

Städtebauliche Konzeption
zur qualitativen
Innenstadtentwicklung
Borken - Quartier Wasserstiege



Erläuterungen zum
Konzeptentwurf

07. Mai 2021

Aufgabenstellung

Die Stadt Borken hat im Jahr 2010 für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufgestellt und diesen seither nicht umgesetzt.

Aufgrund der hohen stadtökologischen Bedeutung soll ein Alternativkonzept zu der vorliegenden Planung entwickelt und in den politischen Diskurs eingebracht werden.

Auftraggeber

Bündnis 90 / Die Grünen
Ortsverband Borken
Der Vorstand
Siegfried Martsch
46325 Borken

Bearbeitung

Jörg Haafke
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
NEULANDplanundrat - rhein/ruhr
Rehhecke 5 40885 Ratingen-Lintorf
Telefon 02102 33328 Telefax 02102 185347
eMail joerghaafke@planundrat.de

Quellen

Internetpräsenz der Stadt Borken
Kartenmaterial: Tim-online
Bildautoren: Jörg Haafke
sowie Manfred G. Fischer (Seite 14), Münchener Wochenendzeitung (Seite 22 oben) und Märkische Allgemeine (Seite 22 unten)



Der Konzeptentwurf zur qualitativen Innenstadtentwicklung Borken - Quartier Wasserstiege liegt in einer zusammenfassenden Plandarstellung im Originalmaßstab 1:1.000 vor und ist als Anlage Bestandteil dieser Ausarbeitung.

Die Plankonzeption geht zurück auf eine Initiative des Ortsverbandes Borken von Bündnis90/Die Grünen. Dazu hatte die bündnisgrüne Fraktion im Rat der Stadt Borken zur Ratssitzung am 17. März 2021 den Antrag zur Aufhebung des seit mehr als zehn Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan BO 10 mit einem Geltungsbe-
reich für das Quartier Wasserstiege eingebracht.

Nach intensiver Diskussion in der Ratssitzung über die Standpunkte der Fraktionen stimmten die Grünen dem Vorschlag der Bürgermeisterin zu, auf eine Abstimmung zu verzichten und zur nächsten Ratssitzung eine Modifizierung des Antrages vorzulegen.

In der Öffentlichkeit fand der Anstoß der Grünen einigen Nachhall und auch die Stadt Borken zeigte sich im Nachgang offen für die Berücksichtigung der Anregungen von Bündnis90/Die Grünen.

Mit der hier entwickelten Plankonzeption soll nun die politische Debatte über die Zukunft der Wasserstiege auf konkretisiert werden.

Nachfolgend wird zunächst der Ausgangspunkt „Aufhebungsantrag zum Bebauungsplan BO 10“ dokumentiert:

Der Antrag

Die Verwaltung der Stadt Borken wird aufgefordert, die notwendigen Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch (BauGB) zu Aufhebung des Bebauungsplanes BO 10 - "Wasserstiege" - vorzubereiten und dem Rat der Stadt Borken zur Beschlußfassung vorzulegen.

Begründung:

Der Bebauungsplan "Wasserstiege" wurde am 09.06.2010 (Angabe überprüfen - entscheidend ist der Tag der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses) rechtskräftig. Seither sind keine baulichen Entwicklungen gemäß den Zielen der Bebauungsplanfestsetzungen erfolgt. Dies bedeutet nicht nur zehn Jahre Stillstand, sondern dies sind auch ebenso zehn Jahre Fortgang der landschaftlichen Entwicklung in der Örtlichkeit, wie zehn Jahre Fortgang in den städtebaulichen Notwendigkeiten und Anforderungen an eine zeitgemäße Stadtentwicklung und auch zehn Jahre Fortgang des Anforderungsprofils an die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Somit besteht die zwingende Notwendigkeit den Bebauungsplan "Wasserstiege" einer Prüfung und Anpassung unter heutigen Gesichtspunkten zu unterziehen. Dies ist in der erforderlichen Tiefe der Betrachtungen aufgrund der Rechtssystematik der verbindlichen Bauleitplanung einzig auf der Grundlage einer Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der nachfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplanes oder auch ggf. mehrerer auf unterschiedliche Teilbereiche des bisherigen Plangebietes ausgerichtete Bebauungspläne möglich.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen und aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hieraus wird bereits deutlich, dass ein Bebauungsplan, der wie dargestellt nicht oder nicht mehr in der Lage ist, die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, zwingend zu ändern oder aufzuheben ist.

Insbesondere sind vor allem im Hinblick auf die Ermittlung der Grundlagen für die Abwägung der Belange im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren zehn Jahre nach dem seinerzeitigen Procedere heute nicht nur zwischenzeitlich entstandene Erkenntnisse hinsichtlich des Klimaschutzes unbeachtet geblieben, sondern auch die Aktualisierung der Bewertungen hinsichtlich des Artenschutzes unabdingbar.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und

eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

Zur Schaffung eines diesbezüglich aktuellen Rechtsrahmens wurde das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt 2020 durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert und an den Fortgang der umweltbezogenen Rechtsgrundlagen angepasst. Dazu wurden die

" 1. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist,

2. Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197 vom 21.7.2001, S. 30),

3. Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist,

4. Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 26 vom 28.1.2012, S. 1), die zuletzt durch die Richtlinie 2014/52/EU (ABl. L 124 vom 25.4.2014, S. 1) geändert worden ist."

für die Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellungsverfahren für die Bauleitpläne eingebunden.

