

Konzeptpapier und Kriterien für eine nachhaltige Überplanung des Baugebietes Wasserstiege in Borken / SPD Fraktion und Ortsverein / 15.06.21

Vorbemerkung: Der Bebauungsplan BO10 – Wasserstiege ist vor über 10 Jahren aufgestellt worden. Inzwischen hat sich - bedingt durch den fühlbaren Klimawandel- die Bewertung und der Umgang mit innerstädtischen Grünflächen deutlich geändert.

Insofern sieht es die SPD in Borken als notwendig an, das Plangebiet Wasserstiege zeitgemäß zu überplanen und legt dafür die nachfolgenden Konzeptgedanken vor.

Der geltenden Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gegenüber stehen die drastischen Erfordernisse einer schnellen CO2-Reduzierung, die sich aus unserer Sicht hier und jetzt auch auf den Umgang mit dem Plangebiet Wasserstiege auswirken müssen. Es ist u.E. auch nicht mehr zeitgemäß, dass die Beschlussfassung über einen Bebauungsplan kein Verfallsdatum hat (die Geltungsdauer einer privaten Baugenehmigung endet nach drei Jahren).

Wir halten es für notwendig, dass es mit Hilfe dieser Konzeptgedanken und deren weitere Diskussion und Ausarbeitung zu einer Überarbeitung und nachhaltigen Änderung der Bauleitplanung für die Wasserstiege kommt.

Ausgangssituation und Zukunftsvision		
Die Wasserstiege in der Diskussion	<p>Die Wasserstiege ist ein 22 ha großes innerstädtisches weitgehend von der Natur eingenommenes und geprägtes Gebiet mit einem hohen Identitätswert für viele Borkener, von denen nicht wenige hier über lange Zeit einen Garten betrieben haben und einer hohen Bedeutung als Naherholungsraum mit lebhaft frequentierten Verbindungswegen zwischen Bahnhof und Dülmener Weg ohne Autoverkehr.</p> <p>Über 10 Jahre nachdem ein rechtskräftiger Bebauungsplan für dieses Gebiet aufgestellt wurde, gibt es in der Bevölkerung hohe Begehrlichkeiten an Baugrundstücken, gerade auch auf diesem Gebiet. Gleichzeitig entspricht der Bebauungsplan nicht mehr heutigen Maßstäben eines verantwortlichen Umgangs mit Ressourcen und weiteren Umweltfaktoren, auch dem geänderten Bedarf an urbanen und diversen Wohnformen wird darin nicht ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Auch von Seiten der Öffentlichkeit gibt es ein zunehmendes Problembewusstsein und den Wunsch, den Bebauungsplan in der bestehenden Form nicht zu realisieren.</p> <p>Eine Neubetrachtung und Neubepanung der Fläche im Hinblick auf ökologische, soziale und ökonomische Notwendigkeiten und Möglichkeiten erscheint notwendig.</p>	
Die Wasserstiege als innovatives Zukunftslabor in unterschiedlichen Themenfeldern	<p>Die Entwicklung eines zentralen Stadtraumes, wie er jetzt in Borken mit der ca. 20 ha großen und unbebauten Fläche auf der Wasserstiege gegeben ist, kann und muss als großer Glücksfall betrachtet werden. Hier bietet sich gleichermaßen die Chance wie auch eine Verantwortung (basierend auf dem derzeitigen Wissensstand) einen Stadtteil zu entwickeln,</p> <ul style="list-style-type: none"> - der seine ökologische Bedeutung für das Mikroklima in der Stadt (z.B. Verhinderung von Hitzezonen) beibehält und ggfls. verbessert, - der darüber hinaus einen auch von den Kommunen geforderten Beitrag zur Erreichung der lokalen Klimaziele darstellt, - der durch die Beibehaltung der wertvollen Lebensräume für Flora und Fauna einen Erholungsraum für Mensch und Natur darstellt, 	

	<ul style="list-style-type: none"> - der durch eine Erweiterung von innovativen, sozialverträglichen und flexiblen Wohnformen den sich ändernden Lebens- und Arbeitsbedingungen Rechnung trägt und Raum bietet für bislang unterrepräsentierte Bevölkerungsgruppen, - der mit den Bürger*innen und potentiellen Nutzergemeinschaften gemeinsam aktiv (auf der Grundlage einer innovativen Bauleitplanung) geplant und realisiert wird und damit soziale Funktionen in das Zusammenleben integriert und zudem identitäts- und gemeinschaftsstiftend ist, - der durch die konsequente Orientierung an dem Ziel der Nachhaltigkeit (in den Bereichen, Flächennutzung, Mobilität, Baumaterialien, Energiegewinnung, ...) den ökologischen Fußabdruck der Nutzer*innen soweit heute möglich minimiert und damit einen Mehrwert für die ganze Stadt und ein Modell für weitere Stadtentwicklungen darstellt. <p>(ggfls. Beratung/Begleitung durch die Robert-Bosch-Stiftung; Projekt: Mittelstadt als Mitmachstadt, https://www.bosch-stiftung.de/de/suche?q=Stadt)</p>	
Neue Formen der Beteiligung – Planung - Realisierung	<p>Das Plangebiet Wasserstiege soll vor allem partizipativ unter Einbindung von Interessengruppen und einer interessierten Öffentlichkeit geplant und verwirklicht werden. Es soll ein Stadtquartier mit hohem Nutzen für die dort lebenden Bürger und einem Mehrwert für die ganze Gesellschaft entstehen (s. auch Graduiertenprojekt der Robert Bosch Stiftung: ‚Mittelstadt als Mitmachstadt‘; https://www.bosch-stiftung.de/de/projekt/mittelstadt-als-mitmachstadt-qualitativer-wandel-durch-neue-kulturen-des-stadtmachens)</p>	
Naturräumliche und ökologische Aspekte		
Bestandsaufnahme und Erhalt natürlicher Strukturen	<p>Das Plangebiet übernimmt aufgrund der großen zusammenhängenden unbebauten Fläche mit offenen Auenflächen, jungem Waldbestand und unkontrolliertem Gehölzwildwuchs in den ehemaligen Gartenflächen Klimaschutzfunktionen, die aus heutiger Perspektive, auch wenn sie qualitativ und quantitativ noch nicht erfasst wurden, als erhaltenswert gelten.</p> <p>Vor allem die zusammenhängende im Westen gelegene Waldfläche (zwischen Bierbaumgrundstücken und Thielkeskamp) sowie verbuschte Flächen unterschiedlicher Ausmaße an verschiedenen Orten beeinflussen das Kleinklima positiv und tragen so auch zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Stadt bei. Temperatenausgleich, Luftreinhaltung, Frischluftproduktion sowie die Bindung von Kohlendioxid bleiben mit dem Erhalt weiterhin in erheblichem Maß gegeben.</p> <p>Neben der klimatischen Bedeutung hat die Wasserstiege auch eine wichtige Funktion für die Flora und Fauna. Beispielsweise siedelt der Wanderfalke auf dem nahegelegenen Sendemast. Inwieweit hier schützenswerte und wichtige Arten von den Eingriffen betroffen sind, muss eine genaue Analyse der Bestände zeigen.</p>	
Minimierung der Eingriffe in die Natur und Landschaft	<p>Die Bedeutung der Wasserstiege für die Freihaltung von Frischluftbahnen zum Abtransport von Luftschadstoffen und zur Vermeidung von innerstädtischen Hitzezonen (-kissen) sollte allein schon wegen der Größe des Gebietes bei der Überplanung und Bebauung Berücksichtigung finden.</p>	

	<p>Wenn auf eine Bebauung nicht verzichtet werden kann, so sollten/müssen die Eingriffe in die Natur so gering ausfallen, dass die o.g. Funktionen nicht oder kaum beeinträchtigt werden. Dieses Ziel soll/kann erreicht werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> - indem nur kleine Teile für eine Bebauung bereitgestellt werden, - indem keine Flächen einschließlich der Verkehrswege versiegelt werden, - indem der Niederschlag auf dem Gelände verbleibt. 	
<p>Sparsamer Umgang mit Fläche</p>	<p>Bevorzugt werden sollte eine Bebauung auf bisher schon bebauten Flächen (z.B. Brachflächen ohne ökologische Funktionen).</p> <p>In der Wasserstiege ist der 9m hohe Lärmschutzwall auch aufgrund seines geringen Alters als eine Brache mit noch wenigen ökologischen Funktionen anzusehen. Hier bietet sich im Sinne eines Flächenrecycling eine terrassierte Bebauung an,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die zunächst die ökologisch minderwertige Fläche von 2,05 ha nutzt (ggfls. etwas mehr Fläche durch erforderliche Ab- bzw. Anflachungen), - die ein qualitativ hochwertiges Wohnen am Hang mit einem grandiosen Ausblick über den zukünftigen ‚Landschaftspark‘ Wasserstiege bietet, - die ein verdichtetes Bauen in Siedlungsform bei gleichzeitig hoher Qualität mit Balkonen und Sonnenterassen ermöglicht. <p>Eine Ausweisung weiterer kleiner Siedlungsbereiche und -formen (Inseln) kann in bestimmten Zonen und abgestimmt auf die naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten in Anlehnung an die ehemalige Gartenstruktur z.B. in Form einer Tiny House-Siedlung erfolgen.</p> <p>Größere Wohnanlagen z.B. für gemeinschaftliches Wohnen/Baugruppen sind unter dem Gesichtspunkt der kosten- und flächensparenden Erschließung und der geringeren Auswirkungen auf die Natur in dem Randbereich Dülmener Weg/Wasserstiege/Maaskamp anzusiedeln.</p> <p>Die Größe der Siedlungsbereiche außerhalb des Walls sollte an den Zielen einer neuen Bauleitplanung ausgerichtet und festgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsatz: Minimierung der Versiegelung bisheriger Freiflächen: Wenn Versiegelungen für Wege usw. unvermeidbar sind, sollte der Belag versickerungsfähig und naturnah gestaltet sein. - Erhaltung bestehender Grünstrukturen (Bäume, Sträucher...) <p>Die Anzahl und Anordnung der möglichen Wohneinheiten kann erst nach einer genauen Analyse des Geländes benannt werden.</p>	
Städtebauliche Aspekte		
<p>Ästhetik und Identität eines Ortes – Erinnerung – Heimat</p>	<p>Architekturhistorisch gibt es für das Gebiet der Wasserstiege einen Bezug zu den in Siedlungsstruktur errichteten gut proportionierten und qualitativ wertigen Mehrfamilienhäusern für die Eisenbahner aus der Gründerzeit (Thielkeskamp – heute begehrte Eigentumswohnungen) und an die Kleingartenkultur, die in der Idee der Tiny Houses neu aufflammt. Eine weitere Referenz ist auch durch die teilweise amorphen Strukturen in den Randbereichen dieses Gebietes gegeben, wo abseits der geordneten Strukturen mit einer starken Reglementierung aus einem Bedürfnis nach</p>	

	<p>Freiheit ein gewisser Wildwuchs entstehen konnte. Die historischen Spuren weisen also Bezüge zu einem Ineinandergreifen verschiedener ‚Siedlungsstrukturen‘ mit einer bunten Ansammlung verschiedener Nutzer*innen auf, deren gemeinsames Merkmal ein geringer ökologischer Fußabdruck und eine starke Verbindung mit der Natur waren und deren ‚Raumansprüche und Raumnutzung‘ auf ein hohes Maß an Eigenaktivität ausgerichtet waren. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Merkmale in einem hohen Maß identitätsstiftend waren und sich zudem verbindend auf die sozialen Beziehungen ausgewirkt haben.</p> <p>Diese Merkmale könnten auch die Leitlinien für ein zukunftsweisendes Wohnen sein, das wieder auf Eigeninitiative, Eigenverantwortung, Kreativität und ein Gemeinschaftsgefühl aufbaut und damit einer bunten Stadtgesellschaft mit bislang auch unterrepräsentierten oder ausgeschlossenen Gruppen in der Mitte der heutigen Stadt einen Raum bietet.</p>	
<p>Wohnen und leben in der Stadt von morgen</p> <p>Wohnungsversorgung, Gemeinschaftskonzepte, Diversität, Sozialverträglichkeit</p>	<p>Das Wohnungsangebot auf der Wasserstiege sollte vor allem Wohnbedürfnissen von Menschen entgegenkommen, die einen geringen ökologischen Fußabdruck erzeugen wollen und darin einen gesamtgesellschaftlichen Wert und einen persönlichen Zuwachs an Lebensqualität sehen. Außerdem ist das Plangebiet geeignet für Menschen, die eigeninitiativ werden wollen und andere Wohnformen suchen und sich nicht in konventionellen Einfamilienhaussiedlungen ansiedeln können oder möchten. Mit einer solchen ‚Haltung‘ (Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks und eigeninitiativ, gemeinschaftsorientiert) könnte im Plangebiet Wasserstiege preiswerter Wohnraum generiert werden, der Menschen unterschiedlicher Einkommensgruppen und mit unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen selbstverständlich eine Heimat bietet. (Familien, alternative Wohnprojekte, barrierefreie Bereiche, ..)</p> <p>Anzustreben ist eine hohe Diversität bei unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen, die planerisch und architektonisch in einer Art Inseln aufeinander abgestimmt und verortet und durch große naturnahe Bereiche und ein Wegenetz miteinander verbunden sind. Detailplanungen müssen die Bereiche genauer untersuchen.</p> <p>Der geringe ökologische Fußabdruck in dem Plangebiet Wasserstiege wird erreicht durch neue Formen der Organisation des Zusammenlebens (z.B. durch hohe Eigenaktivität bei der Planung und Realisierung der Häuser und nachbarschaftliche Selbsthilfe) und eine gemeinschaftliche Nutzung von Räumen, Flächen und Gerätschaften. Festgelegte ‚private‘ Raumansprüche werden z.T. ersetzt durch Share-Büros/Ateliers (sog. Nomadenbüros, die für einen bestimmten Zeitraum gebucht werden können) und eine modulare Bauweise, die eine Veränderung und Anpassung der Wohnungsgrößen (Vergrößerung/Verkleinerung) an die aktuellen Wohnbedürfnisse ermöglicht. Damit lassen sich Privaträume zugunsten von Gemeinschaftsräumen reduzieren. Auch die gemeinschaftliche Nutzung von Flächen im Außenbereich z.B. durch Urban Gardening und die Vermeidung von Straßenbau reduziert den persönlichen und öffentlichen Flächenanspruch und fördert nicht nur persönliche Begegnungen, Interaktion, gegenseitige Unterstützung, sondern auch den Erhalt von natürlichen Flächen, Freiraum und Lebensqualität. (auch Freiflächen für Begegnung und gemeinsame Aktivitäten, Spielflächen und Erfahrungsräume für Kinder und Jugendliche, gemeinschaftliche Lastenfahrräder und Gartenwerkzeuge, Car-Sharing-Infrastruktur, Nachbarschaftshilfe, Kinderbetreuung, gegenseitiger Wissenstransfer, ...)</p>	

	<p>Um auch Menschen ohne großes Eigenkapital die Ansiedlung zu ermöglichen, sind unterschiedliche Maßnahmen anzudenken: Identifikation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kostensparendes Bauen durch Baukörper für mehrere Familien (sofern sinnvoll, modulare Bauweise) - Vergabe der Grundstücke nur an Menschen, die dort auch leben wollen (z.B. durch eine Mindestzeit der Selbstnutzung von 15 Jahren, sonst Rückgabe an die Stadt) - Anstelle von Verkauf werden für die Grundstücke Erbbaurechte vergeben (bei jedem Verkauf der Wohnung/Immobilie hat der Grundstückseigentümer (Stadt), ggfls. zusammen mit der Nutzergemeinschaft ein Vorkaufsrecht und die Möglichkeit, auf die Nachfolge Einfluss zu nehmen). - Es soll mit den auszugestaltenden Verträgen verhindert werden, dass die Wohnungen/Häuser bzw. das Teileigentum zu Spekulationsobjekten werden – es soll erreicht werden, dass die Nutzergemeinschaft ein hohes Maß an Selbstverwaltung betreibt. - Die von der Bebauung nicht berührten Grünflächen bleiben im Besitz der Stadt, ggfls. werden an die Nutzergemeinschaft Sondernutzungsrechte vergeben. - ... 	
<p>Stadtverträgliche Mobilitätssteuerung, Immissionen, Lärm</p>	<p>Die Wasserstiege bietet den Vorteil der geringen Distanz zwischen Wohnung und den Haltestellen des ÖPNV: Bus- und Bahn Haltestellen befinden sich in einer Entfernung von höchstens 600 m und die Taktzeiten des ÖPNV ermöglichen berufliche Tätigkeiten in einem Radius von bis zu 80 km Entfernung. In fußläufiger Entfernung gibt es eine gute Nahversorgung sowie eine vielfältige Infrastruktur mit Kultur-, Sport- und Bildungsangeboten und Einrichtungen für die Gesundheitsvorsorge.</p> <p>Damit ist die Wasserstiege bestens geeignet für Menschen, die auf einen privaten PKW verzichten wollen. Ein Verzicht auf die Haltung privater PKWs wird gefördert, indem</p> <ul style="list-style-type: none"> - die gesamte Fläche von Autos frei gehalten wird und insofern zur Erschließung der Wohnungen und Siedlungen keine Flächen versiegelt werden (kein Flächenverbrauch durch Straßenbau), - an den Wohnungen keine privaten und versiegelten Stellplätze vorgesehen werden – stattdessen werden an zwei oder drei der Zugänge zur Wasserstiege (Bahnhofsstr., Maaskamp, Dülmener Weg) Parkplätze mit Elektroladestationen für Sharing Cars gebaut, - ein natürliches Wegenetz in Anlehnung und unter Einbeziehung der alten Pfade, mit denen die Gärten verbunden waren, für Fußgänger, Fahrräder, Handkarren, etc. in Form wassergebundener Wegedecken angelegt wird, - eine Infrastruktur geschaffen wird, die en passant zu gemeinsamen Aktivitäten und Austausch einlädt (z.B. Urban Gardening, Kiosk, Spiel- und Sportbereich, (Wasser-/Matsch-)Spielplatz mit Schwengel-/Handpumpe) und die die Wege zu wichtigen Begegnungsbereichen macht, auf denen sich auch Kinder gefahrlos bewegen können, die aber zur kurzzeitigen Nutzung im Bedarfsfall auch mit dem PKW befahren werden können. 	

	<p>Insgesamt führt das zu dem Erhalt von 3,12 ha nicht versiegelter Fläche gegenüber den im Bebauungsplan vorgesehen fast vollständig versiegelten Verkehrsflächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Mobilitätskonzept zu erheblichen CO2 Einsparung verhelfen wird.</p>	
<p>Grundsätze für die Bebauung</p>	<p>Angestrebt werden sollte für den Bereich des Walls eine ästhetisch wertvolle Architektur ggfls. angelehnt an die Eisenbahnerhäuser am Thielkeskamp (Balkone Terrassen) und ggfls. mit zwei, vier oder sechs Wohneinheiten.</p> <p>Grundvorgaben zur Bauweise, Geschosszahl etc. können nach genauer Erhebung des Geländes festgelegt werden (ggfls. Wettbewerbsverfahren).</p> <ul style="list-style-type: none"> • kosten- und flächensparende Erschließung • Grundsatz: Minimierung der Versiegelung bisheriger Freiflächen: Wenn Versiegelungen für Wege usw. unvermeidbar sind, sollte der Belag versickerungsfähig und naturnah gestaltet sein. • Erhaltung bestehender Grünstrukturen (Bäume, Sträucher...) • Fassaden- oder Dächerbegrünung (durch die Verdunstung der Pflanzen wird eine Erwärmen der Umgebung minimiert, bei Regenfällen wird der Abfluss des Wassers verlangsamt). • ausreichend großer Grundwasserabstand: Dadurch wird das fließende Grundwasser nicht durch den Bau von Kellern oder Tiefgaragen beeinflusst oder gestört. Der Abstand zum Grundwasser muss in jedem Fall größer sein als die Tiefe der Bauten, eine Wanne zum Schutz gegen das Grundwasser soll nicht nötig sein! • keine Bebauung in ökologisch wertvollen Bereichen (z.B. auf dem Gebiet des Waldes und der verbuschten Flächen) • an die Topographie angepasste Bauweise auf dem Wall • Ausrichtung der Gebäude im Hinblick auf eine optimale Lichtversorgung und Besonnung aller Räume auch im Winter (und Nutzung der Sonnenenergie, Photovoltaikanalgen) – spart auch Energie • Verwendung alternativer Energieträger • Rückhaltung des Regenwassers zur Senkung des Trinkwasserverbrauchs: Durch die Sammlung in Zisternen kann das anfallende, unbelastete Regenwasser für die Bewässerung des Gartens oder im Haus z.B. für die Toilettenspülung, verwendet werden. • Versickerung des unbelasteten Regenwassers auf der Fläche, Untergliederung der Fläche in Bereiche mit verschiedenen klimatischen Bedingungen (Wasserhaushalt) • geringer Heizenergieverbrauch durch Erfüllung der Standards von Niedrigenergie- oder Null-Energiehäusern • ausschließliche Verwendung von recycelten oder ökologischen Baumaterialien • gemeinsame Energieversorgung und Herstellung mit dem Ziel auf dem Gelände mehr Energie zu produzieren als dort verbraucht wird 	

	<ul style="list-style-type: none"> • ... <p>Insbesondere durch die Bauweise (Gebäudegröße, Platzanspruch, Zusammenlegung von Wohneinheiten, Gebäudehülle) und durch die Wahl des Energieträgers und den Umgang der Energie können wichtige Voraussetzungen für eine sehr nachhaltige CO₂-arme Bau- und Lebensweise geschaffen (gleich/kleiner - KfW 40-Haus)</p>	
<p>Zusammenfassung</p>	<p>Die Ausrichtung der Planungsleitlinien für das Baugebiet Wasserstiege an den hier nur ansatzweise beschriebenen Vorgaben und Maßnahmen bietet erhebliches Einsparpotential an CO₂ und leistet einen wichtigen und notwendigen kommunalen Beitrag zur Erreichung der UN-Nachhaltigkeitsziele, insbesondere (7) Bezahlbare und saubere Energie, (11) Nachhaltige Städte und Gemeinden, (12) Nachhaltiger Konsum und Produktion, (13) Maßnahmen zum Klimaschutz.</p> <p>Neben den übergeordneten Klimazielen schafft ein an diesen Leitlinien ausgerichtetes Wohngebiet einen Mehrwert für die zukünftigen Bewohner*innen und die Menschen in der Stadt. Die zugehörigen Stichworte lauten: Partizipation, Mitgestaltung der Umgebung/Stadt, Eigeninitiative, Verantwortung, Auf- und Ausbau sozialer Fähigkeiten und Möglichkeiten in einem Quartiersnetzwerk (caring-sharing-community), Austausch und Beziehungen anstelle von Anonymität, Gemeinschaftliche Aufgabenbewältigung, Entwicklung von Integrations- und Inklusionskompetenz, ...</p> <p>Damit einhergehend erhalten die zukünftigen Bewohner*innen eine hohe Wohn- und Lebensqualität bei vergleichbar geringen Kosten (Stichworte: schöne und passende Wohnungen, ein ideales und gefahrloses Umfeld besonders auch für Kinder, gute Luft- und Klimaverhältnisse, Nähe zur Natur und Freiraum (Landschaftspark), eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, handwerkliche, soziale und künstlerische Gestaltungsmöglichkeiten, gute und verantwortungsvolle Mobilität und Erreichbarkeit, ...)</p> <p>Schließlich wird die Stadt durch Menschen mit neuen Ideen und unterschiedlichen Lebensentwürfen bereichert (diverser) und dem öffentlichen Raum bleiben wichtige Teile eines naturnahen Lebensraumes erhalten.</p>	