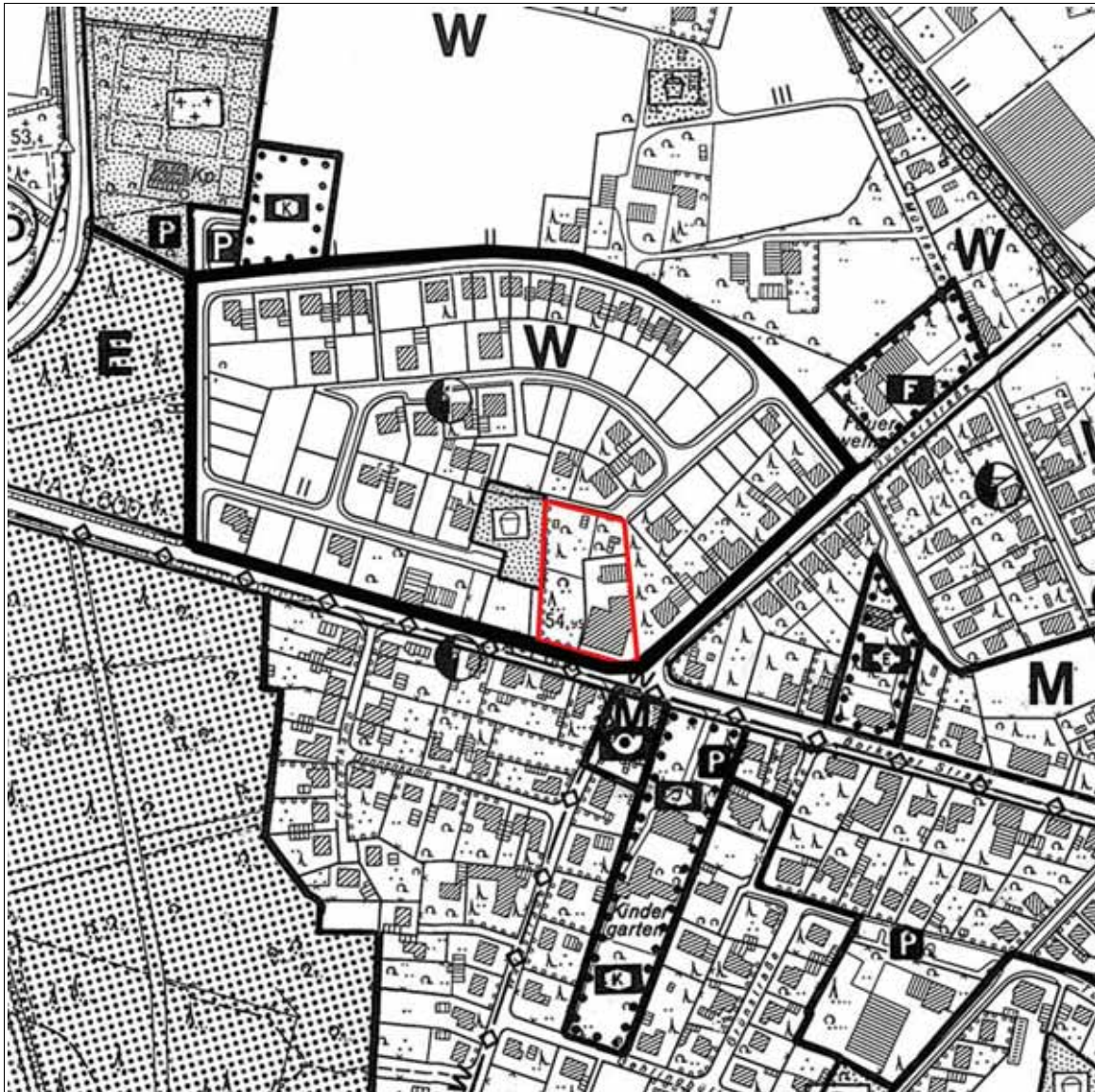


# Stadt Borken

## Bebauungsplan BU 7 (Mariengarten)

### 4. Änderung



**Begründung**  
gemäß § 4a (3) BauGB  
**ENTWURF**

## **1. Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet sowie Änderungsziel und -zweck**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

In der Sitzung am 27.08.2014 hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes BU 7 (Mariengarden) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Im Rahmen der 4. Änderung erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplanes an den aktuellen Katasterstand, aktuelle Rechtsgrundlagen sowie an die aktuellen Gestaltungsfestsetzungen der Stadt Borken.

