

BORKEN
KREISSTADT

aus gutem Grund

**Ausschreibung und Veräußerung des städtischen Grundbesitzes
„ehemalige Textilfirma Bierbaum Heidener Strasse, Borken“
zum Zwecke einer baulichen Neuordnung des Areals**

**Erläuterungen zur geplanten Veräußerung und zur Realisierung des Projekts
„Wohnen am Park“**

Allgemeines:

Die Kreisstadt Borken, Mittelzentrum am Westrand des Münsterlandes und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden gelegen, verfügt z.Zt. über ca. 40.500 Einwohner. Davon leben ca. 50 % allein im Stadtteil Borken; die weiteren Einwohner verteilen sich auf die vier angeschlossenen Stadtteile und den daran angrenzenden Außenbereich.

Die Stadt Borken hat die jetzt zur Neuordnung anstehenden Flächen in Verbindung mit der Verlagerung der Fa. Bierbaum mit erheblichem Aufwand insgesamt erworben.

Es ist beabsichtigt, das im Jahre 2004 freiwerdende Betriebsgelände des Textilunternehmens Bierbaum baldmöglichst zu veräußern und einer neuen Bebauung zuzuführen. In sehr günstiger Zuordnung zur Stadtmitte sollen interessante Wohnbauflächen und im untergeordneten Rahmen auch gemischt nutzbare Bauflächen entwickelt werden, so dass der südöstliche Rand der Kernstadt deutlich aufgewertet wird.

Im Rahmen der Ausschreibung und Veräußerung des Areals sollen durch interessierte Investoren in Anlehnung an die nachfolgenden Planungsgrundlagen städtebauliche und hochbauliche Konzeptionen entwickelt werden, die entsprechend den städtischen Zielen eine zeitnahe Umsetzung dieser Neuordnung ermöglichen. Das für die bauliche Neuordnung zur Verfügung stehende Areal soll an den Bewerber bzw. Anbieter veräußert werden, der unter Berücksichtigung des Kaufpreisangebotes und der weiteren Abwägung aller relevanten Fakten (Kosten, Gestaltungsqualität, Angebotsvielfalt, Funktionalität) die überzeugendsten Vorschläge unterbreitet hat.

Das ca. 40.000 qm große Areal liegt am südöstlichen Rand der Borkener Innenstadt, deren Kern mit seinen weitestgehend verkehrsberuhigten Geschäftslagen ca. 450 m vom Planbereich entfernt liegt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planbereich befinden sich der von zwei Wasserläufen eingefasste weitläufige Stadtpark, der daran angrenzende Naherholungsbereich „Vennegärten“ sowie ausgedehnte Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Im Süden der zukünftigen Baulandflächen verläuft die Trasse der geplanten Südtangente (Südring), einer wichtigen innerörtlichen Entlastungsstraße, die zukünftig als Netzschluss des bestehenden Tangentennetzes fungieren soll und eine deutliche Entlastung des bisherigen innerstädtischen Straßennetzes erwarten lässt. Für diese projektierte Straßenverbindung, die den Stadtpark in einem Tunnelbauwerk unterqueren soll, wird zukünftig eine Verkehrsbelastung von ca. 18.000-20.000 Fahrzeugen am Tag erwartet. Die erforderlichen Schallschutzvorkehrungen (Schallschirm von 3,5 m Höhe) wurden bereits im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens ermittelt und sollen in geeigneter Weise in das Neuordnungsprojekt „Wohnen am Park“ integriert werden.

Das neue Wohnquartier befindet sich in ca. 800 m Entfernung vom Borkener Bahnhof, von dem aus im Stundentakt Regionalzüge in Richtung Essen verkehren und dort mit allen wichtigen Bahnverbindungen im In- und Ausland verknüpft werden. Der Bahnhofsvorplatz ist zentraler Buslinienknotenpunkt für das westliche Münsterland zwischen Bocholt und Münster sowie Gronau und Dorsten.

Die Stadt Borken wird die bestehenden Bauleitpläne für das rund 40.000 qm große Gelände und die angrenzenden Flächen überarbeiten, um zeitnah nach der für das Frühjahr 2004 vorgesehenen Verlagerung des Betriebes Bierbaum ein an das Projekt angepasstes Planungsrecht gewährleisten zu können.

