

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vorlage TOP: 14 | Vorlage-Nr: 61/003/1999 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.11.1999 |
| Einzelhandelsansiedlung in Borken-West - Durchführung eines Investorenwettbewerbs - Sachdarstellung | |
| Beteiligte Ämter: Verfasser/in: Herr Effkemann Beratungsfolge Sitzungsdatum Gremium 08.12.1999 Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss | |

Erläuterung:

Das neue Wohnquartier Borken-West geht ab Mitte 2000 in die 2. Realisierungsphase. Im Laufe der nächsten 2 Jahre wird hier dann eine Bevölkerung von insgesamt ca. 1.500 Einwohnern erwartet. Weitere Realisierungsabschnitte sind bereits in Vorbereitung und werden entsprechend dem damaligen Strukturkonzept Borken-West (1993) dazu beitragen, dass in etwa 10 bis 15 Jahren das neue Wohnquartier ca. 4.000 bis 5.000 Einwohner aufnehmen kann.

Die Stadt Borken sieht inzwischen die Notwendigkeit gegeben, eine Grundversorgung für die ersten beiden Bauabschnitte im neuen Wohnquartier sicherzustellen.

Entsprechende Handels- und Dienstleistungsangebote sollten daher in der Randlage zur Weseler Straße / Nina-Winkel-Straße (nordöstlich bzw. südöstlich des Kreisverkehrs) mittelfristig angeboten werden.

Um aber an dieser funktional wie auch stadtgestalterisch wichtigen Stelle des neuen Baugebiets eine qualitätsvolle städtebauliche Lösung mit ausgewogenem Nutzungsangebot erhalten zu können, beabsichtigt die Stadt Borken einen Investorenwettbewerb durchzuführen. Das Ergebnis dieses Verfahrens soll dann Grundlage für den geplanten späteren Verkauf der beiden Eckgrundstücke (6.000 qm und 4.500 qm) sein.

Die von der Verwaltung inzwischen erarbeiteten Rahmenbedingungen für das angestrebte Wettbewerbsverfahren sind als Anlage dieser Vorlage beigefügt und können bei Bedarf im Verlauf der Sitzung noch weitergehend erläutert werden.

Nach Abschluss dieses Verfahrens könnte eine Vergabe der beiden Grundstücke Mitte 2000 erfolgen. Eine abschnittsweise Realisierung ist dann für die Jahre 2001 bis 2002 zu erwarten.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss befürwortet die Ausführungen der Verwaltung und empfiehlt auf Basis der vorgestellten Rahmenbedingungen einen entsprechenden Investorenwettbewerb zeitnah durchzuführen.

Investorenwettbewerb zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im zentralen Bereich des Wohnquartiers Borken-West

Erläuterungsbericht

Auf Grundlage eines überdurchschnittlich großen Bevölkerungswachstums in Borken war bereits zu Beginn der 90er Jahre die Notwendigkeit gegeben, neue Baulandflächen im Randbereich der bebauten Ortslage von Borken bereitzustellen.

Ein entsprechend geeignetes Areal für eine in Abschnitten realisierbare Stadtentwicklung befindet sich im Westen der Stadt, jenseits der Umgehungsstraße B 70.

Schon 1993 wurde für dieses ca. 110 ha große Gebiet ein städtebauliches Strukturkonzept erstellt.

Auf dieser Basis erarbeitet die Stadt seit 1994 abschnittsweise verbindliche Bauleitpläne, die jeweils etwa ein Wohnungsangebot von 700 bis 1.000 Einwohnern umfassen.

Die ersten beiden Planungsabschnitte (BO 64 und BO 65) wurden inzwischen begonnen bzw. in wesentlichen Teilen realisiert.

Vorsichtige Schätzungen lassen im neuen Wohngebiet in etwa zwei Jahren eine Bevölkerungsanzahl von ca. 1.500 Einwohnern erwarten.

Von kleineren Laden- und Büroeinheiten einmal abgesehen ist das bisher realisierte Plangebiet durchweg durch eine homogene Wohnnutzung geprägt. Davon bilden den überwiegenden Anteil (ca. 60 %) die im Eigentum des Nutzers befindlichen Wohnungen bzw. Wohngebäude. Im zentralen Bereich des Baugebietes dominiert eine 2 ½-geschossige Bebauung mit hohem Mietwohnungsanteil.

Als vorrangige Wohnfolgeeinrichtungen plant die Kath. Kirchengemeinde St. Remigius mittelfristig im Kern des 2. Planungsabschnittes ein kirchliches Zentrum sowie einen Kindergarten.