### **1.2 Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet**

Der ca. 7 ha große Geltungsbereich liegt im Ortskern von Borkenwithe/Burlo. Er wird begrenzt im Osten durch die K 40 (Dunkerstraße), im Süden durch die L 600 (Borkener Straße), im Westen und Norden durch den Verlauf der Oblatenstraße.

Von der Änderung ist der gesamte Geltungsbereich betroffen. Dieser umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Borkenwithe

Flur 4:

Flurstücke: 378, 475-479, 487, 501, 502, 505, 506, 508-510, 532, 533, 536, 537, 546, 551, 571, 588-590, 592, 593, 595-602, 608, 610-614, 616-621, 625-629, 632, 635-637, 647, 648, 658, 664, 665, 673, 674, 683, 684, 750-752, 755-764, 1230, 1231, 1284-1291, 1474

teilweise: 377

Flur 5:

Flurstücke: 624, 625, 853, 1056, 1575, 1576, 1652, 1653 (Katasterstand: Oktober 2014)

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

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, unter Berücksichtigung der Empfehlung des Einzelhandelsgutachtens „Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken (2009) (siehe Anlage 02 sowie Kap. 2.3) die planungsrechtlichen Grundlagen einer langfristigen und zukunftsgerechten Nahversorgung in Borkenwithe/ Burlo zu schaffen. Der Vor-Ort-Versorgung im ländlichen Raum kommt nicht nur vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine besondere Bedeutung zu. Eine ortsnahe Versorgung der Burloer 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.

#### *Nahversorgungsvorhaben*

Wie oben beschrieben ist die Erweiterung des bereits bestehenden und einzigen Lebensmittelmarktes unmittelbar im Burloer Ortskern geplant. Dieser besitzt derzeit eine Verkaufsfläche von rund 550 qm. Die angestrebte Größe der Verkaufsfläche liegt gemäß der Empfehlung des Einzelhandelsgutachtens bei ca. 1.200 qm.

Das Vorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit deutlich und ist damit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem Sondergebiet zulässig. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

### *Änderung der Berechnungsgrundlage der Geschossfläche*

Bislang galt im Bebauungsplan folgende Regelung zur Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO: „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. In den Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.“

Diese „Kann-Vorschrift“ der BauNVO zur Berechnung der Geschossfläche wurde bei bestimmten Bebauungsplänen angewendet, die in der Vergangenheit neu aufgestellt worden sind. Ziel war es damals, Störungen der vorhanden städtebaulichen Struktur im noch nicht fertiggestellten Baugebiet zu verhindern. Zwischenzeitlich ist das Plangebiet allerdings fast vollständig bebaut.

Bei der Neuregelung soll sich die Anrechnung der Geschossfläche nur noch auf die entsprechenden Vollgeschosse beziehen.

Negative städtebauliche Folgen sind durch Änderung daher allerdings nicht mehr zu befürchten, da das Gebiet fast vollständig bebaut ist. Vielmehr wird durch den Wegfall der Einschränkung eine sinnvolle und maßvolle Nachverdichtung - beispielsweise durch den Ausbau der Dachgeschosse - möglich. Dadurch wird auch der sogenannten Bodenschutzklausel (gemäß § 1a BauGB) Rechnung getragen. Diese besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die Gemeinde soll insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel**

Die Ziele und Grundsätze des „Landesentwicklungsplans NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ mit Stand Juni 2013 werden durch das Vorhaben wie folgt eingehalten:

- 1 Ziel: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:  
Diese Vorgabe wird mit dem Regionalplan Münsterland erfüllt.
- 2 Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB): Bei dem Kernsortiment „Lebensmittel“ handelt es sich um ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment. Im Folgenden wird erläutert, warum die Ausnahmeregelung gemäß Ziel 2 Absatz 3 des o. g. LEP greift, so dass auch ein großflächiges zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment außerhalb eines festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) bzw. Nahversorgungszentrum (NVZ) zulässig ist:
  - Der Standort des vorhandenen und zur großflächigen Erweiterung anstehenden Lebensmittelmarktes im Ortskern von Burlo kann nicht in einen Zentralen- bzw.

