

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Borken	
Nummer der Bekanntmachung	69/2025
Datum der Bereitstellung	28.11.2025



Bekanntmachung

zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken (Sammeländerung Burlo)

In der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen der Stadt Borken am 09.10.2024 bzw. am 02.07.2025 wurde beschlossen, für die Nachnutzung der ehemaligen Sport- und Tennisplatzflächen südlich des Vennwegs in Burlo die Schaffung von Planungsrecht vorzubereiten, um eine bedarfsgerechte Wohnsiedlungsentwicklung zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde beschlossen, auch die erforderlichen Schritte für die Umsetzung von städtebaulichen Entwicklungen rund um das Kloster in Burlo in die Wege zu leiten, weil diese in einem engen räumlichen und teilweise funktionalen Zusammenhang stehen und sich insgesamt positiv auf die Siedlungsentwicklung von Burlo auswirken.

Hierbei handelt es sich um die nachfolgenden weiteren Entwicklungsschwerpunkte:

- **Niederschlagsentwässerung:**

Zur Kompensation des erforderlichen Retentionsbedarfes in Folge der geplanten Wohngebietsentwicklung ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens nordwestlich des Heimathauses vorgesehen – in Achse der Klosterkirche St. Marien. Dies soll u. a. durch die Revitalisierung einer Streuobstwiese auf der verbleibenden Grünfläche erfolgen.

- **Klosterpforte**

Das denkmalgeschützte ehemalige Torhaus des Klosters Mariengarden, besser bekannt als das historische Wirtshaus „Klosterpforte“, soll unter Trägerschaft einer Genossenschaft langfristig erhalten und dauerhaft gesichert werden. Dazu soll die eigentliche Klosterpforte saniert und die östlich im Laufe der Zeit angebauten Gebäudeteile durch eine attraktive und funktionsgerechte Neubebauung ersetzt werden. Ergänzt wird diese Entwicklung durch ein weiter östlich vorgesehenes Wohngebäude, dessen Erschließung von Norden, abseits der Landesstraße, geplant ist.

- **Wohnmobilstellplatz**

Aufgrund der touristischen Attraktivität des Ortes und der umliegenden Landschaft, insbesondere mit der Nähe zum Naturschutzgebiet Burlo – Vardingholter Venn, bestehen

Überlegungen, auf dem westlichen Teil der „Klosterwiese“ entlang der Straße „Vennebülten“ einen Wohnmobilstellplatz anzulegen.

Zudem wird die geänderte Gemeindegebietsgrenze, die aus der erfolgten Gebietsanpassung zwischen der Gemeinde Südlohn und der Stadt Borken resultiert (Bezirksregierung Münster, Gebietsänderungsverfügung vom 04.12.2020, Az.: 31.1.18.01-002/2019.0001) als separater Änderungspunkt in die Sammeländerung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Sämtliche Maßnahmen sollen durch die vorliegende 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken gebündelt und effizient vorbereitet werden.

Insgesamt behandelt die vorliegende 56. Flächennutzungsplanänderung somit die folgenden Änderungsinhalte:

Änderungsbereich 1 – Gebietsanpassung zw. Gemeinde Südlohn und Stadt Borken

Änderungsbereich 2 – Wohngebietsentwicklung „Wohnen am Venn“

Änderungsbereich 3 – Errichtung eines Regenrückhaltebeckens

Änderungsbereich 4 – Sanierung Klosterpforte & Nachverdichtung

Änderungsbereich 5 – Wohnmobilstellplatz

Die Lage der jeweiligen Änderungsbereiche geht aus dem nachfolgenden Übersichtsplan hervor:

