

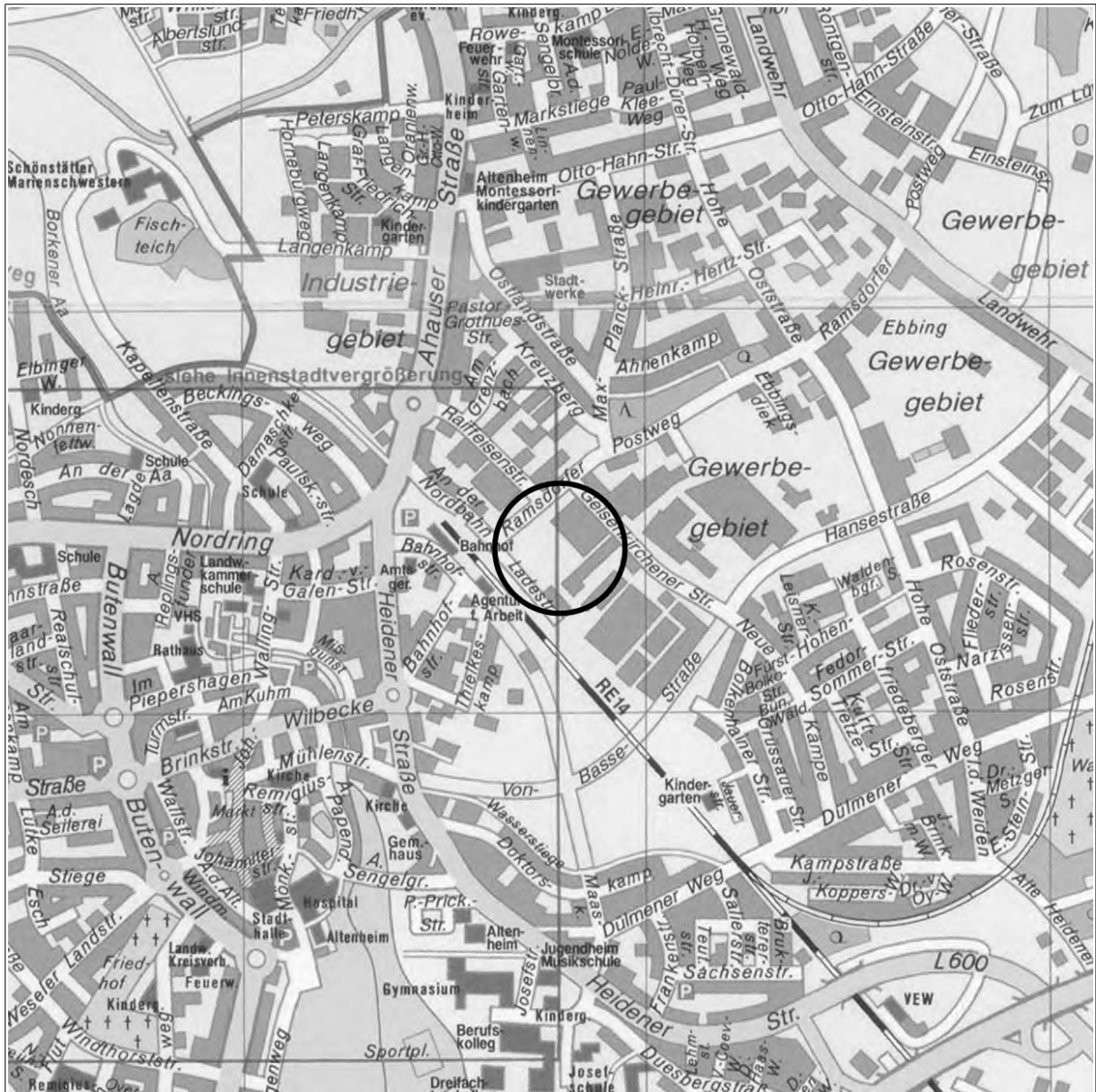
Stadt Borken



BORKEN
KREISSTADT

... der richtige Weg

39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken Baumarkt (OBI)