Somit entsprechen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mehr den heutigen gesetzlichen Grundlagen und Anforderungen. Sie bleiben insoweit angreifbar, sodass durch den Bebauungsplan im Falle von Genehmigungsverfahren die rechtliche Eindeutigkeit nicht mehr gegeben ist. Um eine Unwirksamkeit des Bebauungsplanes und damit die Entstehung eines rechtsleeren Raumes zu vermeiden, soll der nicht mehr zeitgemäße Bebauungsplan "Wasserstiege" daher aufgehoben werden.

Entschädigungsansprüche resultieren aus einer Aufhebung des Bebauungsplanes nicht: Bei Aufhebung oder Änderung einer gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstückes nicht nur unwesentlich gemindert wird. Bei dem seit deutlich mehr als zehn Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen relevant (§ 42 Abs. 3 BauGB). Die durch die Aufhebung bedingte Überführung in die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB bei Art und Maß der baulichen Nutzung bei den verbleibenden Baulücken des Plangebietes führt jedoch nicht zu erkennbaren Entschädigungsansprüchen. Auch in den nun gem. § 35 BauGB zu beurteilenden Bereichen sind Entschädigungsansprüche nicht zu erkennen. Eine Nutzung als Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche ist weiterhin möglich.

Der Schauplatz: Borken in Westfalen

Zusammenfassende Zitate von der Internet-Präsenz der Stadt:

„Borken liegt im Herzen des Westmünsterlandes und grenzt zum Teil direkt an die Niederlande.

Borken ist ein Mittelzentrum mit etwa 41.600 Einwohnern und einem unmittelbaren Einzugsgebiet von ca. 100.000 Personen.

Durch eine direkte Anbindung an das Autobahnnetz (A 3 - Ausfahrt Wesel/Borken; A 31 - Ausfahrt Borken) sind bedeutende Wirtschaftsräume wie das Ruhrgebiet schnell erreichbar. Darüber hinaus liegt Borken an den Bundesstraßen B 67 und B 70.

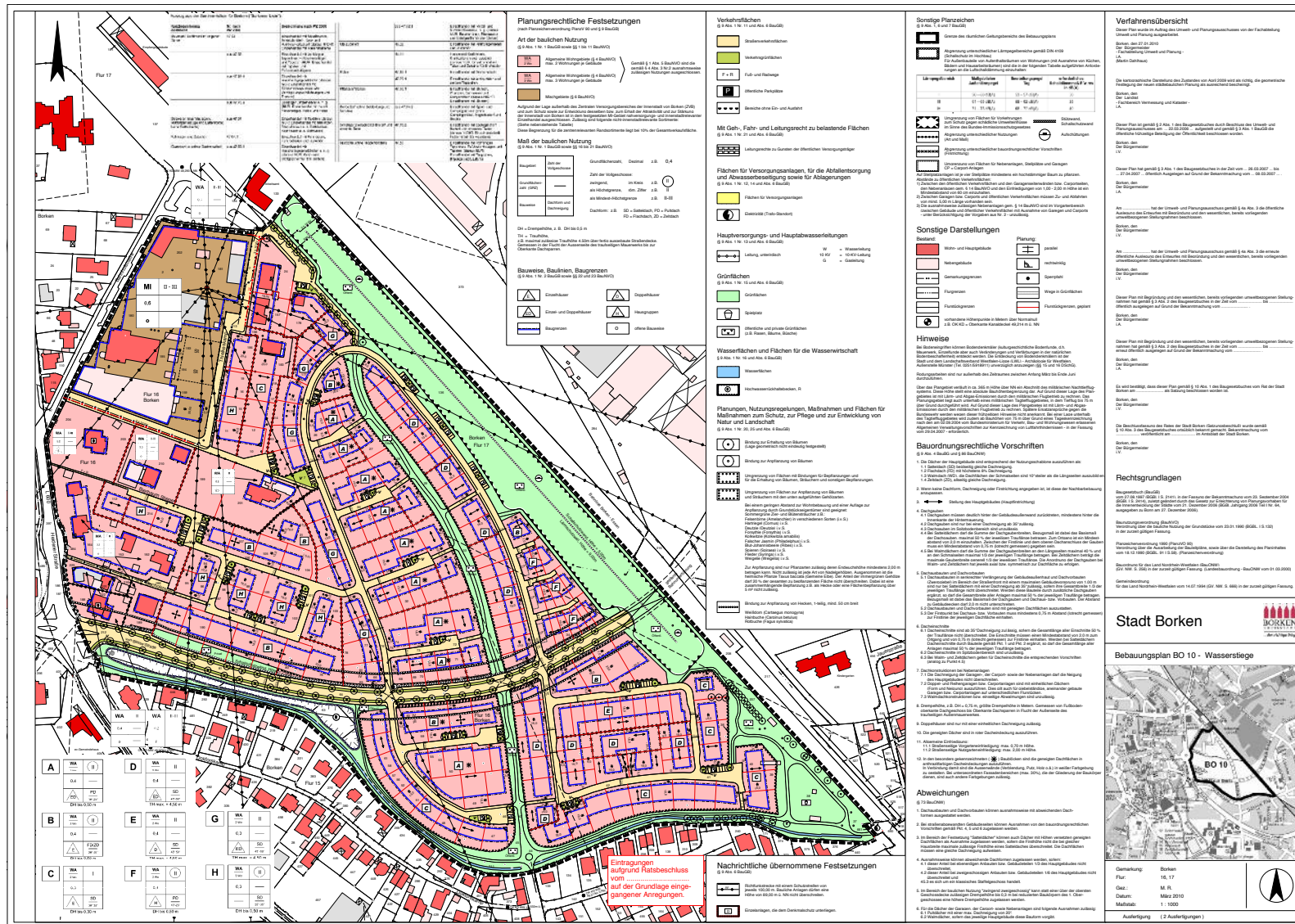
Im Vergleich zu vielen Ballungsräumen erleben Sie hier zeitlich kürzere und entspanntere Anfahrten. Bis ins Ruhrgebiet brauchen Sie mit dem PKW nur 20 - 30 Minuten und seit dem Lückenschluss der A 31 ist die Nordsee in nur etwa 1,5 Stunden für einen Kurzurlaub erreichbar. Über das Schienenverkehrsnetz ist Borken im Stundentakt mit den Städten Essen und Oberhausen verbunden.“

„Die Kreisstadt Borken ist eine dynamische Stadt mit einer jungen wachsenden Bevölkerung. Wir schauen in die Zukunft und stellen nicht nur attraktive Wohnflächen, sondern auch Flächen für Industrie- und Gewerbe zur Verfügung.

Wir sorgen für die richtigen Rahmenbedingungen vor Ort - für unsere Bürger sowie für Handel und Gewerbe - so dass vorhandene und neue Unternehmen Arbeitsplätze schaffen und erhalten können“ heißt es auf der Internet-Präsenz der Stadt Borken. Umwelt und Ökologie haben dagegen offenbar eine geringere Bedeutung. Auch bei den sogenannten „weichen Standortfaktoren“ spielen Klima und Landschaftsraum bestenfalls indirekt eine Rolle:

„Aber auch die weichen Standortfaktoren in Borken können sich sehen lassen. Hier finden Sie ein attraktives Wohnumfeld und viel Lebensqualität.

Hierzu zählen wir nicht nur die vielfältigen kulturellen und sportlichen Angebote oder das rege Vereinsleben. Auch finden sich hier "bezahlbare" Kultur- und Freizeitangebote und eine attraktive Einzelhandelslandschaft. Das gute Bildungs- und Weiterbildungsangebot, das positive Schul- und Ausbildungsumfeld runden das Bild ab.“



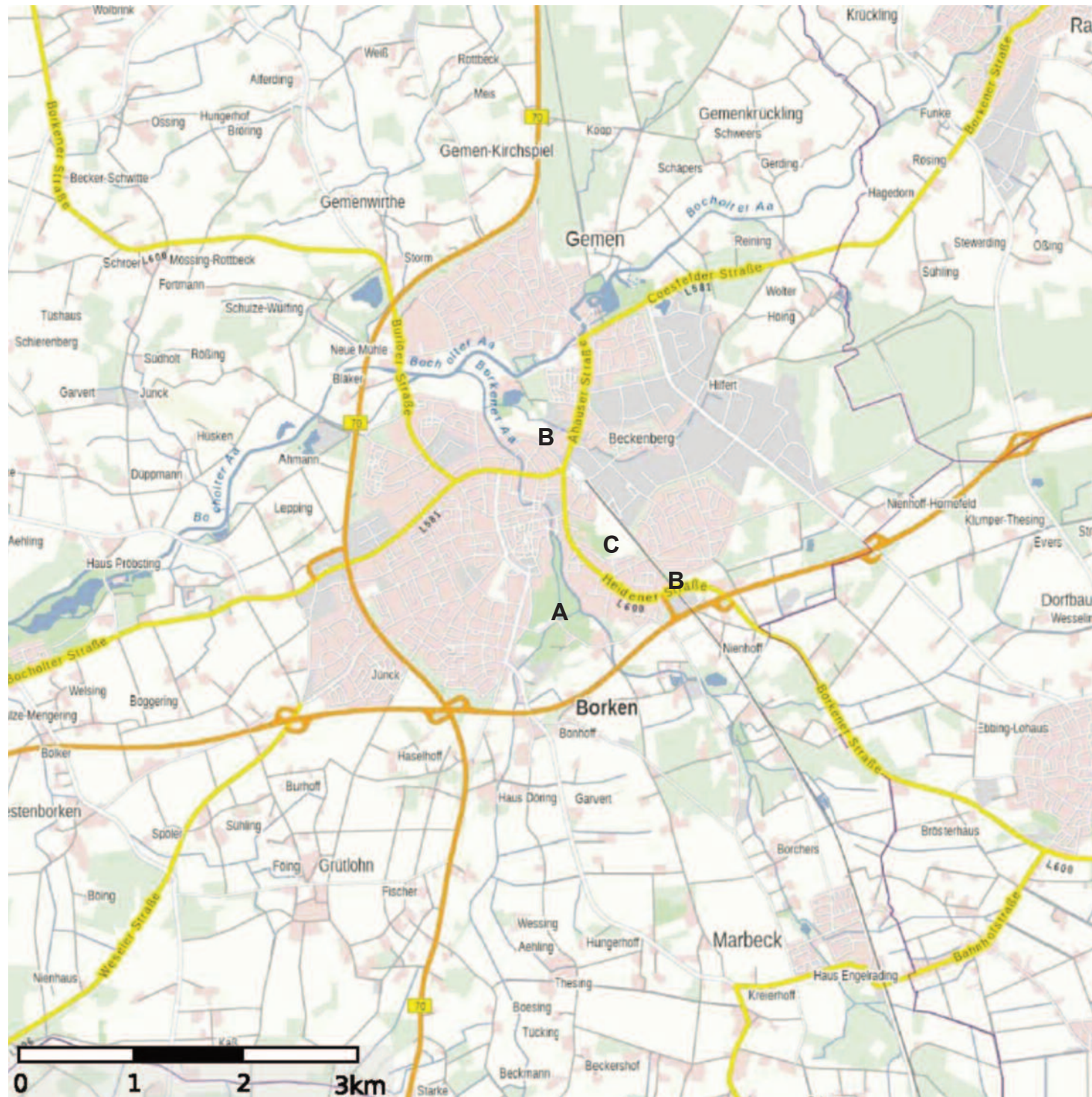
Der Bebauungsplan BO10 - Wasserstiege nimmt nahezu den gesamten, bislang unbebauten Landschaftsraum zwischen Bahnlinie und der Wasserstiege mit einer dichten Bebauung in Beschlag.

