

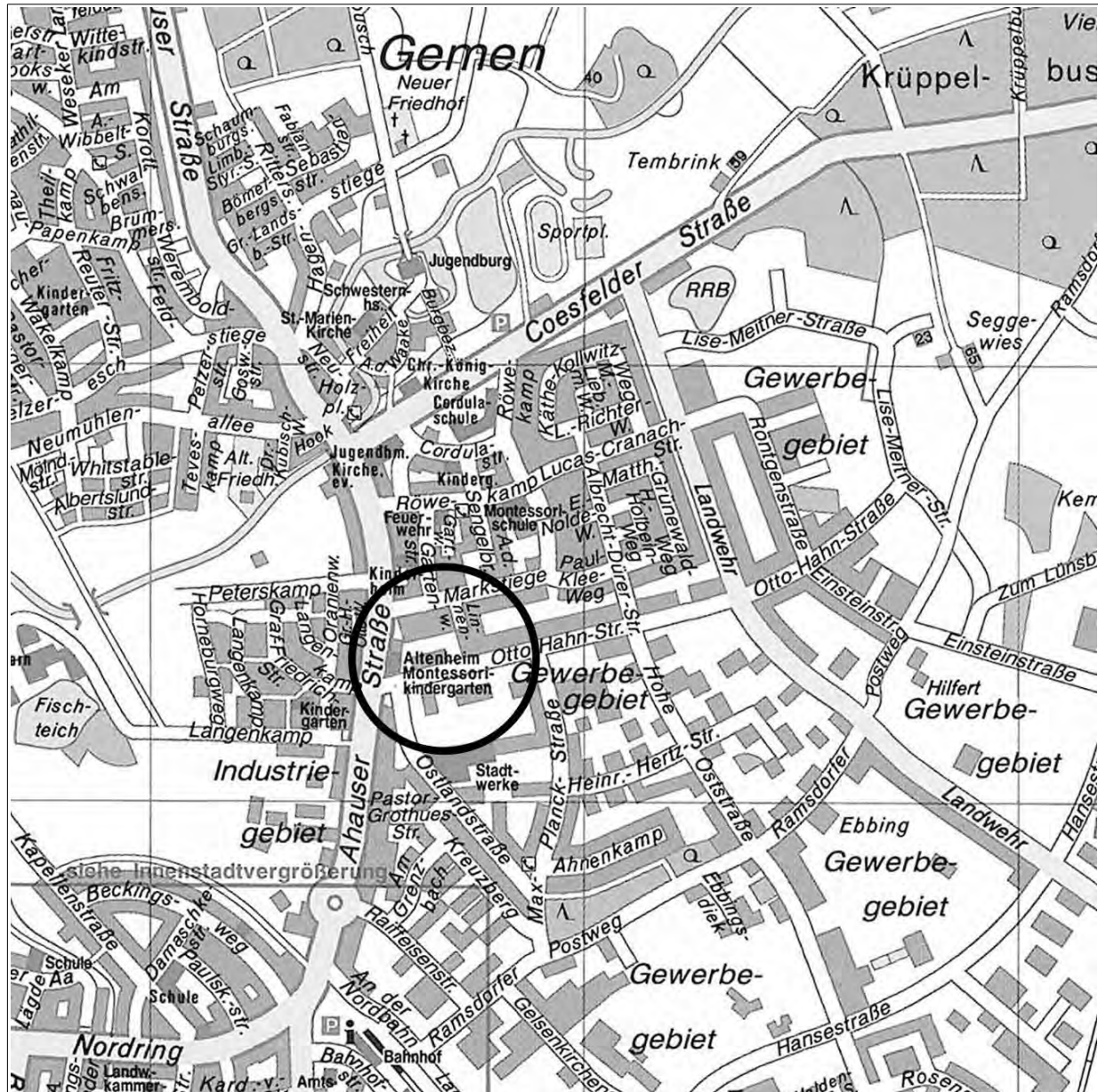
Stadt Borken



BORKEN
KREISSTADT

... der richtige Weg

GE 7 (Ostlandstraße) 3. Änderung



**Begründung
gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB**

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung.....	4
Exkurs.....	4
1. Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet sowie Änderungsziel und Änderungszweck.....	4
1.1 Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet.....	4
1.2 Änderungsziel und Änderungszweck.....	5
2. Situation außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches.....	5
3. Planungsvorgaben.....	6
3.1 Landesplanung.....	6
3.2 Regionalplanung.....	9
3.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken.....	10
3.3 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan.....	16
3.4 Bebauungsplan.....	16
4. Änderungspunkte.....	17
5. Erschließung/ Ver- und Entsorgung.....	19
6. Natur und Landschaft.....	19
7. Auswirkungen der Planung.....	19
7.1 Immissionsschutz.....	19
7.2 Belange des Denkmalschutzes.....	19
7.3 Altlasten.....	19
7.4 Kampfmittel.....	19
8. Hinweise.....	19
9. Festsetzungen zu Werbeanlagen im Gewerbegebiet.....	20
10. Umweltbericht	

Anlage

- Anlage 1: Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken, Stadt+Handel, 2009
- Anlage 2: Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung eines Möbelhauses in Borken, Stadt+Handel, 2015

Vorbemerkung

Ein seit mehreren Generationen ansässiges Möbelhaus beabsichtigt eine Betriebs-erweiterung unmittelbar am vorhandenen Standort im Siedlungsbereich Borken-Gemen. Die vorhandene Verkaufsfläche (VKF) soll von ca. 4.800 qm auf ca. 6.700 qm erweitert werden. Die Änderung bezieht sich auf den Bereich nördlich der Otto-Hahn-Straße.