Entwurf

gemäß §§ 3(1), 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet sowie Änderungsziel und Änderungszweck.....	3
1.1 Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet.....	3
1.2 Änderungsziel und Änderungszweck.....	3
2. Planungsvorgaben.....	4
2.1 Situation außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches.....	4
2.2 Landesplanung.....	5
2.3 Regionalplanung.....	8
2.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken.....	9
2.5 Zusammenfassung der Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens.....	12
2.6 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan.....	13
2.7 Verbindliche Bauleitplanung.....	13
3. Änderung im Flächennutzungsplan.....	14
4. Erschließung/ Ver- und Entsorgung.....	14
5. Natur und Landschaft.....	14
6. Auswirkungen der Planung.....	14
6.1 Immissionsschutz.....	14
6.2 Belange des Denkmalschutzes.....	14
6.3 Altlasten.....	14
6.4 Kampfmittel.....	15

Anlage

- Anlage 1: Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken, Stadt+Handel, 2009
- Anlage 2: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung des Obi Baumarktes (mit integriertem Gartencenter) in Borken, Stadt+Handel, 2015

1. Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet sowie Änderungsziel und Änderungszweck

1.1 Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Der ca. 2,3 ha große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Borken direkt im Kreuzungsbereich Ramsdorfer Postweg und Gelsenkirchener Straße.

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



Luftbild 2014

1.2 Änderungsziel und Änderungszweck

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

Nach dem Umzug des Baustoffgroßhandels an einen anderen Standort in Borken soll nach dem Freiwerden der Fläche die jetzige Verkaufsfläche umgebaut werden, um den Sortimentsanforderungen der Kunden und der OBI Systemzentrale gerecht zu werden. Dabei soll der Baumarkt vergrößert und das Gartencenter etwas verkleinert werden. Gleichzeitig soll eine energetische Sanierung durchgeführt werden.

Das Flächenprogramm des Erweiterungsvorhabens stellt sich wie folgt dar:

Sortimente	VKF vor Erweiterung in qm	VKF nach Erweiterung in qm	Differenz in qm
<u>Nicht</u> zentrenrelevante Sortimente			
Baumarktsortiment	2.560	4.050	+ 1.490
Gartenartikel, Pflanzen/Samen	3.060	2.450	-610
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente (Teppiche, Fahrräder, Kfz-Zubehör)	30	40	+ 10
zentrenrelevante Sortimente			
Leuchten/ Lampen	240	360	+120
Sonstige zentrenrelevante Sortimente (Heimtextilien/Gardinen, Wohneinrichtungsbedarf, PBS, Campingartikel, GPK, Telekommunikationsartikel, Hausrat, Drogerie)	220	150	-70
Gesamt*	6.100	7.050	+950

* Differenz rundungsbedingt, VKF: Verkaufsfläche

Das Vorhaben verfügt damit überwiegend über nicht zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente werden nach der Erweiterung auf einer Verkaufsfläche von max. rd. 500 qm angeboten. Der Verkaufsflächenanteil geplanter zentrenrelevanter Sortimente beträgt damit nach Erweiterung rd. 7,2 %.

2. Planungsvorgaben

2.1 Situation außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches

An den Änderungsbereich schließen unmittelbar folgende Nutzungen an:

- im Norden der Ramsdorfer Postweg sowie eine Autolackiererei. Darüber hinaus befinden sich entlang der nordöstlich angrenzenden Raiffeisenstraße mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe (Teppich Janning, AGRAVIS Raiffeisen und Zweirad Bergmann)
- im Osten und Süden Industrie- und Gewerbebetriebe
- im Südwesten das Bahnhofsgelände und das Arbeitsamt
- im Westen das Bahnhofsgelände
- im Nordwesten ein Gewerbebetrieb.