Die zur Innenstadtlastung vorgesehene „Von-Basse-Straße“ soll Bahnlinie nebst Wallanlage unterqueren und jenseits der Bahn die dort vorhandene Grünfläche in Anspruch nehmen.

Es werden ca. 250 Wohneinheiten angestrebt, davon ca. 160 als Einfamilienhäuser.

Der Grünanteil von ca. 20 % wird gut zur Hälfte durch die Wallanlage repräsentiert.





Die Kernstadt Borken präsentiert sich in der Gesamtschau als kompakte Siedlungszone innerhalb einer agrarisch geprägten Umgebung.

Das Verkehrsnetz zeigt sich gut organisiert.

Dagegen entspricht die Durchgrünung der Stadt kaum dem wünschenswerten Anteil für die Bewältigung stadtklimatischer Ausgleichsfunktionen oder auch für die Eignung als wohnungsnahem Erholungsraum.

Lediglich von Süden stößt im Verlauf der *Borkener Aa* eine Grünzone in den Stadtkern (A) vor und verliert sich als Stadtpark am historischen Stadtkern.

Vom früheren landschaftlichen Umfeld der Stadt sind im Verlauf der Bahntrasse Fragmente verblieben (B) und eben daran angelehnt die heutige Stadtbrache „Wasserstiege“ (C).

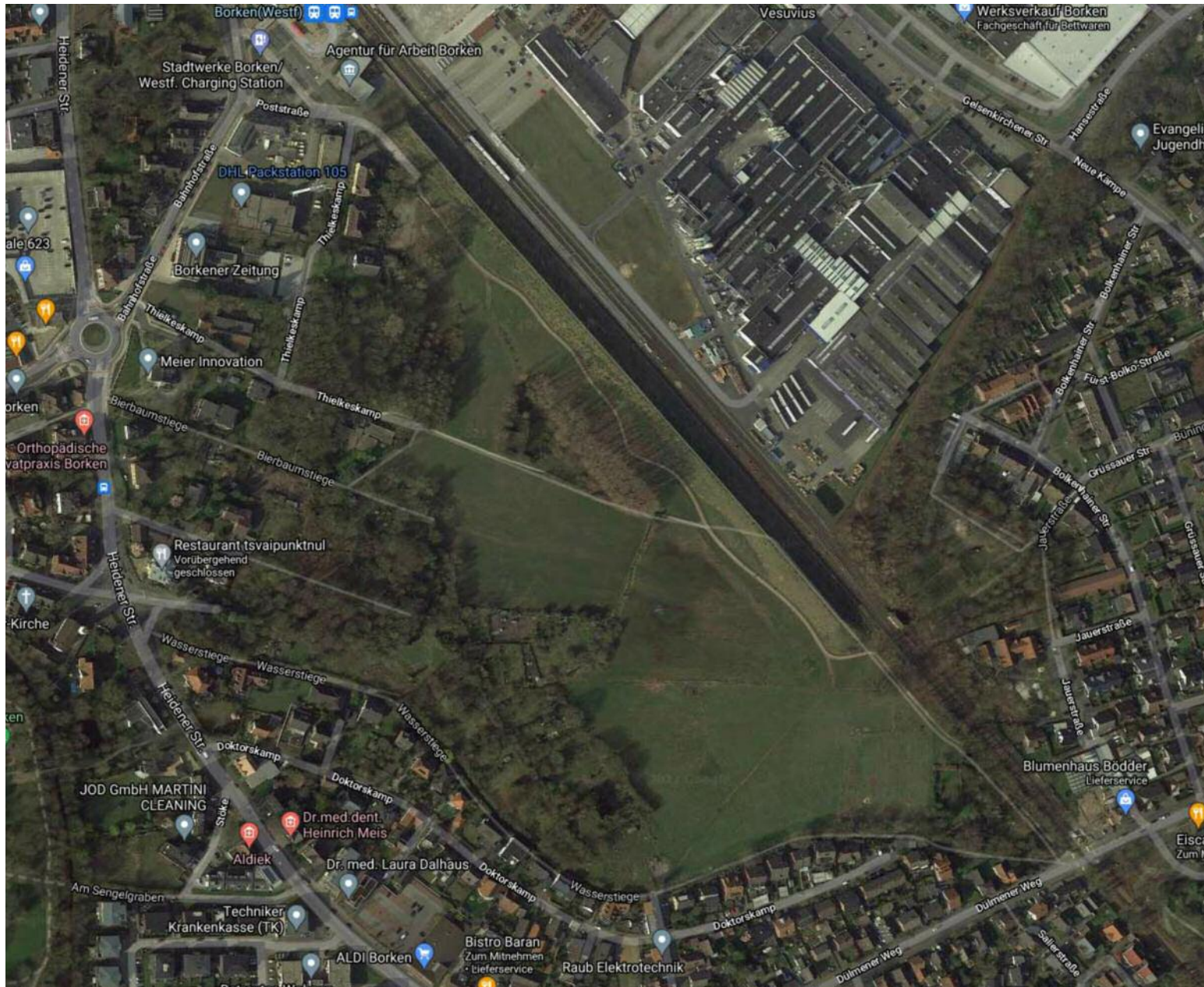


Der kleinere Maßstab verdeutlicht die landschaftsräumlichen Gegebenheiten nachdrücklich und damit die immense Bedeutung des Areals Wasserstiege für die städtischen Grünfunktionen wie das Potential für eine qualitative Innenstadtentwicklung.