Das nun zur Bebauung anstehende und direkt an das Möbelhaus Kerkfeld angrenzende Grundstück im Kreuzungsbereich Ahauser Straße / Otto-Hahn-Straße ist seit dem Abriss eines ehemaligen Kinderheimes eine Brachfläche, die mit der Erweiterung einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden soll.

Die nun konkret anstehende Erweiterung in diesem Bereich, für die bereits im Jahr 2003 Planungsrecht geschaffen worden war, konnte bislang aus betrieblichen Gründen nur teilweise umgesetzt werden. Mit der Änderung der landesplanerischen Vorgaben ist die Erweiterung allerdings auf der Grundlage des vorhandenen örtlichen Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig.

Im Gegensatz zu großflächigen Einzelhandelsstandorten im Umfeld, die bereits als Sondergebiete festgelegt sind, wird der Bereich bislang als gewerbliche und gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan und als Gewerbe- und Mischgebiet (im Bebauungsplan) mit entsprechenden einschränkenden Regelungen zum Einzelhandel dargestellt bzw. festgesetzt. Mit der vorhandenen und beabsichtigten Verkaufsfläche (VKF) wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, sodass die aktuellen Regelungen (Ziele und Grundsätze des „Landesentwicklungsplanes, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ 2013) Anwendung finden.

Exkurs

Die Planungsabsichten haben sich mehrfach geändert. Die in Anlage 2 beigefügte Verträglichkeitsanalyse bezieht sich noch auf eine angestrebte Gesamtverkaufsfläche von 10.700 qm und eine Erhöhung des zentrenrelevanten Randsortiments auf 800 qm.

Kernpunkte der vorliegenden Planung sind die Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 4.800 qm auf ca. 6.700 qm sowie das „Einfrieren“ des zentrenrelevanten Randsortimentes auf 600 qm auf den Standort nördlich der Otto-Hahn-Straße.

1. Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet sowie Änderungsziel und Änderungszweck

1.1 Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Der insgesamt ca. 0,7 ha große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Gemen direkt im Kreuzungsbereich der Landesstraße L 581 (Ahauser Straße) und der Otto-Hahn-Straße. Bei dem Sonderstandort handelt es sich um eine – gewachsene – Agglomeration von weiteren z. T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Das Möbelhaus liegt im Übergangsbereich zwischen den Ortslagen Borken und Gemen im Gewerbegebiet Borken-Ost und damit nicht in einem im Einzelhandelskonzept der Stadt Borken dargestellten „Zentralen Versorgungs- oder Nahversorgungsbereich“ (s. **Anlage 1** „Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum (Zielkonzept)“, Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken, S. 93). Die Lage ist auf dem Deckblatt zu dieser Begründung kenntlich gemacht.

Von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes GE 7 werden folgende Flurstücke erfasst: Gemarkung Gemen, Flur 3, Flurstücke 872, 1145, 1164, 1167, 2094 und 2182 (Katasterstand: Juli 1995).

1.2 Änderungsziel und Änderungszweck

Das genannte Möbelhaus hat am Standort in der Otto-Hahn-Straße konkrete Erweiterungsabsichten. Es ist beabsichtigt, die westlich angrenzende innerörtliche Brachfläche (ehemaliger Standort eines Kinderheimes) für die Erweiterung nachzunutzen.

Bereits im Jahr 2003 wurde im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Bebauungsplanes GE 7 (Ostlandstraße) Planungsrecht für eine Erweiterung des bestehenden Möbelhauses geschaffen. Diese basiert auf der Grundlage des damaligen Planungsrechts im Rahmen eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“. Die damalige Erweiterungsplanung ist in der Zwischenzeit nur teilweise umgesetzt worden.

Der derzeit genehmigte Bestand zeigt, wie sich das Möbelhaus über die Jahre maßvoll entwickelt hat:

- 1975: ca. 400 qm Verkaufsfläche
- 1986: ca. 1240 qm Verkaufsfläche (+ 840 qm)
- 1989: ca. 2510 qm Verkaufsfläche (+ 1270 qm)
- 2008: ca. 4820 qm Verkaufsfläche (+ 2310 qm)
- zudem ist die Erweiterung im Kreuzungsbereich Ahauser Straße /Otto-Hahn-Straße mit 1730 qm geplant.

Die derzeitige Verkaufsfläche an dem Standort Kerkfeld, Otto-Hahn-Straße 9 liegt bei ca. 4820 qm; nach der Erweiterung (+1730 qm) wären 6550 qm Verkaufsfläche vorhanden.

Das zentrenrelevante Randsortiment soll dabei auf 600 qm beschränkt bzw. auf den aktuellen Stand „eingefroren“ werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nicht vorhanden und nicht geplant. Die Erweiterung bezieht sich auf das Kernsortiment „Möbel“ und ist damit gemäß „Borkener Liste“ nicht zentrenrelevant (**s. Anlage 2**).

Bereits im Bestand überschreitet der Betrieb somit die Schwelle zur Großflächigkeit. Aufgrund aktueller Vorgaben der Landes- und Regionalplanung kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage einer angepassten Bauleitplanung erfolgen. Daher ist geplant, die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Erweiterung zu schaffen.

2. Situation außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches

An den Änderungsbereich schließt unmittelbar folgende Nutzungen an:

- im Norden das Tagespflegehaus "Bodelschwingh-Haus"
- im Westen die Ahauser Straße (L 581) und Wohnnutzung (überwiegend Einzelhäuser) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GE 14
- im Süden BORnet, ein regionaler Telekommunikationsanbieter
- im Osten Wohnnutzung (Einzel- und Doppelhäuser) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GE 7 nördlich der Otto-Hahn-Straße sowie ein Lebensmittelvollsortimenter südlich der Otto-Hahn-Straße sowie Skurios by Möbel Kerkfeld.

Die am Sonderstandort Otto-Hahn-Straße angesiedelten Betriebe sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Profi Wesch bietet Bau- und Heimwerkerbedarf, Kuhlmann bietet als Baufachhandel Maschinen und Werkzeuge an, „Kerkfeld Schlaftrands“ ist heute „Skurios“ (s.u.).



Sonderstandort Otto-Hahn-Straße, Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Borken, Stadt+Handel, 2009: S. 60 ff.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich überwiegend das bestehende Möbelhaus Möbel Kerkfeld sowie die potenzielle Erweiterungsfläche im Westen, die direkt im Kreuzungsbereich Ahauser Straße und Otto-Hahn-Straße liegt.

3. Planungsvorgaben

3.1 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:
→ Diese Vorgabe wird mit der Darstellung des neu aufgestellten Regionalplans erfüllt. Das Vorhaben ist damit kongruent zum Integrationsgebot.
- 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: Beeinträchtigungsverbot:
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentren-

relevanten 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 Einzelhandelskonzepts für die Stadt Borken (2009) hinreichend untersucht und bewertet worden. Es liegen konkrete Empfehlungen zur Entwicklung des „Sonderstandortes Gewerbegebiet-Ost“ vor. Zudem wird auf die Berechnungen in Kapitel 6.1 und 6.2 der „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung eines Möbelhauses in Borken“ (**Anlage 2**) verwiesen.

- 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.
→ Die Verträglichkeitsanalyse hat sich explizit mit dem Grundsatz 4 befasst und eine Verträglichkeit festgestellt. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die folgenden Ausführungen und die entsprechende Analyse (**Anlage 2**) verwiesen.
- 5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
Der relative Anteil des zentrenrelevanten Randsortimentes darf max. 10 % der VK betragen.
→ Die Verkaufsfläche der geplanten zentrenrelevanten Sortimente beträgt 600 qm und somit ca. 6 % der Gesamtverkaufsfläche. Die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente bleibt damit sowohl unterhalb der 10 %-Schwelle, als auch unterhalb der 2.500 qm VKF.
- 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. 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 Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.
→ Mit der Planung soll ein einzelner Betrieb mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment in seinem Bestand gesichert 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 ASB, wobei das zentrenrelevante Sortiment deutlich untergeordnet ist. 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.

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

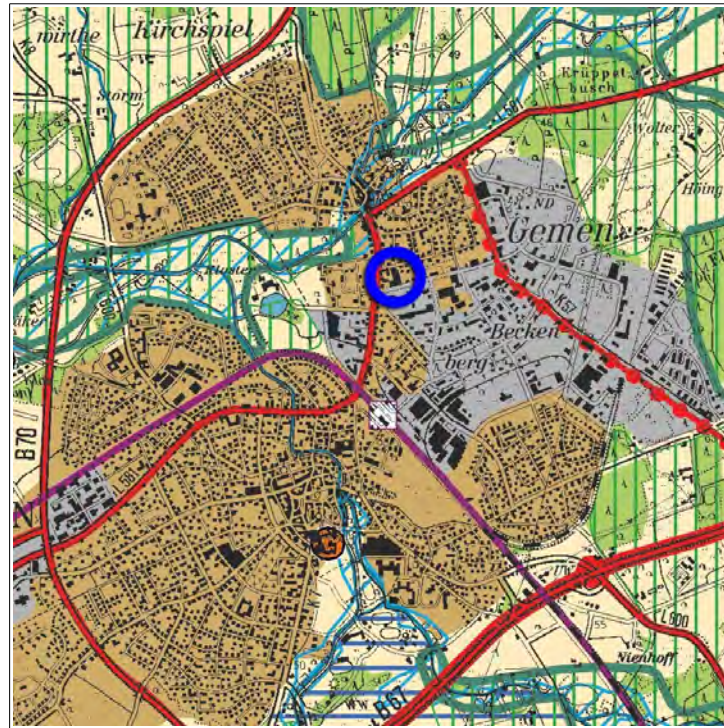
Fazit zur Einordnung des Vorhabens in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

„Das Vorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen 1, 3 und 5, sowie zu Grundsatz des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Hinsichtlich des abwägungsrelevanten Grundsatzes 4 überschreitet das Vorhaben im Sortiment Möbel die Umsatz-Kaufkraft-Relation. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben dennoch nicht der Intention des Grundsatzes 4 widerspricht, da keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung resultieren und der induzierte Mehrverkehr aufgrund der guten Verkehrsanbindung abgewickelt werden kann. Demnach liegen für das Vorhaben begründete Argumente für ein Abweichen von 4 Grundsatz des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor“ (s. Verträglichkeitsuntersuchung, S. 29 in Anlage 2).

Zudem teilt die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 19.01.2016, Aktenzeichen 32.02.01 BOR mit, dass die Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, vereinbar ist.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Münsterland ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (s. folgende Abbildung). Damit ist bereits eine wesentliche Lageanforderung für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Landes- und Regionalplanung erfüllt.



Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

Zum Einzelhandel führt der Regionalplan Münsterland aus:

„Auch in Nordrhein-Westfalen verfolgt die raumbezogene Planung den Ansatz, die Einzelhandelsentwicklung auf die Zentren sowie die wohnungsnaher Versorgung auszurichten, um u. a. die Zentren als Mittelpunkte des urbanen Lebens zu stärken und dem Verlust an fußläufiger Nahversorgung, dem Ausschluss nicht motorisierter Bevölkerungsteile sowie Suburbanisierungstendenzen im Einzelhandel entgegenzuwirken“ (Regionalplan Münsterland, Bekanntmachung 27.06.2014, S. 30). Folgende Ziele und Grundsätze nehmen Bezug auf den großflächigen 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.

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. Dieser Grundsatz ist erfüllt.

Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ - Ziel 10: Besondere Standorte des großflächigen Einzelhandels zentren- und nahversorgungsverträglich 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.

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

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die inhaltlich gleich gelagerten Aspekte des vorangegangenen Kapitels „Landesplanung“ verwiesen.

3.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken

„Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken (Stadt + Handel 2009) werden Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung aufgestellt. Folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung sollen verfolgt werden (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken 2009, S. iii):

- *der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,*
- *die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung auch in abgesetzten Ortsteilen,*
- *die ausgewogene Entwicklung von ergänzenden Sonderstandorten (primär im Gewerbegebiet-Ost)*

Unter Berücksichtigung dieser Ziele wurde ein instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept erarbeitet. Folgende Vorgaben sind für das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben relevant:

Ansiedlungsleitsätze

Im Hinblick auf die vorliegende Analyse sind insbesondere die Leitsätze II und IV von Bedeutung (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Borken 2009, S. 133 ff.).

- *Leitsatz II:
Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.*

Gemäß Leitsatz II soll die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente zum Schutz der Zentren maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, bzw. max. 800 m² betragen. Dies ist beim vorliegenden Vorhaben der Fall.

Die Obergrenzen für einzelne Sortimente sind an den Innenstadtstrukturen zu orientieren. Hierfür finden sich im Anhang des Einzelhandelskonzeptes Orientierungswerte. Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum oder dem Nebenzentrum und keinen eigenständigen Fachgeschäft bzw. Fachmarktcharakter gewinnen können (vgl. ebenda).

Tabelle 12: Analyse strukturprägender Betriebe des Innenstadtzentrums von Borken

Hauptbranche Betrieb	Anzahl Betriebe	Ladenlokalgröße						VKF Durchschnitt
		3 kleinste Betriebe (VKF in m ²)			3 größte Betriebe (VKF in m ²)			
Nahrungs- und Genussmittel	17	20	20	20	60	280	4.890	340
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	12	50	60	60	250	250	740	170
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	11	20	30	50	190	210	300	110
Bekleidung,	39	30	40	50	1.380	1.400	1.810	250
Schuhe/ Lederwaren	8	40	50	100	360	590	690	260
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	10	30	40	80	190	220	340	150
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	6	60	60	90	120	270	380	160
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	3	50	190	-	-	-	1.000	410
Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik	14	20	30	40	120	120	170	70
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	2	20	-	-	-	-	50	40
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1	-	-	-	-	-	80	80
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1	-	-	-	-	-	50	50
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	13	20	30	30	70	80	110	50
Uhren/ Schmuck	9	30	30	40	50	70	120	50

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken, Seite II.

- **Leitsatz IV:**
Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und am dafür ausgewiesenen Sonderstandort.

Der Vorhabenstandort befindet sich am für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesenen Standort Gewerbegebiet Ost. Das Vorhaben entspricht damit Leitsatz IV.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Zentralität im Hauptsortiment Möbel lag gem. Einzelhandelskonzept (EHK) mit der Verkaufsfläche vor Erweiterung bereits bei rd. 204 % (aktuell rd. 201 %) und damit oberhalb der Zielzentralität (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Borken

Warengruppe		VKF in m ²		
Zielzentralität: 100%	2014	2019		
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	100 - 500	200 - 1.000		
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	100 - 200	200 - 400		
Blumen, zoologischer Bedarf	100	100 - 200		
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	0 - 100	100 - 200		
kurzfristiger Bedarfsbereich	300 - 900	500 - 1.800		
Warengruppe		VKF in m ²		
	Zielzentralität: 120%		Zielzentralität: 130%	
	2014	2019	2014	2019
Bekleidung	200 - 400	200 - 800	200 - 400	200 - 800
Schuhe/ Lederwaren	100	100 - 200	100	100 - 200
Pflanzen/ Gartenbedarf	300 - 600	400 - 1.100	300 - 600	400 - 1.100
Baumarktsortiment i.e.S.	500 - 1.300	700 - 2.400	2.000 - 2.800	2.200 - 3.900
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	100 - 200	100 - 300	100 - 200	100 - 300
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	400 - 500	500	500 - 600	600
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	100 - 200	100 - 300	100 - 200	100 - 300
mittelfristiger Bedarfsbereich	1.700 - 3.300	2.100 - 5.600	3.300 - 4.900	3.700 - 7.200
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	0 - 100	0 - 100	0 - 100	0 - 100
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	100 - 200	200 - 300	200 - 300	300 - 400
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	100	100 - 200	100	100 - 200
Möbel	100 - 300	100 - 500	100 - 300	100 - 500
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	500 - 600	600 - 700	700 - 800	800 - 900
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	1.500	1.500 - 1.600	1.700	1.700 - 1.800
Uhren/ Schmuck	-	-	-	-
Sonstiges	0 - 100	0 - 100	0 - 100	0 - 100
langfristiger Bedarfsbereich	2.300 - 2.900	2.500 - 3.500	2.800 - 3.400	3.000 - 4.000
Gesamt	4.300 - 7.100	3.100 - 10.900	6.400 - 9.200	7.200 - 13.000

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken 2009, Seite 80.

Im Sortimentsbereich Möbel wurden im EHK absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale in einer Größenordnung von bis zu zusätzlichen 500 m² bis zum Jahr 2019 aufgezeigt (vgl. EHK, Seite 80). Das Erweiterungsvorhaben übersteigt damit den Entwicklungsrahmen.

Lt. Einzelhandelskonzept „kann und soll der ermittelte Entwicklungsrahmen grundsätzlich keine ‚Grenzen der Entwicklung‘ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben,

die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Borken korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden“ (vgl. EHK Seite 81). Der Vorhabenstandort befindet sich am stadtentwicklungspolitisch gewünschten Sonderstandort Gewerbegebiet Ost und korrespondiert mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild und den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Zudem ist das Vorhaben geeignet, vor dem Hintergrund der Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben von Möbelhäusern in der Region, zu einer Standortsicherung beizutragen.