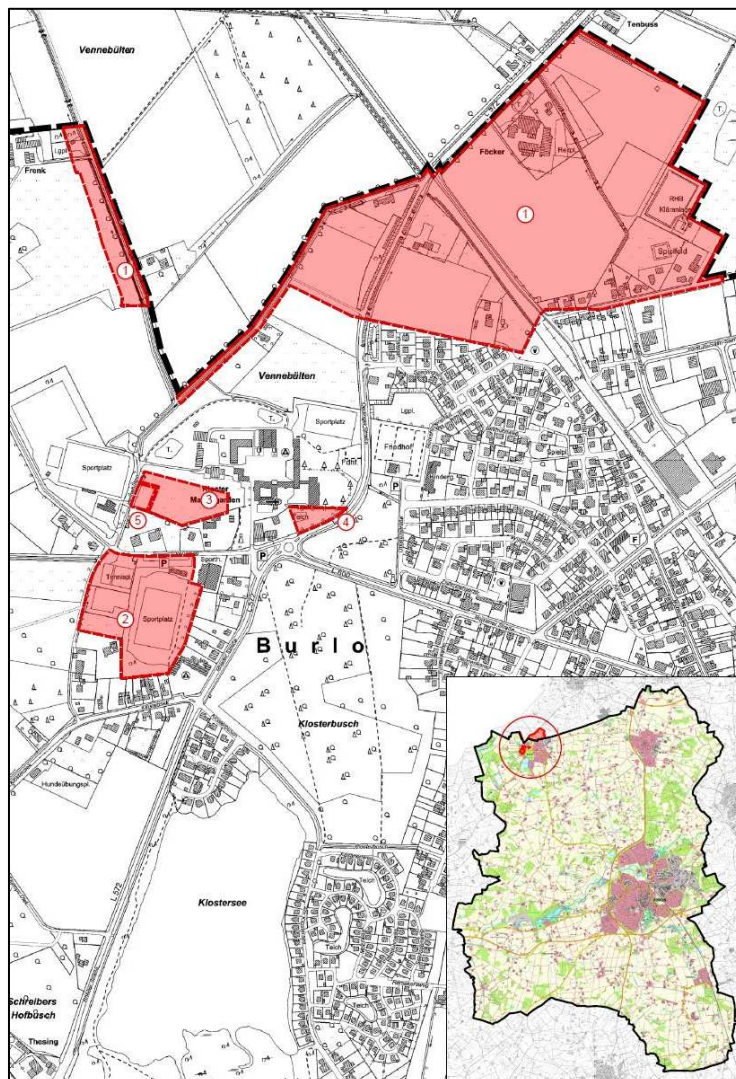


Abbildung 1: Übersicht der Änderungsbereiche, Datenlizenz: dl-de/by-2-0

Änderungsbereich 1 – Gebietsanpassung zw. Gemeinde Südlohn und Stadt Borken

Planungsanlass und Planungsziel

Zum essentiellen Kern der durch Artikel 28 Grundgesetz (GG) sowie Artikel 78 der Verfassung für das Land Nordrhein-Westfalen geschützten kommunalen Selbstverwaltung gehört die den Gemeinden durch § 2 BauGB zugestandene Planungshoheit. Planungshoheit bedeutet das Recht der Gemeinden, die städtebauliche Entwicklung ihres Gebietes zu ordnen und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde Südlohn und die Stadt Borken haben bei der Ausübung der Planungshoheit festgestellt, dass es für eine sachgerechte städtebauliche Entwicklung sinnvoll wäre, die gemeinsame Gemeindegrenze zu verändern.

Dieser Bedarf für eine städtebauliche Neuordnung bestand insbesondere im Bereich der Hedwigstraße. Hier durchschneidet die Gemeindegrenze zwischen Borken und Südlohn nicht nur die Straßenfläche selbst, sondern auch teilweise die Bauzeile nördlich der Hedwigstraße mit der Konsequenz sogenannter faktischer Mehrfachzugehörigkeiten. Hierdurch wurde sowohl die städtebauliche als auch die erschließungstechnische Entwicklung dieses Bereichs deutlich erschwert. Hinzu kommt die gesicherte Ver- und Entsorgung sowohl für die Hedwigstraße selbst als auch für die in diesem Bereich liegenden zentralen abwassertechnischen Anlagen des Ortsteils Burlo.

Die Gebietsanpassung bietet aus Sicht der Stadt Borken zudem die Möglichkeit, im nördlichen Bereich von Borkenwirth-Burlo die vorhandene Wohnbebauung an der Oedinger Straße bis zur ehemaligen Bahnlinie zu arrondieren. Hierbei handelt es sich jedoch um eine mittel bis langfristige Option, die nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung ist (s.u.). Aus diesen Gründen haben sich die Gemeinde Südlohn und die Stadt Borken auf eine parzellenscharfe Anpassung der Gemeindegrenze verständigt, um eine klare und eindeutige Zuordnung der Wohnlagen und Straßen zu erreichen – dies ist auch im Sinne des § 16 Absatz 2 GO NRW. Zudem wird durch die Auflösung der „faktischen Mehrfachzugehörigkeiten“ die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit Ihrer Gemeinde gestärkt.

Der Gebietsänderungsvertrag zur Anpassung der Gemeindegrenzen zwischen Borken und Südlohn ist am Neujahrstag 2021 in Kraft getreten.

Derzeitige Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Borken stellt die Flächen, die die Stadt Borken im Zuge der Gebietsänderung von der Gemeinde Südlohn übernommen hat, zurzeit noch nicht dar, bzw. liegen diese außerhalb des Geltungsbereiches und der Darstellungen des Plans.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn wurden die genannten Flurstücke, mit Ausnahme der Landesstraße 572, als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Zudem hat der Rat der Gemeinde Südlohn am 23.02.2011 eine Außenbereichssatzung für die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Hedwigstraße erlassen.

Mit Inkrafttreten der Gebietsänderung unterliegen die oben aufgeführten Flurstücke dem Ortsrecht der übernehmenden Stadt Borken. Für die Außenbereichssatzung „Siedlungsbereich Feld/ Hedwigstraße“ wurde im Rahmen des von der Stadt Borken und der Gemeinde Südlohn geschlossenen Gebietsänderungsvertrages die Fortgeltung für einen Übergangszeitraum von 12 Monaten vereinbart, der somit inzwischen erloschen ist.

Räumlicher Geltungsbereich

Die von der Stadt Borken übernommenen Flurstücke lassen sich im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich von Burlo verorten. Im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Münster Ausgabe 1 vom 8. Januar 2021 wurde eine Korrektur der Bekanntmachung vom 18.12.2020 (Ausgabe 51) veröffentlicht, aus der die ausgegliederten Flurstücke der Gemeinde Südlohn ersichtlich wurden. Aus der nachfolgenden Tabelle werden diese Flurstücke mit den neuen Lagebezeichnungen der übernehmenden Stadt Borken aufgelistet:

Tabelle 1: Ausgegliederte Flurstücke der Gemeinde Südlohn und deren neue Bezeichnungen

Liegenschaftskataster alt			Straße/Lagebezeichnung alt			→	Liegenschaftskataster neu				Straße/Lagebezeichnung neu	
Gmk. alt	Flur alt	Flurstück alt	Ort	Anschrift	Fläche in m²		Gmk. neu	Flur neu	Flurstück neu	Flurstück neu	Ort	Anschrift
Oeding	16	82			2.053	Borkenwithe	5	1770				
Oeding	16	83			477	Borkenwithe	5	1769				
Oeding	16	88			199	Borkenwithe	5	1756				
Oeding	16	89	46354 Südlohn	Feld 28	10.294	Borkenwithe	5	1755		46325 Borken	Hedwigstraße 15	
Oeding	16	90			877	Borkenwithe	5	1747				
Oeding	16	91			40	Borkenwithe	5	1746				
Oeding	16	92			467	Borkenwithe	5	1745				
Oeding	16	93			350	Borkenwithe	5	1744				
Oeding	16	98			320	Borkenwithe	4		1503			
Oeding	16	121			799	Borkenwithe	5	1743				
Oeding	16	129			3.466	Borkenwithe	5	1771				
Oeding	16	137	46354 Südlohn	Feld 11	5.000	Borkenwithe	5	1767		46325 Borken	Oedinger Straße 16	
			46354 Südlohn	Feld 11 b						46325 Borken	Oedinger Straße 16 B	
Oeding	16	138	46354 Südlohn	Feld 11 a	7.402	Borkenwithe	5	1788		46325 Borken	Oedinger Straße 16 A	
Oeding	16	152	46354 Südlohn	Feld 22	4.015	Borkenwithe	5	1757		46325 Borken	Hedwigstraße 17	
Oeding	16	159			18.997	Borkenwithe	5	1761				
Oeding	16	189	46354 Südlohn	Feld 24	2.289	Borkenwithe	5	1752		46325 Borken	Hedwigstraße 9	
Oeding	16	197			102	Borkenwithe	4		1500			
Oeding	16	206			2.267	Borkenwithe	4		1506			
Oeding	16	219	46354 Südlohn	Feld 25	821	Borkenwithe	5	1751		46325 Borken	Hedwigstraße 5	
Oeding	16	221	46354 Südlohn	Feld 26	666	Borkenwithe	5	1750		46325 Borken	Hedwigstraße 3	
Oeding	16	223			102	Borkenwithe	5	1748				
Oeding	16	225	46354 Südlohn	Hedwigstraße 1	557	Borkenwithe	5	1749		46325 Borken	Hedwigstraße 1	
Oeding	16	269			1.309	Borkenwithe	5	1766				
Oeding	16	280			2.043	Borkenwithe	5	1765				
Oeding	16	281			39.499	Borkenwithe	5	1762				
Oeding	16	282			1.735	Borkenwithe	5	1763				
Oeding	16	283			173	Borkenwithe	5	1764				
Oeding	16	284	Abwasserbecken		11.613	Borkenwithe	5	1758				
Oeding	16	275	46354 Südlohn	Feld 27	1.038	Borkenwithe	5	1754		46325 Borken	Hedwigstraße 13	
Oeding	16	276	46354 Südlohn	Feld 23	1.437	Borkenwithe	5	1753		46325 Borken	Hedwigstraße 11	
Oeding	16	300			10.482	Borkenwithe	5	1759				
Oeding	16	301			39.494	Borkenwithe	5	1760				
Oeding	16	302			291	Borkenwithe	4		1507			
Oeding	16	303	46354 Südlohn	Feld 13	3.379	Borkenwithe	4		1509	46325 Borken	Buntspechtstraße 13	
Oeding	16	304			5.468	Borkenwithe	4		1508			
Oeding	16	305	L 572		2.967	Borkenwithe	4		1513			
Oeding	16	309			16	Borkenwithe	4		1501			
Oeding	16	311			2.458	Borkenwithe	5	1742				
Oeding	16	312			6.255	Borkenwithe	4		1502			
Oeding	16	313	46354 Südlohn	Feld 12	7.421	Borkenwithe	4		1504	46325 Borken	Oedinger Straße 12	
Oeding	16	314			23.753	Borkenwithe	4		1505			
Oeding	16	325			6.077	Borkenwithe	4		1499			
Oeding	1	39			703	Borkenwithe	4		1515			
Oeding	1	40			894	Borkenwithe	4		1516			
Oeding	1	45	46354 Südlohn	Feld 21	2.369	Borkenwithe	4		1510	46325 Borken	Vennebülden 20	
Oeding	1	47			6.383	Borkenwithe	4		1514			
Oeding	1	62	46354 Südlohn	Feld 21	1.503	Borkenwithe	4		1511	46325 Borken	Vennebülden 20	
Oeding	1	63			19.633	Borkenwithe	4		1512			
Oeding	1	68			7.218	Borkenwithe	4		1518			
Oeding	1	69			623	Borkenwithe	4		1517			
Oeding	1	70			2.357	Borkenwithe	4		1519			
Oeding	1	71			821	Borkenwithe	4		1521			
Oeding	1	72			0,01	Borkenwithe	4		1523			
Oeding	1	73			243	Borkenwithe	4		1520			
Oeding	1	74			2	Borkenwithe	4		1522			
				Insgesamt:	271.407,01							

Änderungspunkte

1) Erweiterung des bestehenden RRB

Innerhalb des nordöstlich gelegenen Naturschutzgebiet Bietenschlatt (BOR-016) befindet sich ein städtisches Rückhaltebecken, dass zukünftig erweitert und daher im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung planerisch gesichert werden soll. Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens befindet sich außerhalb des Naturschutzgebietes.