Die Wasserstiege ist der letzte innenstadtnahe Landschaftsraum der überhaupt noch neu bebaut werden kann. Jede nächste Siedlungsentwicklung müßte ohnehin wieder auf der sogenannten „grünen Wiese“ stattfinden.

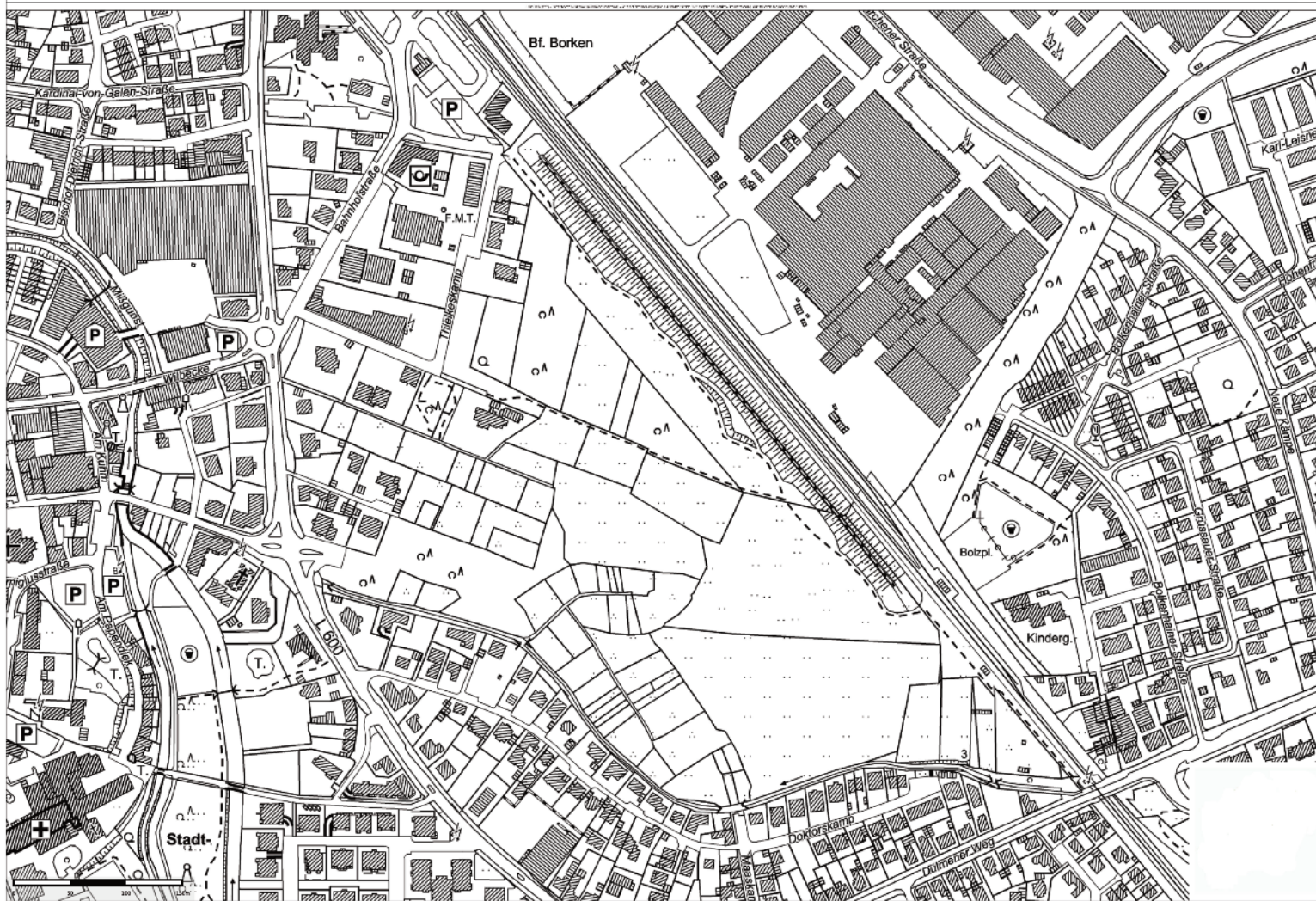
Die Wasserstiege zu bebauen bedeutet jedoch den unwiederbringlichen Verlust einer grünen Lunge für den Lebensraum Stadt.





Aus der Luft wird die unmittelbare Nachbarschaft dichter Bebauung und unverbauter Landschaft deutlich.

Grünlandflächen und Gehölzbestände prägen den Landschaftsraum und stellen vor allem auch einen ausgleichenden ökologischen Gegenpol gegen die flächenhaften Versiegelungen der Gewerbeflächen jenseits der Bahnlinie dar.



Zum Selbstverständnis der Stadtplanung Borken:

„Die Stadtplanung und die Stadtgestaltung sind geeignete Instrumente mit denen auf den ständigen Wandel und die daraus entstehenden städtebaulichen Herausforderungen in einer Stadt reagiert werden kann.“

Aufgaben der Stadtplanung können der Schutz bestehender Situationen (z. B. Ortskern Gemen oder Baugebiete der 50er- oder 60er- Jahre) sein. Aber auch die Erarbeitung von geeig-

neten Vorgaben für eine behutsame und verträgliche Veränderung in Altgebieten – Nachverdichtung auf ehemaligen großen Gartenparzellen – zur Aktivierung von stadtkernnahen Baulandreserven. Nach wie vor ist aber die Planung neuer, zeitgemäß gestalteter Quartiere ein wesentlicher Einsatzbereich der Stadtplanung in Borken und seinen Ortsteilen.“

Quelle: Internetpräsenz derStadt Borken

An einer unschuldigen Stadtbrache muß sich beweisen lassen inwieweit die Stadtplanung den gegenwärtigen Anforderungen an die nachhaltige und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung gerecht wird.