Folgende Argumente können im Rahmen der Abwägung hinsichtlich der Überschreitung der Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortimentsbereich Möbel angeführt werden:

- Das Vorhaben ist in seiner Dimensionierung deutlich kleiner als weitere aktuelle Planungen bzw. genehmigten Vorhaben in der Region bzw. in Nordrhein-Westfalen. Es ist vor dem Hintergrund der Erweiterungsbestrebungen von Möbelmärkten in der Region, auf die Standortsicherung ausgerichtet.
- Es hat sich gezeigt, dass trotz einer leicht gestiegenen Verkaufsfläche im Möbelbereich die Zentralität Borkens leicht rückläufig war. Grund sind u.a. vermehrte Abflüsse in die großen Anbieter im Umland. Ohne eine Marktanpassung der Anbieter in Borken ist von einer in der Zukunft weiterhin sinkenden Zentralität auszugehen. Dem kann das Planvorhaben grundsätzlich entgegenwirken.
- Die im Einzelhandelskonzept benannte Zielzentralität ist insbesondere für den Möbelbereich als grober Anhaltswert zu verstehen. Angesichts der Konzentration der Verkaufsfläche auf einige wenige Anbieter ist die Zentralität maßgeblich abhängig von dem Fortbestand eben dieser Anbieter. Möbel Kerkfeld vereint bereits heute rd. 1/3 der Borkener Möbel-Verkaufsflächen auf sich (inkl. dem benachbarten Skurios nahezu 50 %). Die im Einzelhandelskonzept benannte Zielzentralität sollte jedoch gerade nicht den Fortbestand dieser strukturprägenden Angebotsstandorte gefährden. In diesem Zusammenhang ist eine Erweiterung des Möbelmarktes Kerkfelds im Hinblick auf die Bestandssicherung im Kontext der regionalen Wettbewerbsstrukturen als geeignete Maßnahme anzusehen.
- Es resultieren durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgungsstrukturen in Borken. Vielmehr würde ein wichtiger Bestandteil des Borkener Möbel Einzelhandels gestärkt: Es handelt sich um den einzigen Möbelvollsortimenter in Borken, der im Hinblick auf die Eigenversorgung der Borkener eine hohe Bedeutung hat. Ohne den Möbelmarkt Kerkfeld und den benachbarten Skurios läge die Zentralität Borkens unter 100 % im Möbelbereich. Die künftige Zentralität liegt mit 225 % [bezogen auf die Erweiterung auf 10.700 qm, geplant sind nur noch 9.900 qm Gesamtverkaufsfläche] zwar erwartungsgemäß über der im Einzelhandelskonzept benannten Spannweite von rd. 120 % bis 130 %, jedoch in einem eher noch moderaten Bereich im Vergleich mit den Nachbarkommunen mit ausgeprägtem Möbelangebot.
- Die Umsatzumverteilungen außerhalb Borkens betreffen überwiegend Standorte mit einer Einzelhandelszentralität von deutlich über 100 %. Die dortige Zentralität wird weiterhin über 100 % liegen. In den Nachbarkommunen sind

weder zentrale Versorgungsbereiche noch die wohnortnahen Versorgungsstrukturen gefährdet (s.o.).

- **Trotz der mit dem Vorhaben aufgrund der Überschreitung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens einhergehenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in Borken und Nachbarkommunen sind versorgungsstrukturell negative Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelskonzepts nicht auszumachen. Vielmehr liefert das Vorhaben einen positiven Beitrag im Kontext einer ausgewogenen und langfristig attraktiven Einzelhandelsentwicklung in Borken.**

Empfehlungen zum Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost

Der Sonderstandort dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Zum Schutz der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente am Sonderstandort begrenzt und mittel- bis langfristig reduziert werden (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken, Seite 116).

Die Erweiterung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Möbel steht damit dem Einzelhandelskonzept nicht entgegen. Zentrenrelevante Sortimente werden nur als Randsortiment angeboten. Der Verkaufsflächenanteil dieser Sortimente bleibt innerhalb der in Ansiedlungsleitsatz II definierten Verkaufsflächenobergrenzen von 800 m², bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (vgl. Kapitel 6.3).

Die gemäß Einzelhandelskonzept formulierte Reduktionsempfehlung für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist regelmäßig auch mit den standort-, verkaufsflächen und marktseitigen Erfordernissen der jew. am Sonderstandort gewünschten Anbieter zu spiegeln. Möbelmärkte sind am Standort stadtentwicklungspolitisch gewünscht.

3.3 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand: 36. Änderung, 2015) stellt für die Änderungsbereiche Gewerbliche Bauflächen (G) und Gemischte Bauflächen (M) nördlich der Otto-Hahn-Straße dar. Eine Änderung in ein Sondergebiet mit maximaler Verkaufsfläche sowie Obergrenze für das zentrenrelevante Randsortiment wird angestrebt.

Abweichend von der bisherigen Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken erfolgt die Darstellung und textliche Ergänzung der SO-Gebiete aufgrund fortgeschriebener Rechtsprechung nun differenzierter.

Geplant ist eine Änderung von „G“ Gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 (1) 3 BauNVO und „M“ Gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) 2 BauNVO in Sondergebiet „SO 4“ Großflächiger Einzelhandel „Möbelhaus“, Verkaufsfläche max. 6.700 qm, davon zentrenrelevantes Randsortiment max. 600 qm gemäß § 11 (3) BauNVO.