→ Eine Vorprägung mit sonstigen Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel ist in der unmittelbaren Nachbarschaft und in einem städtebaulichen Zusammenhang gegeben.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich überwiegend das Baufachzentrum Lueb+Wolters, der bestehende OBI-Markt sowie Lagerflächen.

2.2 Landesplanung

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

- Hierzu die Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel 2015, S. 20: *„Der Vorhabenstandort liegt gem. Regionalplan Münster innerhalb eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO steht somit im Konflikt mit 1 Ziel des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Nach dieser Vorschrift dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden. Zu dieser Vorschrift gibt es jedoch eine Ausnahmenvorschrift in 7 Ziel. Danach ist die Festsetzung eines Sondergebiets für bestehende Einzelhandelsstandorte möglich. 7 Ziel des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel lässt in diesem Zusammenhang auch die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe zu:*

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festsetzungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. (...) Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Aus den Erläuterungen 7 Ziel letzter Absatz ergibt sich, dass der Frage, ob eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt, ein relativ hoher Stellenwert eingeräumt wird und diese Frage auch bei der Beurteilung eine Rolle spielen soll, ob eine Erweiterung „geringfügig“ ist“.

Zu der beabsichtigten Erweiterung hat die Bezirksregierung Münster im Rahmen eines vorab durchgeführten Informationstermins am 01.04.2014 bereits eine Voreinschätzung abgegeben:

„Durch die von Ihnen beabsichtigte Bauleitplanung ändert sich der Charakter des Einzelhandelsbetriebs nur unwesentlich. Der Baumarktbereich wird – statt wie bisher knapp die Hälfte – nun 62% der Verkaufsfläche einnehmen. Damit bleibt ein annäherndes Gleichgewicht zwischen Baumarkt und Gartencenter erhalten. Ziel 7 scheint somit grundsätzlich auf Ihre Planung anwendbar“ (Schreiben Bezirksregierung Münster vom 08.05.2014, S. 3).

„Die Einordnung von Stadt + Handel (s. Kapitel 6.1) kommt zu einem identischen Ergebnis. In der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wurde darüber hinausgehend ge-

prüft, ob durch die geplante Verkaufsflächenerweiterungen bzw. -umstrukturierungen auch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche resultiert bzw. ob diese versorgungsstrukturell als angemessen bewertet werden kann“ (Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel 2015, S. 21 f.).

2 Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

- Bei dem Kernsortiment handelt es sich um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment. Eine Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Borken ist daher nicht erforderlich.

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.

- Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann auf der Grundlage der Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel 2015 ausgeschlossen werden.

4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

- Hierzu die Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel 2015, S. 22: *„Der perspektivische Umsatz in den nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten des Planvorhabens (Baumarktsortiment: rd. 6,5 Mio. Euro, Gartenartikel, Pflanzen/Samen: rd. 2,4 Mio. Euro) wird die sortimentspezifische Kaufkraft der Einwohner in Borken (Baumarktsortiment: rd. 19,4 Mio. Euro, Gartenartikel, Pflanzen/Samen: rd. 3,3 Mio. Euro) nicht überschreiten“.*

5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente und **6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente:** Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

- Die Verkaufsfläche der geplanten zentrenrelevanten Sortimente beträgt nach Erweiterung mit rd. 510 qm rd. 7,2 % der Gesamtverkaufsfläche. Die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente bleibt damit sowohl unterhalb der 10 %-Schwelle, als auch unterhalb der 2.500 qm VKF. Das Vorhaben ist damit kongruent zu Ziel 5 und Grundsatz 6.

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 Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflä-

chenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimenten ist möglich.

- Mit der Planung soll ein einzelner Betrieb mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment in seinem Bestand gesichert und eine im Verhältnis flächig untergeordnete Erweiterung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden.

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 GIBs, wobei das zentrenrelevante Sortiment deutlich untergeordnet ist. Eine Beeinträchtigung des ZVB der Stadt Borken ist unter Hinzuziehung der Verträglichkeitsanalyse von 2015 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 BauGB 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.

- Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ziel 10 findet keine Anwendung.

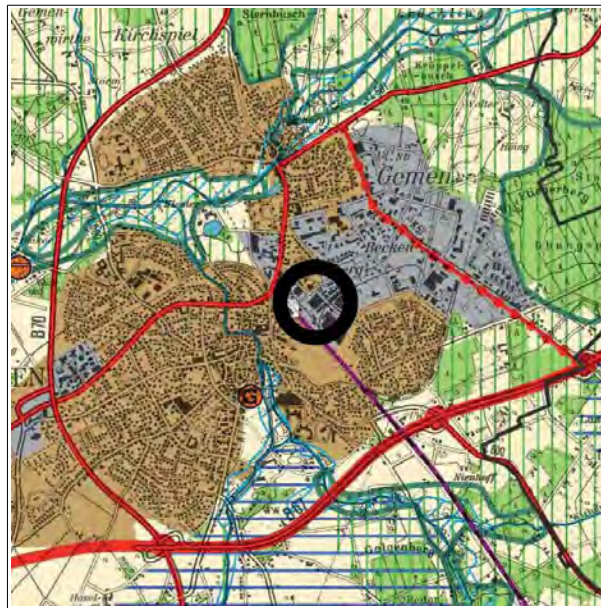
Fazit zur Einordnung des Vorhabens in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Hierzu die Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel 2015, S. 23: *„Das in Rede stehende Erweiterungs-/ Umstrukturierungsvorhaben Obi ist kongruent zu 7 Ziel des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Bestätigung findet die Verträglichkeitsaussage gemäß 7 Ziel auch bei (nachrichtlicher) Bewertung der weiteren für Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Diese Ziele und Grundsätze werden vollumfänglich erfüllt.“* Eine Ausnahme ist die Lage des geplanten Sondergebietes in einem GIB.

Mit Schreiben vom 03.07.2015 teilt die Bezirksregierung Münster mit, dass gegen die vorliegende Planung keine landesplanerischen Bedenken erhoben werden. „Die Abweichung von Ziel 1 ist durch Ziel 7 des LEP Einzelhandels gerechtfertigt, Ziel 5 des LEP- Einzelhandels ist beachtet, die Verkaufsfläche bewegt sich innerhalb der durch die Grundsätze 4 und 6 gesetzten Rahmen.“

2.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Münsterland ist die Fläche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbe-
reiche (GIB) dargestellt (s. folgende Abbildung).



Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland beinhaltet für großflächigen Einzelhandel folgende Grundsätze:

Einzelhandel

Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!

10.2 Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

- Im Einzelhandelskonzept der Stadt Borken ist der Sonderstandort „Gewerbegebiet-Ost“ in die Gesamtbetrachtung der Stadt Borken einbezogen worden. Dieser Grundsatz ist somit erfüllt.

10.3 Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

- Im Einzelhandelskonzept der Stadt Borken wurde die o.g. Thematik betrachtet. Zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führt das geplante Vorhaben nicht. Um unnötige Wiederholung zu vermeiden wird zudem auf die Ausführungen der Verträglichkeitsanalyse (Anlage 2) verwiesen.

Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!

4. 1 Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.

4.2 Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

4.3 Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.

Ziel 4 ist zur Zeit grundsätzlich nicht erfüllt. Jedoch führt die geplante Verkaufsflächen-erweiterung weder zu städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand, noch wirkt sich die Erweiterung negativ auf zentrale Versorgungsbereiche aus (vgl. Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel 2015, S. 24 f).

Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“

Ziel 10: Besondere Standorte des großflächigen Einzelhandels zentren- und nah-versorgungsverträglich sichern!

10.3 Die Bauleitplanung hat durch geeignete textliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass durch die Randsortimente zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Der Flächennutzungsplan gibt die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche sowie die maximal zulässige Verkaufsfläche der Randsortimente vor. Zudem erfolgt eine Feinsteuerung der Sortimente auf Ebene des Bebauungsplanes.

Dieser Grundsatz ist somit erfüllt.