Der unbeplante, bislang von Straßen und Gebäuden freie Landschaftsraum zwischen der Bahn im Osten, der Wasserstiege im Süden und dem Stadtringteilstück „Heidener Straße/Bahnhofstraße“ ist eine aktuelle Bewährungsprobe der Borkener Stadtentwicklungspolitik.



Prämissen für die Stadtplanung zur Entwicklung des Quartiers Wasserstiege sollten sein:

- A** **Erhaltung und Entwicklung der Klimafunktionen**

- B** **Schaffung von Wohnraum mit städtischem Bezug**

- C** **Bauliche Arrondierung des Bestandes**

- D** **Optimierung des autofreien Verkehrsnetzes**

- E** **Entwicklung des Grünverbundes**

- F** **Angebote für die Naherholung**

- G** **Veredelung baulicher Substanz**



Erhaltung und Entwicklung der Klimafunktionen

Die ausgleichenden Klimafunktionen des Landschaftsraumes Wasserstiege werden maßgeblich durch Gehölzbestände und offene Grünlandflächen gewährleistet. Zum Teil haben sich die Gehölzbestände auch aus Brachen und aus aufgelassenen Kleingärten entwickelt. Zu einem geringeren Flächenanteil tragen auch gestaltete Grünflächen zum ökologischen Substanz bei.



Schaffung von Wohnraum mit städtischem Bezug

Das Quartier Wasserstiege grenzt im Westen unmittelbar an den Stadtring (Heidener Straße/Bahnhofstraße) an und steht insoweit in direktem Kontakt zu städtischer Bebauung mit drei- und mehr Geschossen.

Es besteht also sowohl aufgrund der vorhandenen Infrastruktur als auch aufgrund des baulichen Umfeldes eine hinreichende Begründung für eine Arrondierung des Innenstadtgebietes mit entsprechender Kubatur und Geschossigkeit. Dazu sind eine Verdichtung im Bestand sowie auch eine Umnutzung gewerblicher Flächen in Wohnbauflächen anzustreben.



Orientierung auf den Standortfaktor Bahnhof

Die Arroddierung des Innenstadtbereichs ist insbesondere in der Orientierung auf den vorhandenen Bahnhof ein wichtiger Standortfaktor für die Qualitäten eines Lebensortes. Diese gilt es unbedingt im Sinne einer Entwicklung einer attraktiven Stadt zu nutzen.

Die Standortnähe zum ÖPNV sollte insbesondere auch eine Ausrichtung der Wohnraumangebote auf barrierefreie Bedingungen beinhalten.



Bauliche Arrondierung des Bestandes

Die bauliche Entwicklung greift dazu unvermeidbar und notwendigerweise auch in vorhandene Grünstrukturen am Rande der Innenstadt ein.

Aufgrund der angestrebten städtischen Bauweise in Kompaktbebauung und zwei- bis dreigeschossiger Bauweise bleibt die Inanspruchnahme von Freifläche verhältnismäßig.



Mit einer Ringerschließung ausgehend vom Bahnhofsvorplatz und anschließend an die Heidener Straße (Einmündung Von-Basse-Straße) ist eine flächensparende Erschließung möglich.

Dabei sind Inanspruchnahmen von Jungwaldbeständen unvermeidbar bzw. in der Abwägung begründbar. Wertvollere, ältere Gehölze sollten in diesen Bereichen dessen ungeachtet bei der Anordnung der Baufelder berücksichtigt werden.

In der Summe sind im „Neuen Bahnhofsviertel“ neben Geschäften etwa 80 - 100 Wohneinheiten realisierbar.



Arrondierung Quartier Dülmener Weg

Am südöstlichen Rand des Plangebietes (Knoten Bahntrasse/Dülmener Weg) bietet sich aufgrund der dort vorhandenen städtebaulichen Situation ebenfalls eine Arrondierung in verdichteter zwei- bis dreigeschossiger Bebauung mit einem Potential von ca. 20 Wohneinheiten an.

Der dazu erfolgende Eingriff in aufgelassene Gärten und Grün kann durch die Entwicklungsmaßnahmen zur Stärkung des Grünverbundes gut kompensiert werden.



Optimierung des autounabhängigen Verkehrsnetzes

Gegenwärtig durchzieht ein formelles wie ein ergänzendes informelles Wegenetz für Rad- und Fußverkehr den Landschaftsraum Wasserstiege und stellt insoweit ein wichtige Grundlage der autounabhängigen Verkehrsinfrastruktur dar.

Diese wichtigen Achsen der Nahmobilität gilt es zu erhalten und qualitativ zu verbessern.



Dabei sind vor allem die Anschlüsse zur Weiterführung der Trassen über das Quartier hinaus von Bedeutung - wie etwa das hier im Bildhintergrund erkennbare Zielgebiet Innenstadt mit der Querung der Heidener Straße.



In Höhe des nicht mehr genutzten Stellwerks ist vor diesem Hintergrund insbesondere eine niveaugleiche Querung zur Anbindung der östlichen Stadtquartiere zu schaffen.

Bereits heute wird dieser „Übergang“ genutzt. Er sollte legalisiert und nach den nötigen Sicherheitsstandards ausgebaut sowie in der weiteren Fortsetzung durch den Grünzug südlich der Gewerbeflächen geführt werden.

In diesem Zusammenhang könnte auch dem alten Stellwerk sicherlich neues Leben eingehaucht werden (ein Ideenwettbewerb dürfte dazu eine ganze Palette an Vorschlägen auf den Tisch bringen.)