Kaufpreis, Freilegung des Geländes und Erschließung

Die Stadt Borken erwartet bereits mit Rücksicht auf die hohen Vorerwerbs- und Verlagerungskosten, aber auch mit Blick auf die attraktive Lage der Flächen in unmittelbarer Innenstadtnähe einen angemessenen Kaufpreis für das Gelände. Auf den beigefügten Auszug aus der aktuellen Richtwertkarte für Grundstückswerte sei verwiesen.

Bei der Kalkulation des Kaufpreises muß aber gleichzeitig berücksichtigt werden, dass die auf dem Firmengelände zur Zeit noch vorhandenen Gebäude insgesamt abgerissen werden müssen. Die darüber hinaus vorhandenen Altlasten müssen ebenfalls saniert werden.

Grundlage sowohl für den Abriss der Gebäude als auch für die Altlastensanierung bilden die vorliegende Abrissgenehmigung und ein Fachgutachten zur Beseitigung der festgestellten Bodenverunreinigungen.

Die vorstehenden Maßnahmen sollen aus Sicht der Stadt Borken vom künftigen Investor durchgeführt werden.

Darüber hinaus sollen vom Investor die notwendigen Erschließungsarbeiten zur Erschließung der künftigen Baulandflächen auf eigene Rechnung durchgeführt werden.

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Heidener Strasse erschlossen. Daraus folgt, dass die Realisierung des Projektes „Wohnen am Park“ auch ohne den angestrebten Bau der Südtangente möglich ist. Die Realisierung der Südtangente durch die Stadt Borken ist abhängig davon, ob die Stadt Borken eine entsprechende Landesförderung erhält. Eine zeitnahe Realisierung ist nicht zu erwarten.

Trotzdem sind die für die Südtangente bereits bekannten Prognosedaten zum Flächenbedarf, zur Profilierung der Straße und zu den Schallschutzmaßnahmen in ausreichendem Maße bei der jetzt anstehenden Planung zu berücksichtigen.

Städtebau

Seitens der Stadt Borken wird ein zeitgemäßer, städtebaulich wie architektonisch überzeugender Neuordnungsvorschlag erwartet. Dabei ist der wesentliche Grundstücksanteil mit einer angemessen verdichteten bis zu dreigeschossigen Wohnbebauung (WA-Gebiet) zu besetzen. Dem stadträumlich interessanten Randbereich des Stadtparks kommt eine besondere Bedeutung zu. Hier ist eine niedrigere Bebauung (z.B. Villen am Park) denkbar. Der östliche Grundstücksstreifen entlang der Heidener Straße soll wegen der Vorbelastung durch den Tangentenverkehr mit ca. 15.000 Fahrzeugen pro Tag aus planungsrechtlichen Gründen einer mit unterschiedlichen Grundstückstiefen versehenen Mischgebietsnutzung zugeführt werden, in der neben Handel und Dienstleistungsangeboten (z.B. Hotelanlage oder Seniorenwohnungen) auch Wohnnutzungen - durchweg in den oberen Ebenen - angeboten werden können.

Bei der angestrebten Konzeption eines überwiegend verdichteten Wohnungsbaus sind flexible Wohnformen und Wohnungsgrößen für unterschiedlichste Personenkreise anzustreben. Mit Blick auf den direkt angrenzenden Naturraum (Stadtpark und Vennegärten) sowie die angestrebte hohe Qualität des direkten Wohnumfeldes sollten die Investoren prüfen, ob die notwendigen Stellplätze oder Garagen lediglich zu einem untergeordneten Teil ebenerdig und die übrigen Stellplätze in Kellergaragen oder ähnlichen Räumlichkeiten vorgehalten werden können. Stellplatzanlagen im Bereich des Mischgebietes sind, sofern oberirdisch zwingend notwendig, durch ausreichende Eingrünung zu gliedern, um somit für das angrenzende allgemeine Wohngebiet zu verträglichen Verhältnissen zu kommen.

Zeitraumen und Realisierungsabschnitte

Die Firma Bierbaum wird das Gelände voraussichtlich insgesamt bis Mitte 2004 räumen. Ab Mitte 2004 können daher die Maßnahmen zur Freilegung und Sanierung des Geländes durchgeführt werden. Bereits im Jahre 2005 dürften die planerischen Voraussetzungen für erste Realisierungsmaßnahmen im Plangebiet gegeben sein.

Eckdaten zum weiteren Verfahren

Die beteiligten Investoren haben bis ----- Gelegenheit, klärende Fragen zum gesamten Projekt schriftlich an die Stadt Borken zu richten. ----- bietet die Stadt Borken allen Beteiligten einen Gesprächstermin an, in dem weitere Einzelheiten diskutiert werden können. Die Beantwortung der schriftlich eingegangenen Fragen und der in den Abstimmungsgesprächen aufgeworfenen projektrelevanten Fakten wird allen Beteiligten anschließend schriftlich zugeleitet.

Die zu erarbeitenden Konzeptionen und Preisangebote sind der Stadt Borken bis ---- zuzuleiten. Nach Auswertung der eingegangenen Unterlagen erhalten die Investoren die Möglichkeit, in der Novembersitzung des zuständigen Fachausschusses ihre Konzeptionen zu erläutern. Nach den daran anschließenden fraktionsinternen Beratungen wird eine Entscheidung und damit die Grundstücksvergabe für dieses Projekt ----- erwartet. Die entsprechenden bauleitplanerischen Arbeitsschritte werden dann in enger Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadt Borken im Jahre 2004 abgewickelt, um ab 2005 entsprechendes Planungsrecht anbieten zu können.

Erwartete Leistungen

Städtebaulicher Entwurf für das Gesamtgelände, Maßstab 1:500 mit schematischer Darstellung der Freiraumgestaltung inkl. der notwendigen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen.

Schematische Darstellung von Grundrissen, Schnitten und Ansichten von mindestens zwei prägnanten Gebäudekomplexen sowie eines Teilabschnittes der Bauzeile Heidener Straße, Maßstab 1:200.

Massenmodell Maßstab 1:500, für das in der Anlage näher erläuterte Plangebiet. Die Baukörper sind in weißer Farbgebung zu erstellen.

Es bleibt dem Investor vorbehalten, zur Erläuterung seiner Pläne maximal zwei ergänzende Schaubilddarstellungen beizufügen.