Nahversorgungsbereich integriert werden, da bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken im Jahr 2009 bewusst dort auf die Festlegung verzichtet worden ist. Bereits zum damaligen Zeitpunkt war der zentral im Ortskern gelegene und zur Erweiterung anstehende Vollsortimenter der einzige Nahversorger in Burlo.

- Da es in Burlo nur den genannten Nahversorger gibt, ist die vorliegende Bauleitplanung zur Ausweitung und Stärkung bzw. zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erforderlich.
  - Aufgrund der Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken von 2009 wird für Burlo explizit die Erweiterung des bestehenden Anbieters auf eine marktgängige Verkaufsfläche (bis zu rd. 1.200 qm) empfohlen. Schädliche Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche sind nicht zu befürchten. Auch die Industrie- und Handelskammer (IHK) geht in ihrer Stellungnahme vom 20.10.2014 davon aus, „dass bei der Realisierung des Vorhabens keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“
- 3 Ziel: Beeinträchtungsverbot:  
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrenrelevante Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.  
Die Eignung des Standortes bzw. die Verträglichkeit des Sortimentes in der beabsichtigten Größenordnung ist im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken (2009) hinreichend untersucht und bewertet worden. Es liegen konkrete Empfehlungen zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters vor.
- 4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche  
Aspekte der Verträglichkeit dieses Sonderstandortes sind bereits im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken 2009 untersucht und bescheinigt worden (s. Punkt 2.3).
- 5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente. Der relative Anteil des zentrenrelevanten Randsortimentes darf max. 10 % der Verkaufsfläche (VKF) betragen. Bei einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca.1.200 qm und max. 120 qm zentrenrelevantes Randsortiment gemäß „Borkener Liste“ wird das Ziel eingehalten.
- 6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente  
Die Größenordnung von 2.500 qm für zentrenrelevante Randsortimente wird – wie unter 5 Ziel erläutert – deutlich unterschritten.
- 7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten:  
Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlich Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufs-



- flächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Mit der Planung soll ein einzelner Betrieb mit einem zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in seinem Bestand gesichert und eine Erweiterung ermöglicht werden. Die Erweiterung steht im Einklang mit dem ZVB der Stadt Borken. Auf die Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken 2009 wird verwiesen.
- 8 Ziel: Einzelhandelsagglomeration:  
Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.  
Der betroffene Bereich liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Eine Beeinträchtigung des ZVB der Stadt Borken ist unter Hinzuziehung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken von 2009 nicht zu befürchten.
  - 9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte:  
Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.  
Die Stadt Borken verfügt über ein kommunales Einzelhandelskonzept. Ein regionales Einzelhandelskonzept existiert nicht.
  - 10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:  
Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen. Für den Bereich soll ein qualifizierter Bebauungsplan mit abschließenden SO-Festsetzungen aufgestellt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass auch unter Berücksichtigung der Ausnahmeregelung des Ziels 2 alle Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel eingehalten werden.

## **2.2 Regionalplan Münsterland**

Im Regionalplan Münsterland wird der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Demnach ist das Ziel 1 des Regionalplans „Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“ erfüllt.



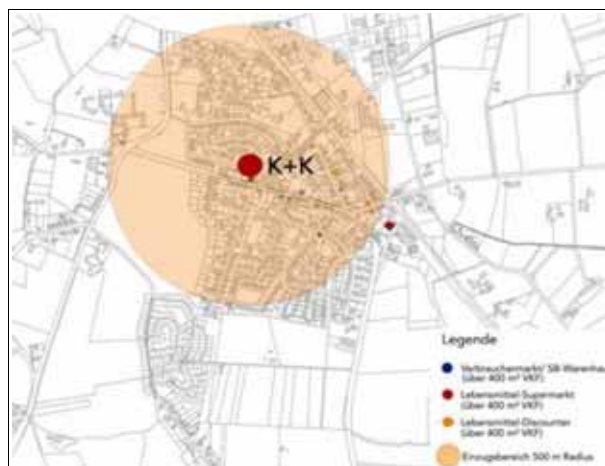
Regionalplan Münsterland, Blatt 5, Ausschnitt: Ortslage Burlo

### 2.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken heißt es auf Seite 106-107, dass: "Der Stadtteil Borkenwirthe/ Burlo verfügt über leicht unterdurchschnittliche quantitative Ausstattungsdaten. So sichert ein Supermarkt die Versorgung der im Stadtteil lebenden Wohnbevölkerung, die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner beträgt 0,20m<sup>2</sup>."