3.4 Bebauungsplan

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes GE 7 (Ostlandstraße) erfolgte 1976, eine Neuaufstellung 1997. Am 27.12.2002 erlangte die 2. Änderung Rechtskraft. Der aktuelle Bebauungsplan trifft für den Änderungsbereich nördlich der Otto-Hahn-Straße folgende Festsetzungen:

- im Kreuzungsbereich Ahauser Straße, Otto-Hahn-Straße (geplanter Neubau):
Gewerbegebiet, nur für Vorhaben die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO), Grundflächenzahl 0,8; Baumassenzahl: 6,0; Oberkante Gebäude 63 m üNN
- im Verlauf der Otto-Hahn-Straße:
Gewerbegebiet, nur für Vorhaben die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO), Grundflächenzahl 0,8; Baumassenzahl: 5,0; Oberkante Gebäude 63 m üNN
- zwischen Otto-Hahn-Straße und Marktstiege
Mischgebiet, Vorhaben gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 6-8 u. Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) Grundfläche 0,8; Geschossfläche 1,6; Oberkante Gebäude 57,0 m üNN

Bei der damaligen Planaufstellung wurden die Sondergebiete gemäß „Gliederung der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 1993“ des Stat. Bundesamtes, 65180 Wiesbaden, gegliedert (vgl. Anlage 1 zum Bebauungsplan GE 7 – Ostlandstraße).

Für die Sondergebiete außerhalb der Änderungsbereiche gilt weiterhin die Anlage 1.

Das neue Sondergebiet 1.4 innerhalb des Änderungsbereiches wird gemäß der „Klassifikation der Wirtschaftszweige des Stat. Bundesamtes, 2008 (vgl. „Borkener Liste“), gegliedert.

4. Änderungspunkte

Den Änderungspunkten ist vorweg zu stellen, dass sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes GE 7 (Ostlandstraße), 2. Änderung – sofern nicht explizit genannt – ihre Gültigkeit behalten.

SO 1.4 Großflächiger Einzelhandel „Möbelhaus“,

- VKF max. 6.700 qm davon:
- max. 600 qm zentrenrelevante Randsortimente (gemäß Borkener Sortimentsliste)
- GRZ: 0,8

Vollgeschosse: II

OK Gebäude: max. 63,0 m üNN

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

Die innerhalb des Sondergebietes zulässigen Nutzungsarten werden nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008, wie folgt festgesetzt:

Innerhalb des Sondergebietes dürfen die nachfolgend genannten nicht zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden:

- Möbel; 47.59.1

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl

Im Änderungsbereich wird als Maß der baulichen Nutzung eine gemäß BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 vorgegeben, um eine größtmögliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten.

- Zahl der Vollgeschosse

Es wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt analog zur geplanten Verkaufsfläche, so das diese erreicht bzw. begrenzt werden kann.

- Gebäudehöhe

Die Vorgabe einer maximal zulässigen Bauhöhe von 63,0 m üNN wird weiterhin übernommen, um eine große Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten. Eine Staffelung der Gebäudehöhe ist nicht notwendig. Die vorgegebene maximale Höhe ermöglicht ein Gebäude, das die Otto-Hahn-Straße einfasst, ohne die Wohnbebauung in der Markstiege zu beeinträchtigen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche, insgesamt begrenzt durch Baugrenzen mit einem überwiegenden Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, wird relativ großzügig festgesetzt, um im SO-Gebiet ausreichende Spielräume zur Anordnung des zukünftigen Baukörpers anzubieten. Im Bereich des bestehenden Haupteinganges werden diese unterschritten. Die Baugrenze wird in diesem Bereich entsprechend angepasst. Im Kreuzungsbereich wird dieser Wert unterschritten, um eine positive Betonung der Eck-situation zu ermöglichen.

5. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Verkehrlich ist der Standort gut angebunden. Die Ahauser Straße (L 581) als innerörtlicher Hauptverkehrszug führt Richtung Süden ins Innenstadtzentrum von Borken, Richtung Norden nach Weseke bzw. Südlohn.

Für den ruhenden Verkehr sind die notwendigen Stellplätze bereits vorhanden. Diese liegen auf der südlichen Seite der Otto-Hahn-Straße.

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

Die Entsorgung erfolgt über die städtische Kanalisation.

6. Natur und Landschaft

Für den Planänderungsbereich liegen keine Pläne im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (z. B. Landschaftspläne) vor. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planänderungen nicht zu befürchten. Für den Änderungsbereich besteht bereits Planungs- und Baurecht. Mit den beabsichtigten Änderungen zur Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt keine Änderung des bereits zulässigen Versiegelungsgrades, so dass eine Eingriffsbilanzierung entbehrlich ist.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Immissionsschutz

Regelungen zum Immissionsschutz erfolgen, sofern erforderlich, im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens.

7.2 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 Unteren Denkmalbehörde und der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DschG).

7.3 Altlasten

Altlasten sind weder bekannt noch werden sie vermutet.

7.4 Kampfmittel

Kampfmittel sind weder bekannt noch werden sie vermutet.

8. Hinweise

Thyssengasfernleitung L07345 (Otto-Hahn-Straße)

Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 6,0 m (3,0m links und rechts der Leitungssachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitungen vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Wir bitten Sie die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:

- die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,
- das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssen-gas GmbH Anwendung findet.

9. Festsetzungen zu Werbeanlagen im Gewerbegebiet

Vor dem Hintergrund dieser Lagegunst ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Nach- bzw. Umnutzungen vorhandener Gewerbeobjekte übermäßig große und weithin sichtbare Werbeanlagen errichtet werden (vgl. Werbeanlage im Gewerbegebiet BO 69 „Nordring/ B 70“).

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat im Jahre 2008 beschlossen, dass auch in Gewerbegebiets-Bebauungsplänen Regelungen bei der Anlage von Werbeanlagen aufgenommen werden sollen (erstmalig im Bebauungsplan BO 40 „Nordring“).