Entwicklung des Grünverbundes

Die Entwicklung des Grünverbunds erfolgt unter Berücksichtigung einer sinnvollen städtebaulichen Arrondierung.

Die auf den neuversiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser sind dabei im Landschaftsraum zurückzuhalten. Dazu ist mit der Aufweitung des Auenraumes des „Gewässers Wasserstiege“ ein entsprechender Rückhalteraum in naturnaher Entwicklung zu schaffen.

Der anfallende Aushub ist zur Ablagerung am Lärmschutzwall vorgesehen und läßt dadurch einen Sonnenhang und Rodel“berg“ entstehen.



Ein Teil der aufgelassenen Kleingärten sollte wieder für kleingärtnerische Nutzungen verfügbar gemacht werden.

Dabei sollten durch die Verbrachung entstandene wertvolle Grünstrukturen möglichst erhalten werden.



Entwicklung einer Gemeinschaftsanlage

Im Zentrum des Quartiers soll eine Gemeinschaftsanlage entstehen.

Mit einem dort eingerichteten Gnadenhof können Mensch-Tier-Beziehungen entwickelt und zugleich die Pflege der Grünlandflächen gewährleistet werden.

Darüber hinaus sind an dem zentralen Ort im neuen Quartier Festplatz, Grillplatz, Hundenauslauf und Kinderspiel und Aufsicht möglich.



Anlage von Alleen und Baumreihen sowie Grüneinbindung der Baufelder

Die Anlage von Alleen und Baumreihen im Verlauf der Rad- und Gehwege wird als wichtiges Element der Vernetzung zur Stärkung des Grünverbundes obligatorisch als grünordnerisches Ziel festgelegt.

Analog sind die neu entstehenden Baufelder einzugrünen und durch wohnungsnahen Wege zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität zu erschließen.

In der Achse der Bahntrasse sowie mit Bezug zur *Borkener Aa* ergeben sich durchaus leistungsfähige Vernetzungen für einen städtischen Grünverbund.



Von wichtiger Bedeutung ist auch die Integration besonders wertvoller vorhandener Gehölzbestände.

Dies gilt in besonderem Maße für den schmalen Saum (links im Bild) am innenstadtnahen Ende der Grünverbundachse Wasserstiege mit Orientierung auf den Bereich Stadtpark (*Borkener Aa*).



Angebote für die Naherholung insbesondere Quartiersplätze

Der Ausbau von kleineren Quartiersplätzen - wie sie z.T., aber bislang in eher bescheidener Ausstattung (hier nahe Straße „Maaskamp“) bereits existieren soll zur Attraktivitätssteigerung der neuen und alten Siedlungsbereiche insbesondere an den Übergängen zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum (Synapsen) ein besonderes städtebauliches Ziel sein.