Einwohner	3.588
Kaufkraft	rd. 7 Mio. €
VKF-Ausstattung je Einwohner	rd. 0,20m <sup>2</sup> VKF/EW (im Bundesschnitt 0,35m <sup>2</sup> )
Betriebstypenmix	1 x Supermarkt 1 x Hofladen <sup>33</sup> ergänzt um weitere Lebensmittelfachgeschäfte (Bäcker, Fleischer)
Jahresumsatz NuG	rd. 2,3 Mio. €
Kaufkraftbindung NuG	rd. 27%
Zentralitätskennziffer NuG	32%

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung 09+10/2008; Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 10/2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2008, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008



Quelle: Einzelhandelbestandshebung 09+10/2008; Kartengrundlage: Stadt Borken

### Empfehlungen für die Nahversorgung im Stadtteil Borkenwirthe/ Burlo

„Diese nahezu flächendeckende Versorgung gilt es zu sichern, primär ist die Erweiterung des bestehenden Anbieters auf eine marktgängige Verkaufsflächengröße (bis zu rd. 1.200m<sup>2</sup>) zu empfehlen. Erst sekundär sollte die Option einer Neuansiedlung/ Verlagerung gewählt werden, wobei die Größenordnung bei einem Lebensmitteldiscounter max. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. bei einem Lebensmittel-supermarkt max. 1.200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betragen sollte. Weiterhin gilt es zu beachten, dass die Lage des neuen Betriebs ebenso zentral und städtebaulich integriert sein sollte, wie die des bestehenden Lebensmittelmarkts (Einzelhandelskonzept der Stadt Borken, Stadt+Handel 2009, S. 106 f.).“

Borkenwirthe/ Burlo	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der vorhandenen nahezu flächendeckenden Versorgung durch Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts auf eine marktgängige Verkaufsflächengröße (max. 1.200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</li> <li>▪ Sekundär: Neuansiedlung/ Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters (bis zu rd. 800m<sup>2</sup> VKF) oder Lebensmittelsupermarkts (bis zu rd. 1.200m<sup>2</sup> VKF)</li> </ul>	

Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Borken, Stadt+Handel 2009, S. 106 f.

## 2.4 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), Änderung des FNP

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand 30. Änderung, 2013) wird der Änderungsbereich als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 (1) 1 BauNVO dargestellt. Eine Änderung in Sondergebiet SO gemäß § 1 (2) 10 BauNVO "Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)" Verkaufsfläche max. 1.200 qm, davon zentrenrelevantes Randsortiment max. 120 qm, wird derzeit im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt.

## 2.5 Situation außerhalb und innerhalb des Änderungsbereiches aktuelle und künftige Erschließung

### *Situation außerhalb des Änderungsbereiches*

Direkt westlich des bestehenden Marktes liegt ein öffentlicher Spielplatz. Im Verlauf der Borkener Straße befinden sich Ladenlokale (Pizzeria, Café), Einzelhandelnutzungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Bäckerei) sowie soziale Einrichtungen (Kirche, Kindergarten, Post). Nördlich und südlich der Borkener Straße schließen Wohngebiete an.

### *Situation innerhalb des Änderungsgebietes*

Im nördlichen Plangebiet befindet sich der bestehende K+K Markt mit Verkaufsräumen, Lagerbereich und Parkplatzflächen, inklusive Backshop. Damit ist dieser Bereich bereits deutlich durch eine Einzelhandelsnutzung vorgeprägt. Das Gebäude, das sich im Kreuzungsbereich Borkener Straße/Dunker Straße befand, wurde zwischenzeitlich abgerissen.

### *Aktuelle und künftige Erschließung*

Die aktuelle äußere Erschließung ist durch die o.g. Straßenzüge gegeben. Die Zufahrt für den Liefer- und für den motorisierten Kundenverkehr erfolgt ausschließlich über die Borkener Straße. Dies ist durch eine Festlegung der Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan geregelt (s. Pkt. 3.2). Von Norden her ist darüber hinaus eine fußläufige Fuß- und Radwegeverbindung zu dem angrenzenden Wohngebiet „Wilhelmitenstraße“ vorgesehen.

Die Borkener Straße (L 600) ist die Haupterschließungsstraße von Burlo. Mit der direkten Lage an dieser Straße und innerhalb des Siedlungszusammenhanges ist eine Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer auch für Fußgänger und Radfahrer aus den umliegenden Wohngebieten gegeben.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche soll das Warenangebot in seiner Vielfalt vergrößert werden. Ein signifikanter Anstieg des Liefer- und Kundenverkehrs ist daher nicht zu erwarten.



Ansichten, Quelle: k+k, August 2014

### **3. Änderungen im Bebauungsplan**

Für den Änderungsbereich besteht der Bebauungsplan BU 7 (Mariengarden), Stand 3. Änderung aus dem Jahr 2010. Im Rahmen der 4. Änderung soll das „Allgemeine Wohngebiet“ (gemäß § 4 BauNVO) in Sonstige Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO): SO 1 - großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt „Vollsortimenter“ inklusive Bäckerei (Verkauf und Sitzbereich) geändert werden.



Zudem werden für das SO-Gebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- Geschossfläche maximal 1.600 qm:  
Damit werden die beabsichtigte Erweiterung und der Bestand sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss planungsrechtlich gesichert.
- Verkaufsfläche maximal 1.200 qm, davon zentrenrelevantes Randsortiment max. 120 qm, da gemäß Ziel 5 des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel der relative Anteil des zentrenrelevanten Randsortimentes max. 10 % der Verkaufsfläche (VKF) betragen darf.  
Mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm wird das Maximum der gemäß im Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken (2009) festgelegten Verkaufsfläche ausgenutzt (s. auch Ausführungen auf den folgenden Seiten.)
- Grundflächenzahl (GRZ) maximal 0,8  
Da gemäß § 20 Baunutzungsverordnung 1990 Stellplätze bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, diese einen großen Anteil an der Fläche im Sondergebiet einnehmen, soll die maximal zulässige GRZ angesetzt werden.
- Zahl der Vollgeschosse maximal II, Gebäudehöhe, OK Gebäude: maximal 11,0 m und Wohnungen sind im OG allgemein zulässig  
Außer dem Verkaufsraum im Erdgeschoss befinden sich im bestehenden Gebäude im ersten Obergeschoss noch insgesamt vier Wohnungen, die im Bebauungsplan bestandserhaltend berücksichtigt werden. Damit ist auch die erforderliche Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen bzw. einer maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m über dem Niveau der vorgelagerten Straßenoberfläche begründet.



Lageplan, Quelle: k+k, August 2014

Auf die Übergangsvorschrift zur Berechnung der Geschossfläche wird verzichtet. Die Geschossfläche wird gem. Baunutzungsverordnung 90 nur in den Vollgeschossen angerechnet.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

In dem zeichnerisch festgesetzten Sondergebiet SO "Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)" ist ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einem Vollsortiment

sowie eine Bäckerei (Verkauf und Sitzbereich) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.200 m<sup>2</sup> 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 gehört 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 des Sondergebietes SO gemäß Ziff. 1.1 zulässigen Nutzungsarten werden nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008), Ausgabe 2008, wie folgt festgesetzt:

Innerhalb des Sondergebietes 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 Verkaufsfläche innerhalb des festgesetzten Sondergebietes nicht überschreiten.

Außerdem sind innerhalb der zulässigen maximalen Verkaufsfläche innerhalb des festgesetzten Sondergebietes, die nicht überschritten werden dürfen, für dort ansässige Betriebe Verkaufsflächen mit nicht zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente 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.

Die Sortimentsliste für Borken nach WZ 2008 ist im Bebauungsplan festgesetzt. 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 bereitgehalten.