Wie aus dem Strukturkonzept ersichtlich, soll nach erfolgtem Weiterbau der B 67 n zukünftig beiderseits der dann zur Stadtstraße abgestuften und umgebauten Weseler Straße – heute noch L 896 – eine gemischt genutzte Zone mit Handel, Dienstleistung und *Wohnen* entstehen, die letztendlich die tägliche Bedarfsversorgung für das im Endstadium immerhin ca. 4.500 Einwohner umfassende Wohnquartier übernehmen soll.

Als eine erste Maßnahme dieser „Versorgungszeile“ soll nunmehr die bereits am vorhandenen Kreisverkehr gelegene Kopfzone einer entsprechenden Bebauung bzw. Nutzung zugeführt werden.

Das dafür angebotene Areal umfasst nördlich der Haupteinfahrstraße eine Parzelle von ca. 4.500 m² und südlich davon ein langgestrecktes Grundstück von 6.000 m² Größe.

Diese sehr günstig zum neuen Wohnquartier, wie auch zum Außenbereich, ausgerichteten Grundstücke verlangen allein aus ihrer exponierten Lage am Kreisverkehrsknoten eine besondere Qualität in Architekturform und Nutzungsabfolge. Bedingt durch die großräumigen angrenzenden Verkehrsflächen (Weseler Straße – Nina-Winkel-Straße) empfiehlt sich hier eine raumbildende zwei- bis dreigeschossige Bebauung.

Diesen neuen Gebäudekomplexen dürfte durch ihre „Eckpfeilersituation“ eine besondere städtebauliche Bedeutung in diesem Gebiet zukommen. Ein aus der Architektursprache abgeleiteter hoher Wiedererkennungswert wird stadtseitig angestrebt.

Um eine für diesen Standort geeignete Lösung in Inhalt und Form zu finden, wird die Stadt Borken einen Investorenwettbewerb durchführen. Über dieses Verfahren soll interessierten Gruppierungen (Bauträger, SB-Betreibern, Investoren- und Eigentümergemeinschaften) die Chance zum Kauf dieser Eckgrundstücke eröffnet werden.

Die Stadt Borken möchte die Vergabe dieser Grundstücke bis Mitte 2000 abschließen, damit spätestens Anfang 2001 die Realisierung dieses Vorhaben abgeschlossen werden kann und damit eine Grundversorgung für das neue Quartier bereits bereitgestellt werden könnte.

Die vom zuständigen Fachausschuss am 08.12.1999 festgelegten Rahmenbedingungen für die Bauaufgabe sind nachfolgend aufgelistet.

Aufgabenstellung

An der städtebaulich markanten Stelle des neuen Wohnquartiers Borken-West erwartet die Stadt Borken eine verdichtete mehrgeschossige Bebauung mit gemischter Nutzung (Handel, Dienstleistung und Wohnen). Das Erdgeschoss sollte neben einem quartiersversorgenden Lebensmittelmarkt (Nahversorger mit interessanter Vorkassenzone) Dienstleistungsangebote der ortsansässigen Geldinstitute, evtl. eine Apotheke oder Drogerie anbieten. Im Obergeschoss wären Praxisräume, Versicherungsbüros oder Büros für Freischaffende denkbar. In Teilen des Obergeschosses und in den darüber liegenden Geschossflächen ist Wohnnutzung möglich. Bedingt durch das derzeit noch vorhandene Verkehrsaufkommen der Weseler Straße (L 896 / 4.200 – 4.500 Fahrzeuge am Tag) sind Grundrisskonzepte erforderlich, die einen optimalen Schallschutz gewährleisten können.

Die Mehrgeschossigkeit ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes BO 65 entlang der Weseler Straße bzw. Nina-Winkel-Straße zu platzieren. Rückwärtig ist eine auf Eingeschossigkeit abgestufte Lösung zulässig. Flachdachbereiche sind allerdings mit einem begrünten Dach auszustatten.

Der Gesamtbedarf an Stellplätzen kann im Süden und Osten des Grundstücks als ebenerdige Anlage angeboten werden. Sämtliche Parkflächen sind durch Solitärgehölze und punktuell Flächengrün zu gliedern. Geeignete Schallschutzmaßnahmen zwischen Parkplatz und angrenzender sensibler Wohnbebauung sind nachzuweisen. Diese können dann im Bedarfsfall innerhalb des Grünstreifen entlang der Ostgrenze des Grundstücks platziert werden, um somit auch eine optisch vertretbare Lösung erreichen zu können.