Fazit

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Vorgaben der Regionalplanung bei der vorliegenden Planung eingehalten werden.

2.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken

Standortbereich Gewerbegebiet-Ost

Folgende Ausführungen sind dem Einzelhandelskonzept der Stadt Borken 2009 in Anlage 1 entnommen:

„Der Standortbereich Gewerbegebiet-Ost (Einzelhandelsanbieter u. a.: Obi, Möbel Kerkfeld, Edeka) liegt nordöstlich der Kernstadt Borkens. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt etwa zwei Kilometer.“

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Standort erstreckt sich entlang der Otto-Hahn-Straße und wird vorwiegend durch sonstige gewerbliche Bebauung umschlossen. Mit dem Auto ist der Standort optimal erreichbar. Die Ahauser Straße führt einerseits ins Innenstadtzentrum Borkens, andererseits auch nach Norden (Weseke).

Die Anbindung an den ÖPNV wird hauptsächlich durch Buslinien gewährleistet. Die Haltestelle Bodelschwinghaus liegt in unmittelbarer Nähe des Standortbereichs.

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt 30 Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 38.000m². Den größten Betrieb stellt der Möbelfachmarkt Möbel Kerkfeld dar, gefolgt von dem Baumarkt Obi. Diese Frequenzbringer werden durch weitere großflächige Betriebe angebotsseitig ergänzt. Zusätzlich runden kleinere Geschäfte das Angebot ab.

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist mit rd. 25% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der wichtigste Angebotsschwerpunkt im gesamten Standortgefüge. Mit dieser Größenordnung ist das Einzelhandelsangebot größer wie dasjenige des Innenstadtzentrums und rd. zwölfmal so groß wie dasjenige im Nahversorgungszentrum Weseke“ (Einzelhandelskonzept der Stadt Borken 2009, S. 60).

„Eine Fokussierung des Einzelhandelsangebots ist auf die Branchengruppen Nahrungs- und Genussmittel (10 Betriebe), Baumarktsortiment (7 Betriebe) sowie Möbel (3 Betriebe) feststellbar.

Des Weiteren sind allerdings auch üblicherweise zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung im Hauptsortiment der Betriebe nachzuweisen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Standortbereich Gewerbegebiet-Ost

Allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Standortbereich neben dem Innenstadtzentrum der wichtigste Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet, wenngleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich dennoch eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die möglichen Kopplungseinkäufe sowie durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer.

Durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie ergänzend zentrentypischen Sortimenten (vorwiegend als Randsortimente) in nicht geringer Größenordnung ist der Standort als ernstzunehmende Konkurrenz primär für sowohl das Innenstadtzentrum als auch die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu werten. Dies ist insbesondere am Beispiel des zugehörigen Stadtteils Gemen ersichtlich, der aufgrund des Gewerbegebiets-Ost quantitativ außerordentlich stark mit Verkaufsflächen ausgestattet ist, dessen Wohnsiedlungsbereiche allerdings über keine eigenen Nahversorgungsstrukturen verfügen.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieses Standorts (hierzu Näheres in Kapitel 4.3.1) ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort (noch) aufweist, wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen auch im Sinne einer Arbeits- und Funktionsteilung der Einzelhandelsstandorte untereinander formuliert werden sollten“ (Einzelhandelskonzept der Stadt Borken 2009, S. 62).

**Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Sonderstandorten
Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost**

„Der bestehende Standortbereich Boumannstraße soll künftig nicht prioritär weiterentwickelt werden, da es durch die räumliche Nähe zum Innenstadtzentrum bei Neuan-siedlungen zu negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt kommen könnte. Zudem ist für das Gewerbege-

biet-Ost eine deutlich höhere Chance der überörtlichen Profilierung anzunehmen, da der dortige Sonderstandort bereits heute über eine sehr attraktive Angebotsmischung verfügt.

Der empfohlene Sonderstandort kann im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kapitel 4.6) unter Beachtung des genannten tragfähigen Entwicklungsrahmens zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Die Ansiedlungsleitsätze sehen zum kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. kleines Möbel-Spezialgeschäft, Anbieter von Baumarkt-Teilsortimenten wie Parkett etc.) keine Regelungen explizit vor. Daraus ergibt sich, dass diese aus fachgutachterlicher Sicht prinzipiell im gesamten Stadtgebiet zugelassen werden könnten. Dessen ungeachtet ist dennoch zu empfehlen, dass auch solche Betriebe gezielt zur Angebotsbereicherung im Innenstadtzentrum (oder dessen unmittelbar angrenzenden Randlagen) angesiedelt werden können. Zudem sollte auch zugunsten des Nebenzentrums eine solche Standortbündelung im oder am jeweiligen Zentrum stadtentwicklungspolitisch in Erwägung gezogen werden (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 31: Standortprioritäten für den nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (gesamstädtisch)

Standortprioritäten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	
<u>großflächige Betriebe</u>	<u>kleinflächige Betriebe</u>
<ul style="list-style-type: none"> • im Innenstadtzentrum, unmittelbar räumlich ans Innenstadtzentrum angrenzend • nachgeordnet im Nebenzentrum Weseke, unmittelbar räumlich ans Nebenzentrum angrenzend • oder, sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind, am Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost 	<ul style="list-style-type: none"> • primär im Innenstadtzentrum und dem Nebenzentrum Weseke oder unmittelbar an diese Zentren angrenzend
	<ul style="list-style-type: none"> • sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind: am Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost
	<ul style="list-style-type: none"> • sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind: im sonstigen Stadtgebiet*

Quelle: Stadt+ Handel 2009; *sofern dort bauplanungsrechtlich im Einzelfall zulässig

In Borken existieren selbstverständlich neben diesem Sonderstandort weitere Standorte mit großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben als sog. Einzel-lage (z. B. Gartenfachmärkte etc.). Der Bestand und die marktgerechte Fortentwicklung dieser Betriebe soll gewährleistet werden“ (Einzelhandelskonzept der Stadt Borken 2009, S. 114 f).

Empfehlungen zum Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost

[...] „Der Standort ist heute bereits durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen, aber auch zu nicht unerheblichen Anteilen durch Angebote des zentrenrelevanten Sortimentsbereichs geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten als Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung beachtet werden.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Auch wenn bereits Einzelhandelsangebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen vorhanden sind, so stehen anteilig andere Sortimentsbereiche dennoch in deutlicher Konkurrenz einerseits zum Innenstadtzentrum, andererseits aber auch zum Nebenzentrum Weseke. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher begrenzt und mittel- bis langfristig reduziert werden. Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch im Innenstadtzentrum und im Nebenzentrum Weseke stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen und innerhalb von Wohnsiedlungsgebieten angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 4.6). Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Einzelhandelskonzept der Stadt Borken 2009, S. 114 ff).

2.5 Zusammenfassung der Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens

Folgende Aspekte sind gemäß Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel 2015 im Rahmen der landesplanerischen Genehmigungsfähigkeit zu klären:

- *„Wie haben sich die absatzwirtschaftlichen/ angebotsseitigen Rahmenbedingungen in Borken verändert?“*
- *Wie stellen sich die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Standortbereiche in Borken in den Sortimentsbereichen, welche im Vergleich zum Bestand eine signifikante Veränderung erfahren dar?“*
- *Ist die Verkaufsflächenerweiterung versorgungsstrukturell als angemessen zu bewerten?“*

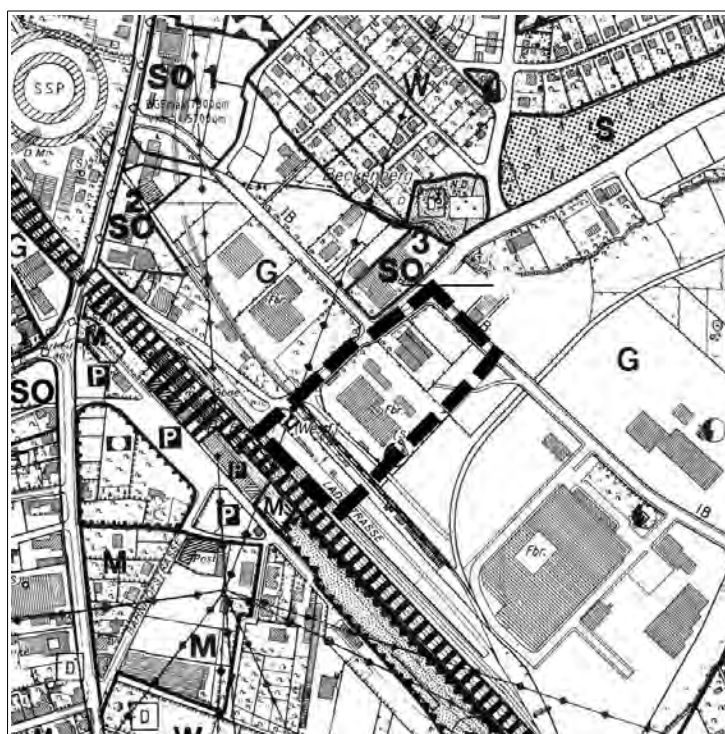
Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- *In der Gesamtschau ist anhand der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen bzw. -umstrukturierungen und den sich daraus ergebenden Umsatzprognosen für zentrenrelevanten Randsortimente (überwiegend auch verbunden mit einem Umsatzrückgang) aus fachgutachterlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass hieraus städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche resultieren können.*
- *Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten des Planvorhabens zeigt, dass städtebaulich negative Auswirkungen, bspw. durch eine vorhabenbedingte weitere Betriebsaufgabe im Baumarktsegment am Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost, nicht zu erwarten sind.*
- *Im Sortiment Baumarktsortiment ist der wesentliche Umsatzzuwachs des Planvorhabens zu erwarten (+ rd. 1,6 Mio. Euro). Angesichts der mit dem Vorhaben einhergehenden Stärkung eines strukturprägenden Anbieters in Borken und der gleichzeitig als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind Auswirkungen auch aus versorgungsstruktureller Sicht zu vertreten.*
- *Weiterhin ist durch die Standortaufgabe eines direkten Wettbewerbers die Versorgungsbedeutung im Baumarktsortiment in Borken leicht rückläufig. Wie be-*

reits dargestellt ist die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) im Vergleich zum Jahr 2009 um rd. sechs Prozentpunkte zurückgegangen. Selbst unter Berücksichtigung einer Kaufkraftrückbindung von rd. 0,4 Mio. Euro (umverteilungsneutraler Umsatz in Borken), wird die Zentralität nicht auf das Niveau des Jahres 2009 steigen (perspektivisch rd. 118 %). Die im Einzelhandelskonzept empfohlene Zielzentralität von 120 bzw. 130 % wird nicht überschritten“ (Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel 2015, S. 24 f).

2.6 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand: 36. Änderung, 2015) stellt für den Änderungsbereich Gewerbliche Bauflächen (G) dar. Eine Änderung in sonstige Sondergebiete (SO) – wie im weiteren Verlauf der Raiffeisenstraße bereits erfolgt - wird angestrebt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Borken

2.7 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Änderungsbereich gelten zwei Bebauungspläne. Der Bebauungspläne BO 15 (Gelsenkirchener Straße) setzt für die betreffenden Grundstücke Industriegebiet entlang der Gelsenkirchener Straße und des Ramsdorfer Postweges fest. Der Bebauungsplan BO 15 a (Gelsenkirchener Straße – West) setzt für die betreffenden Grundstücke ebenfalls Industriegebiet und untergeordnet einen drei Meter breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

Eine Änderung der oben genannten Bebauungspläne ist ebenfalls erforderlich. Im Rahmen der Änderung werden die o.g. Pläne zusammengefasst. Aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet soll hier Sondergebiet festgesetzt werden.