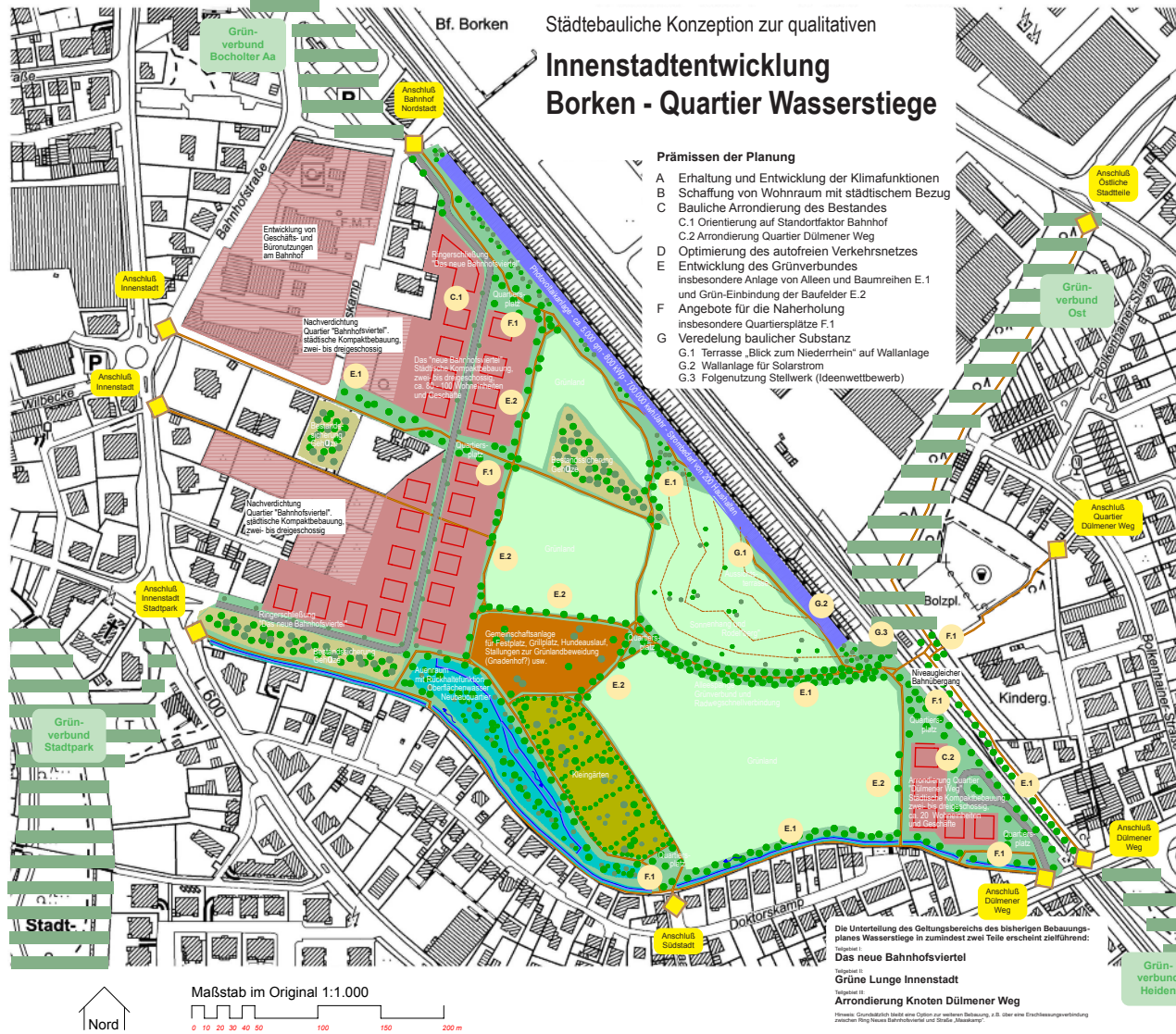


Veredelung vorhandener baulicher Substanz

Der verlorene Landschaftsraum mit dem zudem keineswegs landchaftstypischen Lärmschutzwall, hinter dem man den Verlauf einer Autobahn vermutet, drängt sich geradezu auf für eine pfiffige Inwertsetzung.

Schon der Ausbau des Wegenetzes auf die Höhen der Wallanlage mit Integration einer Hochterrasse und Ausblickmöglichkeit bis zum Niederrhein dürfte ein Alleinstellungsmerkmal schaffen.

Und eine an die 500m lange Lärmschutzwand „angelehnte“ Photovoltaikanlage wird sicher den Strombedarf von 200 Haushalten jährlich produzieren.



Städtebauliche Konzeption zur qualitativen Innenstadtentwicklung Borken - Quartier Wasserstiege

- Prämissen der Planung**
- A Erhaltung und Entwicklung der Klimafunktionen
 - B Schaffung von Wohnraum mit städtischem Bezug
 - C Bauliche Arrondierung des Bestandes
 - C.1 Orientierung auf Standortfaktor Bahnhof
 - C.2 Arrondierung Quartier Dülmener Weg
 - D Optimierung des autofreien Verkehrsnetzes
 - E Entwicklung des Grünverbundes insbesondere Anlage von Alleen und Baumreihen E.1 und Grün-Einbindung der Baufelder E.2
 - F Angebote für die Naherholung insbesondere Quartiersplätze F.1
 - G Veredelung baulicher Substanz
 - G.1 Terrasse „Blick zum Niederrhein“ auf Wallanlage
 - G.2 Wallanlage für Solarstrom
 - G.3 Folgenutzung Stellwerk (Ideenwettbewerb)

- Erschließungsstraße in fächerförmiger Verknüpfung mit dem Netzbestand
- Rad- und Gehweg unter vorrangiger Berücksichtigung vorhandener Trassen
- Bebauung 2-geschossig Entwicklung unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudefüßlinge
- Rückhaltebecken ggf. mit dauerhafter Verlässungszone
- Wiesen und Weiden vorrangig durch extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung
- Gemeinschaftsanlagen Entwicklung unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudefüßlinge
- Waldartiger Gehölzbestand Entwicklung aus vorhandenem Bestand
- Kleingartenanlage Entwicklung unter Berücksichtigung der aus der Vorplanung entfallenden Grundstücke
- Gestaltetes Grün im Verlauf von Wegen und an Aufenthaltsorten
- Alleen und Baumreihen zur Verstärkung des Grünverbundes und zur landschaftlichen Gliederung
- Photovoltaikanlage zur Nutzung des energetischen Subversorgungs potenziales

Städtebauliche Konzeption zur qualitativen Innenstadtentwicklung Borken - Quartier Wasserstiege
Borken in Westfalen
Kreis Borken, Nordrhein-Westfalen

Konzeptentwurf
Maßstab im Original 1:1.000

Im Auftrag von Bündnis 90 / Die Grünen Ortsverband Borken
Der Vorstand Siegfried Martech 46325 Borken

Bearbeitung: Jörg Haafke Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
07. Mai 2021



Der nebenstehend verkleinert dokumentierte Konzeptentwurf zur **Innenstadtentwicklung Borken - Quartier Wasserstiege** führt die vorstehend benannten und erläuterten Prämissen zu einem Gesamtkonzept zusammen.





Das Plangebiet der Wasserstiege befindet sich am Scheideweg!

Mehr Grün oder mehr Profit - um in der Zuspitzung der Borkener Zeitung vom 22.4.2021 zu bleiben - ist die entscheidende Frage.

Mit dem vorliegenden Konzeptentwurf liegt ein Kompromißvorschlag vor, der sowohl eine durchaus umfängliche bauliche Entwicklung ermöglicht, aber zugleich die Faktoren Wohnumfeld, Nahmobilität und Klimaschutz stärkt.

Und selbst eine spätere endgültige Vollbebauung ist dadurch nicht ausgeschlossen: Denn grundsätzlich bleibt eine Option zur weiteren Bebauung, z.B. über eine Erschließungsverbindung zwischen Ring „Neues Bahnhofsviertel“ und der Straße „Maaskamp“.

Die Unterteilung des Geltungsbereichs des bisherigen Bebauungsplanes Wasserstiege in zumindest zwei Teile verspricht dabei eine zielführende Verfahrensweise:

Teilgebiet I:

Das neue Bahnhofsviertel

Teilgebiet II:

Grüne Lunge Innenstadt

Teilgebiet III:

Arrondierung Knoten Dülmener Weg

