

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2003/147
	Status:	öffentlich
TOP: 2	AZ:	
	Datum:	23.09.2003
Weiteres Verfahren zur künftigen Nutzung des städtischen Grundbesitzes im Bereich der "Heidener Straße" (ehemals Firma Bierbaum)		
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Alfons Schnelting	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	01.10.2003	Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss

Erläuterung:

Die Firma Bierbaum wird voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2004 den Standort „Heidener Straße“ räumen und das Gelände insgesamt der Stadt Borken übergeben.

Damit stehen dann das etwa 40.000 qm große Areal zwischen „Heidener Straße“ und „Stadtpark“ und weitere rd. 6.000 qm große Flächen zwischen „Heidener Straße“ und „Doktorskamp“ für neue Nutzungen zur Verfügung. Die Flächen sind auf dem als Anlage 1 beigefügten Planausschnitt noch einmal dargestellt.

Für Teilflächen der 6.000 qm großen Fläche zwischen „Heidener Straße“ und „Doktorskamp“ gibt es bereits Anfragen. Außerdem wird die künftige Nutzung der insgesamt etwa 6.000 qm großen Flächen bereits durch die an drei Seiten angrenzende Wohnnutzung soweit vorgegeben, dass für diese Flächen ergänzende städtebauliche Planungen nicht notwendig erscheinen. Die künftige Nutzung dieser Flächen (Wohnen und Mischnutzung, z.B. Wohnfolgeeinrichtungen) muss sich lediglich in die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen einfügen.

Wesentlich interessanter erscheint dagegen das rund 40.000 qm große Areal zwischen „Heidener Straße“ und „Stadtpark“. Hier könnte durchaus überlegt werden, städtebauliche Studien in Auftrag zu geben oder einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb für das Areal durchzuführen.

Es muss aber berücksichtigt werden, dass auch für diese Flächen die künftige Nutzung bereits weitgehend vorgegeben ist:

- Nach dem vom Planungsausschuß der Stadt Borken beschlossenen Rahmenplan soll die an der „Heidener Straße“ bereits vorhandene gemischte Nutzung mit Handel, Dienstleistung oder Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen (vorwiegend in den Obergeschossen) auch auf dem Bierbaum-Areal entlang der Heidener Strasse fortgesetzt werden.
- Die weiteren Flächen sollen nach dem Rahmenplan ihrer innenstadtnahen Lage angemessen einer verdichteten Wohnnutzung mit möglichst anspruchsvoller Architektur zugeführt werden.
- Für die südlichen Teilflächen des Bierbaum-Standortes ist ergänzend die künftige Trasse der „Südtangente“ in die Überlegungen einzubeziehen. Einerseits müssen die für die Trasse benötigten Teilflächen freigehalten werden – andererseits müssen ausreichend große Flächen im Eigentum der Stadt Borken verbleiben, um die notwendigen Lärmschutzwände entlang der Trasse herstellen zu können.

Aus diesen Ausführungen folgt aus unserer Sicht, dass wir für die künftige Nutzung der Flächen nicht zwingend weitere Studien oder externe Vorschläge sondern vorrangig Investoren oder Projektentwickler benötigen, die bereit sind, die Flächen von der Stadt Borken zu erwerben, um sie anschließend freizulegen, zu sanieren und den vorerwähnten neuen Nutzungen zuzuführen.

Wir haben deshalb in den vergangenen Monaten mit verschiedenen auch überregional tätigen Unternehmen Gespräche geführt, um das Gelände zu vermarkten. Die Gespräche wurden geführt auf der Grundlage der als Anlage 2 (teilweise) beigefügten Informationen.

In den Gesprächen haben wir dargelegt, dass die vorhandenen Nutzungsvorstellungen grundsätzlich realisiert werden sollen. Gleichzeitig haben wir aber deutlich gemacht, dass durchaus noch Raum ist für die Realisierung von Planvorschlägen oder Nutzungsideen der Investoren, soweit diese Vorschläge sich in das innerstädtische Gesamtbild einfügen und den Vorgaben des Rahmenplanes nicht gänzlich widersprechen.

Wir haben in Aussicht gestellt, dass die Flächen im vorhandenen Zustand veräußert werden sollen, so dass es Aufgabe des Investors wäre, die vorhandenen Gebäude abzureißen, die Flächen zu sanieren, zu erschließen und anschließend zu bebauen.

Unsere Gespräche verliefen bisher negativ, weil unsere bisherigen Gesprächspartner mit Rücksicht auf die aktuelle Marktsituation Vermarktungsrisiken sehen, die Flächen insgesamt zu übernehmen, zeitnah zu bebauen und anschließend zu vermarkten. Ein weiteres Vermarktungs-Problem stellen aber auch die bisher fehlenden konkreten baulichen Aussagen zum Lärmschutz für die „Südtangente“ dar. Die benachbarten Grundstücke an der zukünftigen Südumgehung werden auch dem „anspruchsvollen“ Wohnen aufgrund der Standortnachteile nicht entsprechen können.

Wir erhielten in den Gesprächen verschiedentlich die Anregung, die Freilegung und Sanierung der Flächen städtischerseits selbst vorzunehmen, parallel dazu ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, um dann die Flächen selbst Schritt für Schritt zu

vermarkten. Für den Fall dieser Vorgehensweise haben verschiedene Firmen bereits jetzt Interesse bekundet, Teilflächen zu erwerben.

Die von den bisherigen potentiellen Investoren geäußerten Bedenken sind nachvollziehbar.

Unabhängig davon wollen wir aber das 40.000 qm große Areal zwischen Heidener Straße und Stadtpark noch einmal durch ein entsprechendes Inserat (Entwurf s. Anlage 3) überregional öffentlich anbieten, um Investoren, Unternehmen oder Projektentwickler zu finden, die bereit sind, das gesamte Areal zu übernehmen und zu entwickeln. Eventuellen Interessenten wollen wir in diesem Zusammenhang anbieten bzw. zusichern, dass die Fragen des Lärmschutzes zur „Südtangente“ zeitnah vorgegeben werden.

Über das Ergebnis der erneuten Vermarktungs-Bemühungen werden wir in den kommenden Sitzungen des Hauptausschusses der Stadt Borken berichten.

Vorsorglich sei aber bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass wir für den Haushalt 2004 entsprechende Finanzmittel einplanen werden, um ggfls. das Bierbaum-Areal im nächsten Jahr selbst freilegen und sanieren zu können, falls wir keine geeigneten Investoren finden sollten.

In diesem Falle würden wir in der ersten Jahreshälfte 2004 auf der Grundlage unserer bisherigen Planentwürfe und der Vorgaben des Rahmenplans auch das notwendige Bauleitplanverfahren für den bisherigen Bierbaum-Standort einleiten, um nach Freilegung und Sanierung der Flächen möglichst ab Anfang 2005 Planungsrecht für den Standort zu haben, so dass wir dann die Flächen ab 2005 – wie von den bisherigen Gesprächspartnern bereits angeregt – Schritt für Schritt – selbst vermarkten können.

Selbstverständlich besteht in Verbindung mit der Investorenabfrage oder der Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, städtebauliche Studien oder einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchzuführen, um weitere Anregungen für die Planungsinhalte zu erhalten. Über die Durchführung dieser Maßnahmen soll ebenfalls Anfang 2004 in Verbindung mit der Einleitung des Planaufstellungsverfahrens entschieden werden.

Beschlussvorschlag:

Die Vorlage wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Anlagen:

Anlage 01 – Plan

Anlage 02 – Erläuterungstext

Anlage 03 - Anzeigenentwurf