Um die Niederschlagsentwässerung in Burlo zu optimieren und den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Borken zudem an der Straße „Reckershardt“ einen Abfangsammler zu bauen.

Eine Optimierung der Niederschlagsentwässerung ist zielführend, da lediglich das Niederschlagswasser von rund 20 Prozent (circa 17 Hektar) der aktuell an das Regenklärbecken in der Hedwigstraße angeschlossenen Flächen mäßig belastet und somit behandlungspflichtig sind. Hierbei handelt es sich um Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet „BU 6 – Fürst-zu-Salm-Salm-Straße, Henleinstraße, Gutenbergstraße“. Das übrige Niederschlagswasser stammt aus Wohngebieten und bedarf keiner gesonderten Behandlung.

Der Grunderwerb für die nötigen Erweiterungsflächen konnte zwischenzeitig erfolgreich abgeschlossen werden, womit die Flächen im Eigentum der Stadt Borken stehen.

Zukünftig sollen die nicht-behandlungspflichtigen Niederschlagsabflüsse vom Regenklärbecken in der Hedwigstraße abgekoppelt werden und direkt über einen neu zu erstellenden Abfangsammler in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Hierzu soll im Bereich der Straße „Reckershardt“ ein Trennbauwerk in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal eingebaut sowie ein circa 375 m langer Abfangsammler in nördliche Richtung bis hinter die Bebauung Hedwigstraße verlegt werden.

Parallel zur Bebauung würden die Niederschlagsabflüsse dann in ein offenes Grabenprofil zum Regenrückhaltebecken geleitet. Überdies würden die Bebauungsplangebiete „BU 8 – Oedinger Straße“ und „BU 12 – Mühlenweg“ an den Abfangsammler angeschlossen. Dadurch kann die Niederschlagsentwässerung in der Hedwigstraße hydraulisch entlastet werden.

Für dieses Regenrückhaltebecken zuzüglich der geplanten Erweiterung ist im Rahmen der vorliegenden 56. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung einer „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken“ bzw. „Regenklärbecken“ vorgesehen.

Die Flächen für das bestehende RRB zuzüglich der Erweiterungsfläche und des neuen Wasserlaufs umfassen insgesamt eine Größe von rund. 2,6 ha und schließen die folgenden Flurstücke ein (Stand: 01.10.2025):

Gemarkung Borkenwithe,

Flur 5, Flurstücke 1758, 1759, 1794, 1796, 1798.

2) Geltungsbereich der ehemaligen Außenbereichssatzung der Gemeinde Südlohn

Für den ehemaligen räumlichen Geltungsbereich der o.g. Außenbereichssatzung ist im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zukünftig die Darstellung von Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen vorgesehen.

Der gesamte Bereich beiderseits der „Hedwigstraße“ vermittelt den Eindruck, eines Siedlungsbereiches mit dem Charakter eines Ortsteils. Dieser ist geprägt durch die Anhäufung insbesondere von Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleinerer landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieben bzw. Lagerhallen für landwirtschaftliche Maschinen.

Ziel und Zweck der Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches von Borken und ein möglichst verträglicher Übergang zwischen dem

Gewerbegebiet im Süden und zum regionalplanerisch festgelegten Potentialbereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-P) im Norden.

Es ist daher geplant, die ersten drei Grundstücke (Hedwigstraße 1, 3 und 5) als Wohnbaufläche darzustellen. Die Bauzeilen in diesem Bereich wurden durch den Verlauf der alten Gemeindegrenze durchschnitten. Hierdurch entstand die diffuse Situation einer „faktischen Mehrfachzugehörigkeit“: Der nördliche Grundstücksteil gehörte zur Gemeinde Südlohn und war im Südlohner FNP als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der o.g. Außenbereichssatzung richtete sich grundsätzlich nach dem § 35 Absatz 2 BauGB (Außenbereich) – auch wenn Wohnzwecken dienende Vorhaben und deren Nebenanlagen sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig waren. Diesen Vorhaben konnte nicht entgegengehalten werden, dass Sie einer Darstellung im FNP über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der südliche Teil dieser Grundstücke lag hingegen bereits auf dem Gebiet der Stadt Borken. Im Flächennutzungsplan der Stadt Borken wird dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem liegen die Teile der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes BU 6 (Gewerbegebiet), 3. Änderung. Dieser setzt Kleinsiedlungsgebiete fest. Somit wurden in der Vergangenheit für die Beurteilung von Vorhaben auf ein und demselben Grundstück andere planungsrechtliche Voraussetzungen zu Grunde gelegt. Dies soll durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes bereinigt werden, sodass einheitliche städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten entstehen.

Die Flächen für die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche umfassen insgesamt eine Größe von 0,21 ha und schließen die folgenden Flurstücke (Stand: 01.10.2025) ein:

Gemarkung Borkenwithe

Flur 5, Flurstücke 1743 (tlw.), 1744 (tlw.), 1748, 1749, 1750, 1751

Die übrigen Grundstücke nördlich der Hedwigstraße sollen die Darstellung einer gemischten Baufläche erhalten, weil dieses am ehesten den vorherrschenden, bestehenden Gebietscharakter entspricht. Diese Flächen umfassen insgesamt eine Größe von 1,9 ha und schließen die folgenden Flurstücke (Stand: 01.10.2025) ein:

Gemarkung Borkenwithe

Flur 5, Flurstücke 1744 (tlw.), 1745, 1746, 1747 (tlw.), 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757

3) Weitere Flächen

Mit Ausnahme der vorgenannten Änderungen handelt es sich bei der genehmigten und wirksamen Gebietsänderung zwischen der Gemeinde Südlohn und der Stadt Borken lediglich um eine nachrichtliche Übernahme. Für die übrigen Flächen ist daher die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Die Flächen für die Landwirtschaft umfassen insgesamt eine Größe von 22,72 ha und schließen die folgenden Flurstücke (Stand: 01.10.2025) ein:

Gemarkung Borkenwithe

Flur 4, Flurstücke 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1528

Flur 5, Flurstücke 1742, 1743 (tlw.), 1747 (tlw.), 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1795, 1797, 1799

Die nachrichtlichen Übernahmen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften gemäß § 5 Absatz 4 Baugesetzbuch dargestellt werden, bleiben von der geplanten Änderung unberührt und überlagern die entsprechenden Änderungsbereiche nach wie vor. Hierzu zählen bspw. Landschaftsschutzgebiete oder auch Naturschutzgebiete.

Änderungsbereich 2 – Wohngebietsentwicklung „Wohnen am Venn“

Planungsanlass und Planungsziel

Anlass für die geplante Änderung innerhalb des Änderungsbereiches 2 ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in Burlo. Die Neuausweisung eines Wohngebietes in Burlo liegt inzwischen einige Jahre zurück. Nachdem Ende der 1990er bzw. Anfang der 2000er Jahre aufgrund der damaligen hohen Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland der Siedlungsbereich von Burlo in Richtung Norden – zwischen der Oedinger Straße, Reckershardt, Dunkerstraße sowie der Oblatenstraße – erweitert wurde, sind auch in diesen Bereichen (Bebauungspläne BU 8 „Oedinger Straße“ und BU 12 „Mühlenweg“) sämtliche Wohngrundstücke veräußert und inzwischen bebaut worden.

Aus diesen Gründen und um den Bedarf an Baugrundstücken zukünftig noch gerecht werden zu können, ist es erforderlich, ein neues Baugebiet in Burlo auszuweisen. Im Blickpunkt für eine Maßnahme zur Innenentwicklung rückt dabei die brachliegende Fläche südlich des Vennweges, auf der sich u.a. ein nicht mehr benötigter Ascheplatz sowie Tennisplätze des RSV Borken 22 e.V. befinden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 3,5 ha große Änderungsbereich befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burlo. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße „Vennweg“,
- im Osten durch die Turn- bzw. Sporthalle, durch das städtische Grundstück Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, Flurstück 661, durch die weiteren Grundstücke entlang der Rheder Straße (Hausnummern 8, 10 und 12) sowie durch das Grundstück der Astrid-Lindgren-Grundschule,
- im Süden durch die Grundstücke entlang der Straße „Klosterdiek“ (Hausnummern 4, 6, 8, 10, 12, 14 sowie 32) und
- im Westen durch das städtische Grundstück Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, Flurstück 775 (sonstiges Verbandsgewässer, Gewässer Nr. A11), das den Übergang zum Außenbereich darstellt und zeitgleich die Grenze des LSG Klostervernn (LSG-BOR-00044, LP Borken-Nord) bildet.

Von der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes – Änderungsbereich 2 – sind somit in der Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, die Flurstücke 241 (tlw.), 281, 662, 663, 765 und 778 betroffen (Stand: 01.10.2025).

Derzeitige Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich 2 im Westen des Ortsteils Burlo, westlich der Landesstraße 572 (Rheder Straße) sowie südlich der Straße Vennweg wurde in der Vergangenheit größtenteils als multifunktionale Sportfläche (Tennis, Fußball, Leichtathletik, Boule) genutzt. Spätestens im

Rahmen der Fusion zwischen den Sportvereinen RC Borken-Hoxfeld und SV Burlo und der Gründung des RSV Borken 22 e.V. im Juli 2022 hat sich die Sportstättennutzung in Burlo aber grundlegend gewandelt.

Tennis wird seitdem auf der Tennisanlage in Hoxfeld gespielt. Der bei Sporttreibenden unbeliebte Ascheplatz wird nicht länger benötigt, weil sowohl auf dem Hoxfelder Sportpark am Kaninchenberg als auch am Vennestadion in Burlo alternative Kunstrasenplätze in jüngster Vergangenheit fertiggestellt wurden.

Die sonstigen Sportflächen (Weitsprungbereich, Laufbahn) werden im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens abgesichert.

Der Änderungsbereich weist insgesamt einen hohen Anteil Grünstrukturen auf. Der brachliegende Ascheplatz ist durch dichte Heckenstrukturen eingerahmt, die insbesondere durch Ihre Ausmaße eine funktionale Qualität aufweisen. Vor allem die Heckenstrukturen im Norden und Westen des Änderungsbereiches sind stark durch lebensraumuntypische Gehölze (insbesondere Robinien) geprägt. Der Anteil lebensraumtypischer Gehölze nimmt in Richtung Süden und Osten zu (u.a. Eichen, Buchen und Ahorn).

Änderungspunkte

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand 55. Änderung, März 2025) wird der vorgesehene Bereich (Änderungsbereich 2) als Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Tennisplatz und Sportplatz dargestellt.

Um die Planung der Wohnbaufläche umzusetzen, ist auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplans eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes notwendig. Aus diesem Grund wird für das Plangebiet im Rahmen der 56. Änderung des Flächennutzungsplans (Änderungsbereich 2) die Darstellung einer „Öffentlichen Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Tennisplatz“ und „Sportplatz“ in „Wohnbaufläche“ geändert.

Änderungsbereich 3 – Errichtung eines Regenrückhaltebeckens

Planungsanlass und Planungsziel

Die zuvor beschriebene Planung eines zukünftigen Wohngebietes (Änderungsbereich 2) soll in Richtung Norden über den Vennweg entwässern. Für die erforderliche Niederschlagswasser-Rückhaltung ist die Anlage eines gestalteten Regenrückhaltebeckens (RRB) nordwestlich des Heimathauses vorgesehen. Von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt dem Gewässer A22 (Zufluss zu den Niederlanden) zugeführt.

Im und um das geplante Retentionsbecken herum entsteht ein offener Freiraum in Fortsetzung der Gärten um das Heimathaus Burlo. Relikte der ehemals vorhandenen Streuobstwiese sollen durch Nachpflanzung mit standortheimischen Obstgehölzen gestärkt werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der rund 0,88 ha große Änderungsbereich 3 befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burlo. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Grundstück Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, Flurstück 1534 (Grundstück der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude des Klosters),
- im Osten durch das städtische Grundstück Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, Flurstück 1537,

- im Süden durch das Grundstück Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, Flurstück 228 (sonstiges Verbandsgewässer, Gewässernummer A22) sowie das Grundstück des Heimatvereins Burlo-Borkenwirthe e.V. (Vennweg 10) und
- im Westen durch die Straße „Vennebülten“ (städtisches Grundstück, Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, Flurstück 1368). In diesem Bereich befindet sich auch der geschützte Landschaftsbestandteil „Alte Buchenallee mit einzelnen Stieleichen bei Kloster Mariengarten“.

Von der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes – Änderungsbereich 3 – ist somit in der Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, das Flurstück 1535 (tlw.) betroffen (Stand: 01.10.2025).

Derzeitige Situation im Änderungsbereich

Die Klosterwiese stellt sich als intensiv genutzte Grünlandfläche dar, die Relikte einer Obstwiese aufweist. Hier befindet sich in der Nähe des Heimathauses ein landschaftsbildprägender Walnussbaum. Zudem befindet sich entlang des Gewässers mit der Gewässernummer A22 (sonstiges Verbandsgewässer, Zufluss zu den Niederlanden) bzw. entlang der Straße Vennebülten der geschützte Landschaftsbestandteil „Alte Buchenallee mit einzelnen Stieleichen bei Kloster Mariengarten“. Der geschützte Landschaftsbestandteil liegt aber außerhalb des Änderungsbereiches.

Der Änderungsbereich 3 („Klosterwiese“) grenzt an das Kloster Mariengarten, das Heimathaus des Heimatvereins Burlo-Borkenwirthe e.V. sowie vereinzelte Wohnnutzungen. Freizeitnutzungen (Turnhalle, Fußballplatz, Skateanlage) befinden sich ebenfalls im unmittelbaren Umfeld.

Änderungspunkt

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand 55. Änderung, März 2025) wird der vorgesehene Bereich (Änderungsbereich 3) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Um die Planung der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen umzusetzen, ist auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplans eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes notwendig. Aus diesem Grund wird für den Änderungsbereich 3 im Rahmen der 56. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ geändert.

Änderungsbereich 4 – Sanierung Klosterpforte & Nachverdichtung

Planungsanlass und Planungsziel

Im Ortsteil Burlo der Stadt Borken ist absehbar, dass es in den nächsten Jahren keine eigenständige Dorfgastronomie mit Saalbetrieb geben wird. Aus diesem Grund soll dem denkmalgeschützten ehemaligen Torhaus des Klosters Mariengarten und entsprechenden Anbauten, wo einst die Gaststätte „Klosterpforte“ bzw. das „Torhaus“ seine Besucher empfangen hat, unter Trägerschaft der Bürgergenossenschaft Klosterpforte Burlo e.G. neues Leben eingehaucht werden. Hierdurch soll der Betrieb dauerhaft gesichert werden.

Die Genossenschaft verfolgt u.a. das Ziel, den denkmalgeschützten Teil des Gebäudes behutsam zu restaurieren und zu modernisieren. Zudem werden nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäudeteile teilweise zurückgebaut – wie zum Beispiel der nördliche

Flachdachanbau sowie der längere Gebäuderiegel, der zum Vennweg ausgerichtet ist. Diese werden durch eine attraktive und funktionsgerechte Neubebauung ersetzt. Hier entsteht zukünftig ein neuer Saal sowie Kegelbahnen. Das Wirtshaus soll als Treffpunkt und identitätsstiftender Mittelpunkt fungieren.