### **3.2 Sonstige Bestimmungen**

Die bisherige Zufahrt von der Borkener Straße aus soll im Zuge der Umgestaltung der Parkplatzflächen verlegt werden. Damit es nicht zu Konflikten im östlich gelegenen Kreuzungsbereich mit der Dunkerstraße und dem Fußgängerüberweg bzw. mit dem westlich gelegenen Fuß- und Radweg zum Kinderspielplatz kommt, wird die künftige Zufahrt mittig zur Borkener Straße angeordnet. Dies wird durch die Festsetzung von „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erreicht.

Zwischen der westlichen Grundstücksgrenze des Marktes und dem öffentlichen Gehweg ist im Bereich der Stellplätze ein maximal ein Meter hoher Zaun in Kombination mit einer Hecke zu errichten, um das angrenzende Wohnhaus an der Borkener Straße optisch von dem Markt zu trennen.

Zudem wurden Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich der L 600 und der K 40 sowie im Bereich der neuen Zufahrt und der Überquerungsstelle (Zebrastreifen) gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) eingetragen. In einer Höhe von 80 cm ab Fahrbahnoberkante sind diese Bereiche grundsätzlich von jeder Bebauung (Gartenzaun, Hecke, Baum o. ä.) dauerhaft frei zu halten. Somit entfallen ca. fünf Stellplätze entlang der Borkener Straße. Die Kosten für die Baumaßnahmen am klassifizierten Straßennetz werden im Rahmen einer Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesbetrieb Straßen.NRW geregelt.

## **4. Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Immissionsschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes (z. B. Auswirkungen des Andienungs- und Kundenverkehrs auf die umliegende Wohnnutzung und die Wohnungen im Obergeschoss des bestehenden Marktes) wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung und einer ergänzenden Stellungnahme (Wenker & Gesing, Gronau 2014, 2015, siehe Anlage 1 und 2) geklärt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Bebauungsplan eingebracht.

Folgende Maßnahmen sind notwendig (siehe Anlage 1, Seite 3):

„Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel die in der Nachbarschaft gemäß TA Lärm tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)

für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte bzw. die gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) an allen Immissionsorten mindestens einhalten. Eine relevante Geräuschvorbelastung durch weitere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, besteht für die maßgeblichen Immissionsorte aus unserer Sicht nicht. Im deutlich immissionsempfindlicheren Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) werden die für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte bzw. schalltechnischen Orientierungswerte von 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) an allen Immissionsorten um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Nachts ist der Immissionsbeitrag des K+K-Marktes somit nach Nr. 4.2 in Verbindung mit Nr. 3.2.1 der TA Lärm als irrelevant zu betrachten, da die von der zu beurteilenden Anlage ausgehenden Geräuschimmissionen die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzw. der gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 geltenden Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Verzicht auf anlagenbezogene Fahrbewegungen per Pkw und Lkw im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr
- Einrichtung der Öffnungszeiten in der Art, dass Fahrbewegungen von Kunden einschließlich der Nutzung der Einkaufswagensammelbox innerhalb einer Stunde der insgesamt dreistündigen Ruhezeiten (6.00 - 7.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr) ausgeschlossen werden können
- Errichtung einer Lärmschutzwand an der Ostseite der Stellplatzanlage und der Anlieferzone mit einer Länge von rund 77 m. Die Abschirmung muss an jedem Punkt eine relative Höhe von mindestens 2,0 m über der Oberkante der nächstgelegenen Stellplätze bzw. der Oberkante des Pflasters im Bereich der Anlieferzone aufweisen und gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen verfügen.

Sofern die in Teilbereichen bereits vorhandenen Abschirmungen die vorgenannten Kriterien erfüllen, kann auf die Neuerrichtung einer Lärmschutzwand in diesen Abschnitten aus schalltechnischer Sicht verzichtet werden.

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind beim Betrieb des erweiterten Marktes nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind zudem nicht erforderlich.“

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt, bzw. im nachgeordneten Genehmigungsverfahren geregelt.

#### **4.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Borken/ Westf. GmbH bzw. die RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH. Eventuell erforderliche Änderungen sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.



### **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

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, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

### **4.4 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

### **4.5 Kampfmittel**

Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor.

## **5. Natur und Landschaft**

Für den Planbereich 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 beigefügt.

## **6. Artenschutz**

Die gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG vorgegebene Schonfrist für die Fällung von Bäumen vom 1. März bis 30. September ist zu beachten.

Borken, 18. Juni 2015

Martin Dahlhaus  
Umwelt und Planung