Erläuterungsbericht max. 3 DIA 4 Seiten

Beigefügte Unterlagen

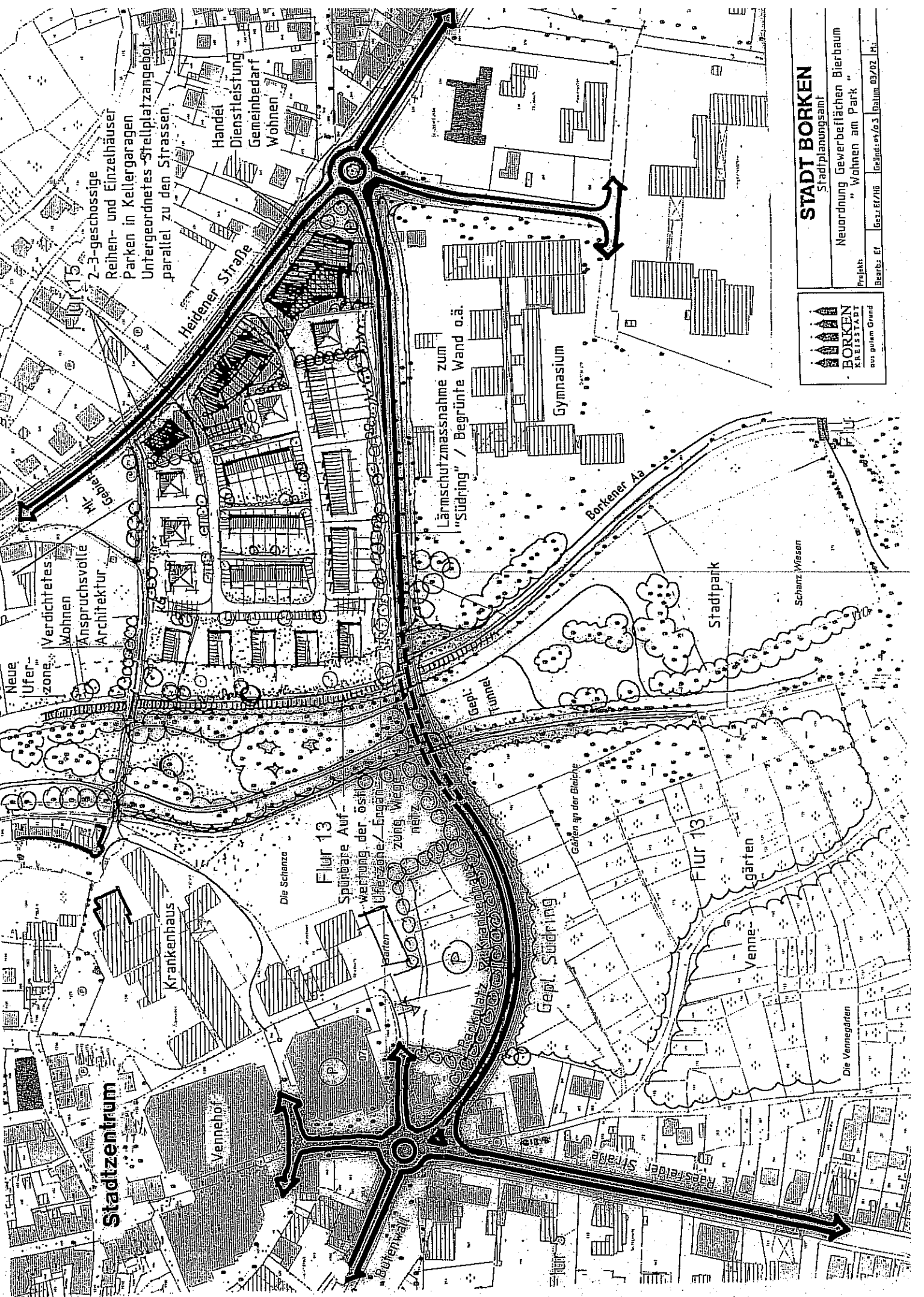
1. Luftbilder des Plangebietes und der angrenzenden Innenstadtsituation
2. Abgrenzung des Plangebietes, gleichzeitig Abgrenzung der Modellplatte Maßstab 1: 1.000

3. Plangrundlage des Plangebietes und der angrenzenden Stadträume mit dem derzeitigen Gebäudebestand Maßstab 1:500 (Diese Unterlage ist auch digital vorhanden und kann bei Bedarf angefordert werden.)
4. Auszug Deutsche Grundkarte M 1 : 5000
5. Auszug Flächennutzungsplan Stadt Borken M 1 : 5000
6. Stadtplan Borken mit Eintragung des Plangebietes
7. Auszüge aus dem Rahmenplan Innenstadt Borken mit Darstellung einer verwaltungsseitig erstellten Neuordnungsskizze.
8. Ergebnisse aus dem Fachgutachten zur Altlastenproblematik im Baugrund vom Büro Wessling, Altenberge.
9. Abbruchgenehmigung nebst bauordnungsrechtlichen Auflagen zum Abriss der gesamten Gebäudesubstanz auf dem bisherigen Betriebsgelände Bierbaum.
10. Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Kreis Borken

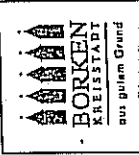
Das Internet bietet unter www.borken.de Rubrik Wirtschaft weitere Daten, Zahlen und Fakten über Borken und unter der Rubrik Aktuelles/Planungen weitere Informationen zum Rahmenplan für die Innenstadt Borken.

Ergänzend stehen Ihnen für telefonische Rückfragen Herr Effkemann (02861/939-137) und Herr Schnelting (02861/939-149) gern zur Verfügung.

46325 Borken im April 2003
Stadt Borken



STADT BORKEN
 Stadtplanungsamt
 Neuordnung Gewerbeflächen Bierbaum
 "Wohnen am Park"



Projekt
 Beschr. Et. Gsz. 61/116 Gepl. 61/03 Datum 03/02 11