3. Änderung im Flächennutzungsplan

Änderung 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.

4. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Durch die Verschiebung des Bahnhaltdepunktes und die damit mögliche Einkürzung der Gleiskörper ist der zweisepurige Ausbau sowie die Verlängerung der Bahnhofstraße möglich. Durch diese Veränderung der Verkehrsführung entsteht eine wichtige zusätzliche innerstädtische Verkehrsverbindung zwischen Innenstadtrand und Gewerbegebiet Ost. Der OBI-Standort ist nach der Fertigstellung des oben beschriebenen „Durchstichs“ zwischen Ramsdorfer Postweg und Bahnhofstraße gut an das innerstädtische Straßennetz angebunden und für sämtlich Verkersteilnehmer gut erreichbar.

Zudem führt die Gelsenkirchener Straße über die Raiffeisenstraße auf die Ahauser Straße (L 600) oder über Neue Kämpfe und Dülmener Weg auf die B 67.

Für den ruhenden Verkehr sind die notwendigen Stellplätze bereits vorhanden. Diese liegen südöstlich des Ramsdorfer Postweges.

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

5. Natur und Landschaft

Für den Planänderungsbereich liegen keine Pläne im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (z. B. Landschaftspläne) vor.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Immissionsschutz

In den Bebauungsplänen BO 15 und BO 15a ist der Immissionsschutz in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt.

6.2 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind weder bekannt, noch werden sie vermutet.

6.3 Altlasten

AZ: 665101/03-0050 ehemalige Fa. Borkenglas, Ramsdorfer Postweg 2

Von 1954 bis 1987 befanden sich hier die Produktionsstätten der Firma Urbainz KG, später Borkenglas GmbH. Der Betrieb wurde 1987 stillgelegt. Untersuchungen der Fläche zeigten eine Belastung des Bodens mit Arsen. Die Altlast wurde 1985 saniert, das Abbruchmaterial wurde ordnungsgemäß entsorgt. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen eine ausschließlich gewerbliche Nutzung der Fläche keine Bedenken. Bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungen auf o. g. Fläche ist der Kreis Borken, Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

AZ: 665101/03-005 Bahngelände und 665101/03-003 Tanklager An der Nordbahn

Das ehemalige Gelände der Deutschen Bahn AG wurde in der Vergangenheit nicht nur zu Bahnzwecken, sondern auch als Schrottplatz und Brennstoffhandel genutzt. Der Standort des ehemaligen Brennstoffhandels sowie des Schrottplatzes werden heute im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Az. 665101/03-003 Tanklager An der Nordbahn geführt, das unmittelbar anschließende Bahngelände unter dem Az. 665101/03-005. Untersuchungen zeigten dass, im Bereich des ehemaligen Brennstoffhandels eine sanierungsbedürftige Bodenbelastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe vorlag. Die Kontamination wurde unter gutachterlicher Begleitung saniert. Im Bereich des ehemaligen Schrotthandels Stienemann wurden punktuelle MKW Bodenbelastungen festgestellt. Eine Gefährdung für die zulässige gewerbliche Nutzung bzw. für das Grundwasser ist nicht gegeben. Die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 15a aufgenommenen Hinweise zur Altlastensituation haben weiterhin Bestand:

- Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Abstimmung mit der Stadt Borken und der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zulässig.
- Für Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Die Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken ist entsprechend zu beteiligen.
- Altlasten können in einem Gewerbe- und Industriegebiet nie ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen, baulichen Veränderungen und Nutzungsänderung ist der Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt, über die Stadt Borken zu beteiligen. Im Rahmen von Nutzungsänderungen sind für alle Flächen im Bebauungsplangebiet in Abhängigkeit von der Folgenutzung Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich.

6.4 Kampfmittel

Ob eine Kampfmittelbelastung vorliegt, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Borken, 29.07.2015

Martin Dahlhaus
Fachabteilung Umwelt und Planung