Die Parkplatzflächen sind bis zur Abstufung der Landstraße ausschließlich über die Nina-Winkel-Straße anzubinden. Zum späteren Zeitpunkt ist dann eine direkte Verknüpfung mit der rückgebauten Weseler Straße möglich.

Eine zeitgemäße Architektursprache soll die Gebäude auszeichnen.

Der derzeitige Stand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist als Leitlinie zu sehen, im Bedarfsfall wird die Stadt Borken diesen der endgültigen Neubauplanung anpassen, sofern dieses aus städtebaulichen und funktionellen Gründen überzeugend dargestellt werden kann.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan BO 65 (als Auszug beigefügt) enthält derzeit für das in Frage kommende Grundstück folgende Angaben:

| | |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Nutzung: | Mischgebiet |
| Maß der Nutzung: | zwei- bis dreigeschossige Bebauung entlang Weseler Straße / Nina-Winkel-Straße im rückwärtigen Teil ein- bis zweigeschossige Bebauung |
| Grundflächenzahl: | 0,6 – der Versiegelungsgrad darf 0,8 der Grundstücksfläche betragen |
| Geschossflächenzahl: | 1,2 |
| Bedachung: | Als Bedachung sind Kombinationen aus Flachdächern und Pultdächern zurzeit im Bebauungsplan enthalten. Die Dachneigung wird mit 10 % vorgegeben. |
| Pflanzgebot: | Im Süden und Osten des Grundstücks ist ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit ortstypischen Gehölzen wallheckenähnlich zu bepflanzen ist. (Kann auch der Unterbringung von evtl. Schallschutzmaßnahmen dienen.) |

Grundstückskosten

Die Stadt Borken bietet die oben beschriebenen Grundstücke zum Quadratmeterpreis von 260,00 DM an. Darin enthalten sind bereits die erwarteten Erschließungs- und Kanalbaubeiträge.

Geforderte Leistungen

Lageplan – mit Darstellung der Gebäudemassen, der Anordnung des ruhenden Verkehrs und der Freiraumgestaltung

(M.: 1:500)

Grundrisse für alle Geschosse (M.: 1:200)

Ansichten und Schnitte (M.: 1:200)
Unterstützende perspektivische Darstellungen
zur Verdeutlichung der Entwurflösung sind erlaubt.

Überschlägliche Ermittlung der voraussichtlichen
Projektkosten

Erläuterungsbericht mit Angaben zur geplanten zeitlichen
Projektentwicklung (max. 2 DIN A 4 – Seiten)

Termine

Bis zum 05.01.2000 besteht die Möglichkeit, Fragen zum Projekt und den beigefügten Unterlagen dem Stadtplanungsamt bzw. dem Liegenschaftsamt vorzulegen. Die Beantwortung der zwischenzeitlich eingegangenen Fragen wird als zusammengefasste Stellungnahme allen Teilnehmern des Wettbewerbs in der 3. KW 2000 zugeleitet und damit ergänzende Wettbewerbsgrundlage.

Die Wettbewerbsleistungen sind der Stadtverwaltung Borken (Stadtplanungsamt, Zimmer C-370) bis zum 02.03. 2000 zuzuleiten.

Stadtseitig ist eine Entscheidung über die mögliche Grundstücksvergabe bis 31.05.2000 vorgesehen, sodass ein – durchaus erwünschter – Baubeginn im Herbst 2000 möglich erscheint.