Die Nachnutzung der Klosterpforte zum Anlass nehmend, soll östlich des Grundstückes die vorhandene Grünfläche für eine potentielle Wohnnutzung umgewandelt werden. Vorstellbar wäre hier ein Gebäudekomplex, der sich an die nördlichen Gebäude des Klosters bzw. des Gymnasiums Mariengarden orientiert, damit insgesamt ein homogenes Erscheinungsbild entsteht. Für diesen Bereich gibt es noch keine konkreten Entwürfe.

Räumlicher Geltungsbereich

Der rund 0,58 ha große Änderungsbereich 4 befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burlo. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch die Erschließungsstraße, der vorhandenen Stellplatzanlage sowie der bestehenden Grün- und Erholungsflächen des Oblatenklosters Mariengarden und des Gymnasiums Mariengarden (Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, Flurstücke 1537-1539),
- im Osten durch die Landesstraße 572 (Oedinger Straße) und
- im Süden ebenfalls durch die Landesstraße 572 (hier: Kreisverkehr) sowie der Straße „Vennweg“ (städtisches Grundstück, Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, Flurstück 1366).

Von der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes – Änderungsbereich 4 – sind in der Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, die Flurstücke 685, 686, 687, 689, 1544 und 1545 betroffen (Stand: 01.10.2025).

Derzeitige Situation im Änderungsbereich

Im Ist-Zustand stellen sich die Flächen des Änderungsbereiches 4 als gemischte Nutzungen (Wirtschaft, Wohnen) mit angrenzender, gärtnerisch genutzter Grünfläche, in der sich ein stehendes Gewässer (Gartenteich) befindet, dar.

Die Nachnutzung der Klosterpforte bzw. die neu geplante Wohnbebauung haben eine hervorragende Lage unmittelbar vor dem Kloster Mariengarden sowie neben dem Gelände des Heimatvereins Burlo-Borkenwirthe e.V. am Vennweg. Das Heimathaus dient als Treffpunkt für Vereine und kann auch privat für Trauungen, Hochzeiten und andere Feierlichkeiten oder Veranstaltungen gebucht werden. Ergänzt wird dieses zukünftig durch ein Vereins- und Musikhaus.

Auch aus touristischer Sicht und in Sachen Naherholung ist dieser Bereich von Bedeutung. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet Burlo-Vardingholter-Venn/Entenschlatt bzw. das Landschaftsschutzgebiet Klostersvenn.

Die südöstlich angrenzende Landesstraße 572 trennt die beiden Siedlungsbereiche des Ortsteils Burlo.

Änderungspunkte

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand 55. Änderung, März 2025) wird der vorgesehene Änderungsbereich 4 zum einen als Wohnbaufläche (Klosterpforte sowie die angrenzende Wohnnutzung) und zum anderen als Fläche für Landwirtschaft und Wald (geplanter Gebäudekomplex für zukünftige Wohnnutzung) dargestellt.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung des gastronomischen Betriebs (Nachnutzung Klosterpforte) sowie einer angrenzenden Wohnnutzung geschaffen werden. Aus diesem Grund wird im Rahmen der 56. Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich 4 die Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie einer „Wohnbaufläche“ in eine „Gemischte Baufläche“ geändert.

Die Darstellung einer gemischten Baufläche dient dazu, den bestehenden Gebietscharakter planungsrechtlich abzusichern und die wiederauflebende Gastronomienutzung zu ermöglichen. Das Wohnen in diesem Bereich wird auch künftig untergeordnet sein.

Änderungsbereich 5 – Wohnmobilstellplatz

Planungsanlass und Planungsziel

Der Urlaub mit einem Wohnmobil gewinnt auch im Westmünsterland immer mehr an Bedeutung. Die mobilen Urlauberinnen und Urlauber bleiben dabei meist nur wenige Tage an den verschiedenen Destinationen und reisen dann weiter. Stellplatz und Destination sollten daher nah beieinander liegen. Eine speziell auf Wohnmobile ausgelegte Infrastruktur mit zentralen Stellplatzmöglichkeiten stellt somit einen wichtigen Standortfaktor als Tourismusstandort dar.

Die Idee, einen Wohnmobilstellplatz im Ortsteil Burlo zu integrieren, ist dabei vermehrt aus den Reihen der Einwohnerschaft an die Stadtverwaltung herangetragen worden. Der Vorzugsstandort für die potentielle Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes ist dabei auf der bisher intensiv genutzten Grünfläche an der Straße „Vennebülten“ identifiziert worden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der rund 0,14 ha große Änderungsbereich 5 befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burlo. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch die gemeinsame Grenze mit dem zuvor genannten Änderungsbereich 3 (Regenrückhaltebecken Klosterwiese),
- im Süden durch das Grundstück Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, Flurstück 228 (sonstiges Verbandsgewässer, Gewässernummer A22) und
- im Westen durch die Straße „Vennebülten“ (städtisches Grundstück, Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, Flurstück 1368). In diesem Bereich befindet sich auch der geschützte Landschaftsbestandteil „Alte Buchenallee mit einzelnen Stieleichen bei Kloster Mariengarten“.

Von der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes – Änderungsbereich 5 – ist somit in der Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, das Flurstück 1535 (tlw.) betroffen (Stand: 01.10.2025).