Um eine störende Häufung von Werbeanlagen und eine unangemessene Dimensionierung dieser auch am Gewerbestandort Otto-Hahn-Straße verhindern zu können, sind ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, da der Bebauungsplan GE 7 (Ostlandstraße) derzeit noch nicht über ein entsprechendes Steuer- und Regelungsinstrumentarium verfügt.

Werbeanlagen größeren Ausmaßes werden allgemein als störend empfunden, da sie auch wegen der Beleuchtung besonders in den Abend- und Nachtstunden eine unverträgliche städtebauliche Dominanz darstellen.

Das Bedürfnis nach Werbung ist grundsätzlich anzuerkennen. Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als dass Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, Stadtbildpflege dagegen „aus dem Rahmen fallende“ Gestaltungselemente vermeiden möchte.

Mit Mindestregelungen soll daher vermittelnd eingegriffen werden. Alle Festsetzungen

zu den Maßen und Anbringungsorten von Werbeanlagen sollen der allgemeinen Tendenz zu größerer und auffälliger Werbung entgegenwirken mit dem Ziel, eine Überprägung dieser bedeutenden Einfallstraße durch Werbeanlagen zu vermeiden.

Die folgenden Festsetzungen zu den Werbeanlagen zielen daher auf Lösungen ab, die die Dominanz von Werbeanlagen verhindern und trotzdem den Werbezweck in gleicher Weise erreichen.

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

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

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

Die bauordnungsrechtlich Festsetzung für die Allgemeine Wohngebiete und die Mischgebiete bleiben in der derzeitigen Fassung erhalten, da ein Großteil der Flächen bereits bebaut ist. Im Einzelfall kann im Rahmen von Abweichungen auf die neueren Gestaltungsspielregeln zurückgegriffen werden.

Borken, 07.09.2016

Martin Dahlhaus
Fachabteilung Umwelt und Planung

UMWELTBERICHT

Flächennutzungsplan, 33. Änderung

und

Bebauungsplan GE 7 (Ostlandstraße), 3. Änderung

Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Umweltbericht enthält die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und wird entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 erstellt.

1. Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplans und Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 3. Änderung des Bebauungsplans GE 7 (Ostlandstraße) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um einem ansässigen Möbelhaus eine Betriebsoptimierung und Erweiterung zu ermöglichen.

Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter finden die im Folgenden genannten Gesetze, Richtlinien und Fachpläne Berücksichtigung.

REGIONALPLAN

Im Regionalplan Münsterland ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die beabsichtigte Darstellung bzw. Festsetzung von Sondergebieten entspricht damit der wesentlichen Lageanforderung für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand 36. Änderung, 2015) wird der Änderungsbereich als Gewerbliche Bauflächen (G) und Gemischte Bauflächen (M) nördlich der Otto-Hahn-Straße dargestellt. Die beabsichtigte Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan GE 7 (Ostlandstraße), 3. Änderung geändert.

BEBAUUNGSPLAN

Der rechtskräftige Bebauungsplan GE 7 (Ostlandstraße), 2. Änderung setzt für den Änderungsbereich nördlich der Otto-Hahn-Straße Gewerbegebiet und Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Die Festsetzungen sollen geändert werden in Sondergebiet mit weitergehenden Festsetzungen den Einzelhandel betreffend.

LANDSCHAFTSPLAN

Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

SCHUTZGUT MENSCH

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Schutzziele zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind das gesunde Wohnen, Arbeiten und die Regenerationsmöglichkeiten. Berücksichtigung hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse finden bestehende fachliche Normen (DIN 18005, TA Lärm, TA Luft, GIRL) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz und das Baugesetzbuch. Bezüglich der Regenerationsmöglichkeiten sind die Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) sowie im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) zu beachten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (BIODIVERSITÄT)

Die Berücksichtigung des Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und Landesforstgesetz NW sowie den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie der Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) geregelt. Hinsichtlich des Artenschutzes ist ferner die Bundesartenschutzverordnung zu berücksichtigen. Das Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) gibt Auskünfte und Handlungsempfehlungen.

SCHUTZGUT BODEN

Im Bundesnaturschutzgesetz, Bundes- und Landesbodenschutzgesetz finden sich zu beachtende bodenschutzbezogene Vorgaben z.B. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Beachtung finden ferner die Bundesbodenschutzverordnung und das Baugesetzbuch (z.B. Bodenschutzklausel).

SCHUTZGUT WASSER

Zu beachtende gesetzliche Vorgaben z.B. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen finden sich im Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landschaftsgesetzes NW und die entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches zu beachten.

SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes, der TA Luft sowie der entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (z.B. Klimaschutzklausel) zu berücksichtigen. Vorgaben für den Klimaschutz finden sich indirekt auch im Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Für den Schutz von Bau- und Bodendenkmälern findet das Denkmalschutzgesetz Anwendung. Ferner finden sich im Baugesetzbuch sowie im Bundesnaturschutzgesetz Vorgaben zum Schutz bedeutender, historischer Orts- und Landschaftsbilder.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung: Der Planänderungsbereich und die umgebenden Nutzungen übernehmen mit den vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie dem nördlich gelegenen Altenwohnheim bzw. Tagespflegehaus Funktionen für ein gesundes Arbeiten und Wohnen. Vorbelastungen bestehen im Hinblick auf Verkehrs- und Gewerbelärm.

Auswirkungsprognose: Durch die bauliche Erweiterung des bestehenden Möbelhauses ist mit keinem signifikant erhöhtem Verkehrsaufkommen und somit mit keiner Verletzung des Schutzanspruches der umgebenden Wohnnutzungen zu rechnen. Mögliche Immissionsquellen wie der Eingang und die Stellplätze bleiben unverändert und rücken nicht näher an Wohnbebauung und Altenwohnheim heran.

Ergebnis: Die beabsichtigte Planänderung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (BIODIVERSITÄT)

Beschreibung: Der Planänderungsbereich ist mit Ausnahme einer Brachfläche im Kreuzungsbereich Ahauser Straße / Ostlandstraße bereits nahezu flächig versiegelt. Wertvolle ökologische Strukturen sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungsprognose: Für den Änderungsbereich besteht bereits Baurecht. Mit der Bebauung der Brachfläche gehen keine wertvollen Biotopverluste verloren.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

ARTENSCHUTZ

Eine Abfrage der Informationsdatenbanken (Fundort-/Biotopkataster) des LANUV NRW (Stichtag 08.09.2016) lieferte keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet. Aufgrund der Biotopstrukturen des Planänderungsbereiches, der innerstädtischen Lage und des Störungsreichtums liegt mit Ausnahme Gebäude bewohnender Fledermausarten (hier vor allem Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) keine potenzielle Habitatsignung für europäisch geschützte Arten vor.

Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass mit Gebäudeabbrüchen oder -erweiterungen Fledermausquartiere zerstört und Individuen getötet werden können. Im Einzelfall betroffene Quartiere führen jedoch nicht zum Versagen des Bebauungsplanes. Möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten kann im nachgeordneten Verfahren auf Ebene einer Bau- bzw. Abbruchgenehmigung über geeignete Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen begegnet werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG aufgelöst.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Der Planänderungsbereich ist aufgrund der bestehenden baulichen Nutzungen mit Ausnahme der im Kreuzungsbereich Otto-Hahn-Straße/Ahauser Straße

gelegene Brache bereits weitestgehend versiegelt. Für den gesamten Änderungsbereich besteht bereits Baurecht. Im Altlastenkataster des Kreises Borken sind für den Planänderungsbereich keine Altlasten, -verdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen verzeichnet.

Auswirkungsprognose: Mit der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 80 % ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem bisher planungsrechtlich möglichen Versiegelungsgrad.

Ergebnis: Insgesamt ist von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Im Planänderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Niederschlags- und Abwasser wird über die vorhandene städtische Kanalisation abgeführt.

Auswirkungsprognose: Mit der Planänderung ergeben sich keine nennenswerten Änderungen für das Schutzgut Wasser.

Ergebnis: Insgesamt ist von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beschreibung: Aufgrund der innerörtlichen Lage, der bestehenden Versiegelung und baulichen Nutzung sowie der Kleinräumigkeit übernimmt der Planänderungsbereich keine Bedeutung für den Klimaschutz, die Lufthygiene oder die Frischluftversorgung.

Auswirkungsprognose: Mit der künftigen Nutzung sind weder groß- noch kleinklimatische Änderungen zu erwarten.

Ergebnis: Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS-/ORTSBILD

Beschreibung: Das Plangebiet wird durch gewerbliche sowie Wohn-Nutzungen geprägt.

Auswirkungsprognose: Eine nennenswerte Änderung des Ortsbildes geht mit der beabsichtigten Erweiterung des Möbelhauses nicht einher. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gewährleistet, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt.

Ergebnis: Insgesamt ist von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung: Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Eingetragene Baudenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Auswirkungsprognose: Hinsichtlich einer Entdeckung von Bodendenkmälern wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergebnis: Kultur- und Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkungen. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch auf den Boden- und Wasserhaushalt. Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechenden Sonderbiotopen). Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über allgemeine Funktionszusammenhänge hinausgehen, bestehen daher nicht.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisherigen Bebauungsplan-Festsetzungen mit dem Ziel der Entwicklung von Gewerbe- und Mischgebieten weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Eine Erweiterung des bestehenden Möbelhauses ist nicht möglich.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich EINGRIFF / AUSGLEICH

Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich, da mit der das Möbelhaus betreffenden Änderung von Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet in Sondergebiet keine Änderung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades einhergeht. Es ändert sich lediglich die Nutzungskategorie.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit den Festsetzungen von Sondergebieten handelt sich um eine Änderung an einem bestimmten Standort eines bestehenden Möbelmarktes. Die Notwendigkeit der Änderung ergibt sich aus dem Bestreben einer Betriebserweiterung. Planungsalternativen im Sinne anderer Flächen ergeben sich somit nicht.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die erforderliche Datenerfassung erfolgte anhand einer örtlichen Aufnahme sowie der Auswertung folgender Informationsquellen:

KREIS BORKEN (2016): Geodatenatlas. Online-Datenabfrage unter www.kreis-bor.de. Zugriff: 08.09.2016

LANUV NRW (2016): Landschaftsinformationssammlung (LINFOS). Online-Datenabfrage unter www.lanuv.nrw.de/natur/arten/fundortkataster.htm. Zugriff: 08.09.2016

LANUV NRW (2014): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Online-Datenabfrage unter www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start. Zugriff: 08.09.2016

STADT BORKEN (2015): Flächennutzungsplan, 36. Änderung. Borken

STADT BORKEN (2002): Bebauungsplan GE 7 (Ostlandstraße), 2. Änderung. Borken

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung traten nicht auf.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen der Bebauungspläne können Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten der Bauleitplanung entstehen oder bekannt werden. Derartige, im engeren Sinne unvorhergesehenen Auswirkungen können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Borken überwacht und erfasst werden. Daher ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

8. Zusammenfassung

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 3. Änderung des Bebauungsplans GE 7 (Ostlandstraße) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um einem ansässigen Möbelhaus eine Betriebsoptimierung und Erweiterung zu ermöglichen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planänderungen nicht zu befürchten. Für den Änderungsbereich besteht bereits Planungs- und Baurecht. Mit den beabsichtigten Änderungen zur Festsetzung von Sondergebieten erfolgt keine Änderung des bereits zulässigen Versiegelungsgrades, so dass eine Eingriffsbilanzierung entbehrlich ist.

Borken, den 08.09.2016

Stadt Borken
Fachabteilung Umwelt und Planung