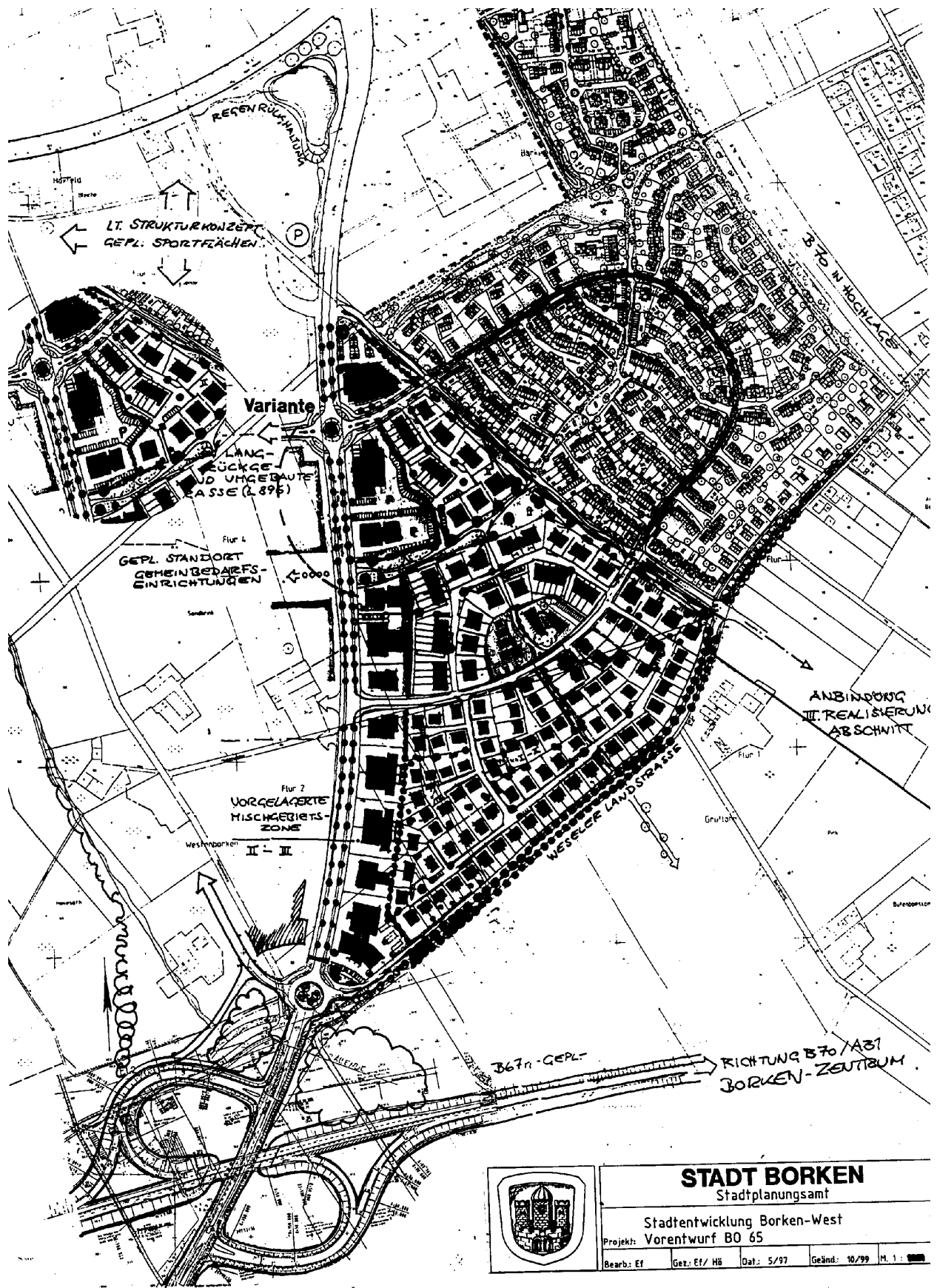
Beigefügte Anlagen

1. Erläuterungsbericht und Aufgabenstellung
2. Strukturkonzept Borken-West (M.: 1:10.000)
3. Bebauungsplanvorentwürfe BO 64 / 65 (M.: ca.1:5.000)
4. Bebauungsplanauszug BO 65 (M.: 1:1.000)
5. Lageplan (transparent) (M.: 1:200)
6. Ausbauplan Knotenpunkt Nina-Winkel-Straße / Weseler Straße (M.: 1:250)
7. Stadtplan Borken
8. Luftbild

46325 Borken, im November 1999



Effkemann
Sachgebietsleiter
-Stadtplanungsamt-



← LT. STRUKTURKONZEPT
GEPL. SPORTFRÄCHEN

Variante

LANG-
RÜCKGE-
UND UMGEBAUTE
PLATZ (L. 895)

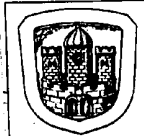
Flur 4
GEPL. STANDORT
GEMEINBEDARFS-
EINRICHTUNGEN

Flur 2
VORGELAGERTE
MISCHEGEBIETS-
ZONE
II - III

ANBINDUNG
III REALISIERUNG
ABSCHNITT

367n-GEPL-

RICHTUNG B70/A31
BORKEN-ZENTRUM



STADT BORKEN
Stadtplanungsamt

Stadtentwicklung Borken-West

Projekt: Vorentwurf BO 65

Bearb.: Ef Gez.: Ef/ Hb Dat.: 5/97 Geänd.: 10/99 M. 1: