

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	V 2015/149
<b>TOP:</b>	<b>Status:</b>	öffentlich
	<b>Datum:</b>	14.07.15
<b>39. Änderung des Flächennutzungsplanes - Baumarkt (OBI), Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren</b>		
<b>Federf. Fachbereich:</b>	<b>Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen</b>	
<b>Beteiligte Fachbereiche:</b>		
<b>Verfasser/in:</b>	Zayko, Katja	
<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Gremium</b>
	02.09.2015	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Die LUEB + WOLTERS GmbH & Co. KG betreibt seit 1977 an dem Standort Gelsenkirchener Straße zusätzlich zum Großhandel mit Holz, Baustoffen und Türen einen Heimwerkermarkt. Seit 1991 wird dieser Heimwerkermarkt als OBI Markt im Franchisesystem geführt.

Mit Schreiben vom 27.03.2015 hat die LUEB + WOLTERS GmbH & Co.KG die Erweiterung bzw. den Umbau des OBI Marktes in der Gelsenkirchener Straße beantragt (s. **Anlage 01**). Vorausgegangen sind diesen Überlegungen die räumliche Trennung der o. g. Betriebsteile. Nach dem Umzug des Baustoffgroßhandels an einen anderen Standort in Borken und dem damit verbundenen Freiwerden der Fläche soll die vorhandene Verkaufsfläche des OBI-Baumarktes umstrukturiert werden, um den Sortimentsanforderungen der Kunden und der OBI-Systemzentrale gerecht zu werden. Dabei soll die Gesamtverkaufsfläche des Baumarktes um 950 qm von 6.100 qm auf 7.050 qm vergrößert werden. Gleichzeitig soll eine energetische Sanierung der Gebäude durchgeführt werden.

Anzumerken ist dabei, dass die Verkaufsfläche für die sogenannten „zentrenrelevanten Kernsortimente“, also die Sortimente, die gemäß „Borkener Liste“ nur im „Zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt Borken angeboten werden dürfen, bislang und künftig unter den zulässigen Schwellenwerten liegt. Auf die genannten „zentrenrelevanten Sortimente“ entfallen insgesamt 510 qm oder 7,2 %. Damit bleibt dieser Anteil sowohl unter der maximal zulässigen Schwelle von 10%, als auch unterhalb des Wertes von 2.500 qm Verkaufsfläche. Zusammenfassend ist damit keine Veränderung bei dem die Innenstadt betreffenden Sortiment verbunden. Eine Verträglichkeit ist gutachterlich nachgewiesen worden (s. **Anlagen 03 f**).

Auf die zwischenzeitlich gemäß Landesplanungsgesetz gestellte „Landesplanerische Anfrage“ hat die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 03.07.2015 mitgeteilt, dass gegen die vorliegende Planung keine landesplanerischen Bedenken erhoben werden.

Aufgrund der Erweiterung bzw. des oben beschriebenen Umbaus des OBI Marktes und der (bereits vorhandenen) Gesamtgröße ist die Stadt Borken gefordert, die örtliche Bauleitplanung an die sich zwischenzeitlich geänderten übergeordneten Planungsvorgaben anzupassen. Da es sich hier um einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ handelt, ist die Darstellung eines Sondergebietes erforderlich.

Als ersten Schritt zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes schlagen wir daher vor, den Flächennutzungsplan zu ändern (39. Änderung). Demzufolge ist eine Änderung der Darstellung von „G“ Gewerbliche Bauflächen gemäß § 1(1) 3 BauNVO in „SO“ Sonstige Sondergebiete - Großflächiger Einzelhandel „Baumarkt“, Verkaufsfläche max. 7.050 qm, davon zentrenrelevantes Randsortiment max. 510 qm gemäß § 11 (3) BauNVO erforderlich.

Der ca. 2,3 ha große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Borken direkt im Kreuzungsbereich Ramsdorfer Postweg und Gelsenkirchener Straße (s. **Anlage 02**).

Folgende Flurstücke sind von der Änderung betroffen: Gemarkung Borken, Flur 18, Flurstücke 371, 372 und 378 teilweise (Katasterstand: März 2015).

Dem Flächennutzungsplan folgend sind in einem weiteren gesonderten Verfahren auch die betroffenen Bebauungspläne BO 15 und BO 15a zu ändern.

#### **Entscheidungsalternative/n:**

Der Antrag der Lueb + Wolters GmbH & Co. KG vom 27.03.2015 wird zurückgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird nicht geändert. Die Erweiterung bzw. den Umbau des OBI Marktes in der Gelsenkirchener Straße kann nicht durchgeführt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine finanziellen Auswirkungen

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag der Lueb + Wolters GmbH & Co. KG vom 27.03.2015 wird zugestimmt.

Es wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken für den in **Anlage 02** dargestellten Änderungsbereich [Gemarkung Borken, Flur 18, Flurstücke 371, 372 und 378 teilweise (Katasterstand: März 2015)] aufzustellen.

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

**Anlage:**

Anlage 01 - Antrag Lueb + Wolters, 10 S.

Anlage 02 - Änderungsbereich, 1 S.

Anlage 03 - Begründung, 15 S.

Anlage 04 - Einzelhandelskonzept, 82 S.

Anlage 05 - FNP, 1 S.

Anlage 06 - Gutachten Stadt+Handel, S. 31