Derzeitige Situation im Änderungsbereich

Die Klosterwiese stellt sich als intensiv genutzte Grünlandfläche dar, die Relikte einer Obstwiese aufweist. Zudem befindet sich entlang des Gewässers mit der Gewässernummer A22 (sonstiges Verbandsgewässer, Zufluss zu den Niederlanden) bzw. entlang der Straße Vennebülten der geschützte Landschaftsbestandteil „Alte Buchenallee mit einzelnen Stieleichen bei Kloster Mariengarten“. Der geschützte Landschaftsbestandteil befindet sich aber außerhalb des Änderungsbereiches.

Im näheren Umfeld zum Änderungsbereich 5 befinden sich das Kloster Mariengarden, das Heimathaus des Heimatvereins Burlo-Borkenwirthe e.V. sowie vereinzelte Wohnnutzungen. Freizeitnutzungen (Turnhalle, Fußballplatz, Skateanlage) befinden sich ebenfalls im unmittelbaren Umfeld.

Änderungspunkt

Einer potentiellen Genehmigung des geplanten Wohnmobilstellplatzes als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB widerspricht die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan („Fläche für die Landwirtschaft“) als Beeinträchtigung öffentlicher Belange.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die öffentliche Nutzung eines Wohnmobilstellplatzes geschaffen werden. Aus diesem Grund wird für den Änderungsbereich 5 im Rahmen der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ geändert.

Veröffentlichung und Möglichkeiten der Einsichtnahme

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der Öffentlichkeit Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben. In Bezug auf § 3 Absatz 1 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind. Der Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sammeländerung Burlo) ist nebst seiner Begründung im Internet veröffentlicht und kann auf der Internetseite der Stadt Borken (www.borken.de) unter Aktuelles / Öffentliche Bekanntmachungen / Auslegungen Bauleitpläne in der Zeit vom

01.12.2025 bis 09.01.2026 (einschließlich)

eingesehen werden. Zusätzlich ist auch der Inhalt dieser Bekanntmachung unter dieser Internetadresse veröffentlicht. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Da die Veröffentlichung in die Weihnachtsferien und den Jahreswechsel fällt, wird der Zeitraum entsprechend auf insgesamt 40 Tage verlängert.

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet besteht die folgende, andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit:

Die Planunterlagen liegen im oben genannten Zeitraum auch bei der Stadt Borken in 46325 Borken, Im Piepershagen 17, Foyer Gebäude D (Haupteingang zum Stadtarchiv der Stadt Borken, über die zur "WohnBau Westmünsterland e.G." führende Stichstraße zu erreichen) von

montags bis donnerstags von	08.00 Uhr bis 16.00 Uhr
sowie freitags von	08.00 Uhr bis 12.30 Uhr

zur Einsichtnahme öffentlich aus. Die Einsichtnahme ist darüber hinaus auch außerhalb dieser Zeiten nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Das Rathaus der Stadt Borken bleibt am 24.12.2025 bis einschließlich 26.12.2025 sowie am 31.12.2025 und am 01.01.2026 geschlossen. Zwischen den Feiertagen sind zurzeit keine gesonderten Öffnungszeiten geplant. Sollte das Rathaus wider Erwarten nicht zu den gewohnten Öffnungszeiten erreichbar sein, wird hierüber in einer Pressemitteilung gesondert mitgeteilt.

Als Unterlagen sind im Einzelnen einsehbar:

- Inhalt der Bekanntmachung
- Vorentwurf zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken
- Begründungsvorentwurf inklusive Umweltbericht zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes
- „Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Klosters Burlo in 46325 Borken“, Bericht Nr. 5835.1/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 23.01.2025
- „Geruchstechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Klosters Burlo in 46325 Borken“, Bericht Nr. 5835.5/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 23.01.2025
- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan BU 8a im Ortsteil Burlo der Stadt Borken“, Bericht Nr. 5834.1/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 10.01.2025
- „Geruchstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan BU 8a im Ortsteil Burlo der Stadt Borken“, Bericht Nr. 5834.5/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 10.01.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) „Wohnbauentwicklung in Burlo, Umfeld Kloster und Sportplatz“, Landschaft + Siedlung, 27.09.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) „Erweiterung RRB Burlo Hedwigstraße in Borken“, Landschaft + Siedlung, 17.05.2024

Die veröffentlichten Unterlagen sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung sind über das zentrale Internetportal des Landes NRW zugänglich. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen hat in diesem Zusammenhang unter dem Link www.bauleitplanung.nrw.de eine Übersichtskarte mit Verlinkungen zu den Internetseiten der Städte und Gemeinden in NRW eingerichtet, unter denen die Unterlagen eingesehen werden können. Dieser verweist für die Stadt Borken auf die in dieser Bekanntmachung zuvor genannte Internetadresse.

Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg, wie z.B. schriftlich in Papierform oder mündlich zur Niederschrift, abgegeben werden. Die Niederschrift kann innerhalb der genannten Dienstzeiten oder außerhalb nach vorheriger Terminvereinbarung erfolgen. Die elektronische Übermittlung der Stellungnahmen soll an folgende E-Mail-Adresse gerichtet werden:

bauleitplanung@borken.de

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 i.V.m. § 4a Abs. 5 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Borken deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Es wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Datenschutzgesetz NRW (DSG NRW). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung im Sinne des § 3 Absatz 2 Satz 6 BauGB.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls mit den o.g. Unterlagen im Internet veröffentlicht wird sowie öffentlich ausliegt.

Borken, 28.11.2025

Gez. Mechtild Schulze Hessing

Bürgermeisterin