

**öffentlich**

Wirtschaft, Integration und Kultur

Datum	Drucksachen Nr.
21.06.2021	659/2021

**Beratungsergebnis**

Beratungsfolge	Termin	TOP	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und digitale Infrastruktur	29.06.2021	4.					
Haupt- Finanz- und Steuerungsausschuss	26.08.2021						

**Betreff:**

Innenstadtentwicklung Borghorst

**Beschlussvorschlag:**

**Für die weitere Überplanung und Verwertung des „Neuen Marktes in Borghorst“ wird die vom Investor Brcvak erbetene Absichtserklärung /Letter of Intent erstellt und abgegeben.**

**Sachdarstellung:**

**Anlaß:**

Seit Jahren entwickelt sich die Borghorster Innenstadt negativ. Nach guten und erfolgreichen 80-er Jahren mit einem vitalen und attraktiven Zentrum begann in den 90-er Jahren ein Abwärtstrend, der sich zunehmend verstärkt hat. Heute stellt sich die Borghorster Innenstadt als ein wenig anziehendes und in Teilen leerstehendes Gebiet mit wenig Laufpublikum und einer schlechten Aufenthaltsqualität dar.

Die Notwendigkeit der Aufwertung der Innenstadt ist in Steinfurt und über seine Grenzen bekannt. Über Städtebauförderung aus dem in Aufstellung befindlichem Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) soll versucht werden, Maßnahmen und Mittel zur Reaktivierung des Borghorster Zentrums zu finden.

**Wirtschaftliche Situation Innenstadt Borghorst:**

Bedingt durch ausbleibende Kundschaft und viele Leerstände ist die wirtschaftliche Situation in der Innenstadt nicht gut. Der Besatz an funktionierenden Ladengeschäften und

Gastronomie ist derzeit ausgedünnt. Stadtpolitik, Geschäftsleute, SMarT und Verwaltung versuchten, u.a. mit dem Förderprogramm „Zentrenmanagement“ gegenzusteuern. Mit dem Gesundheitscampus auf dem ehemaligen Webergelände zeichnet sich am Nordrand der Innenstadt ein „Zugpferd“ für die Zukunft ab. Am Südrand der Innenstadt müsste sich ein „Anlaufpunkt“ entwickeln, um in der Münsterstraße vermehrt Publikum anziehen zu können. Das ISEK schlägt damit bewußt in diesem Teil der Innenstadt ein Verbesserung und Erneuerung vor.

### **Städtebauliche Randbedingungen:**

Borghorst ist in seinem Zentrum von der langen und fußläufigen Münsterstraße geprägt. An dieser Achse ist nicht zu rütteln, ein Stadttumbau in Richtung einer anderen Struktur und Erschließung ist nicht zu denken. Der „Rote Platz“/Platz auf dem Schilde ist trotz großer funktionaler und gestalterischer Mängel das „Herz“ von Borghorst. Diesen Platz gilt es mit der ISEK-Maßnahme „Stadtachse“ und der angedachten Aufwertung des öffentlichen Raumes über Städtebaufördermittel zu beleben.

Angrenzend an dem „Roten Platz“ befindet sich der „Neue Markt“, der an den Rändern zwar weitgehend gefasst ist, jedoch mit seiner Funktion als großer öffentlicher Parkplatz monostrukturiert und wenig attraktiv ist. An Tagen mit Veranstaltungen wie z.B. dem Muffenmarkt lebt der Platz auf, um wenig später in seine Funktion als Parkplatz zurückzufallen. Erwähnenswert sind die gut besuchten Läden und Geschäfte am Nordrand des Neuen Markts, die zur Belebung beitragen.

### **Funktionen heute:**

Das ISEK zielt für den Süden der Borghorster Innenstadt darauf ab, den Neuen Markt mit zusätzlichen Funktionen zu versehen. Das Büro Complan schlägt in seinem Abschlußbericht und seiner Maßnahmenkarte dann auch vor, eine Bebauung des Neuen Markts in Betracht zu ziehen. Dies würde neue Funktionen auf den Platz ziehen.

### **Chancen für die Innenstadt Borghorsts:**

Der Investor Herr Brcvak aus Burgsteinfurt/Horstmar ist über das ISEK und das Projekt des Gesundheitscampusses auf die Möglichkeit einer Neuausrichtung des Neuen Markts aufmerksam geworden.

Herr Brcvak bietet der Steinfurter Stadtpolitik und der Verwaltung an, den Neuen Markt zu kaufen und mit einer multifunktionalen Bebauung entwickeln zu wollen. Er denkt dabei das ISEK weiter und schlägt ein hochwertiges Ensemble aus Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, ggf. Übernachten sowie eine 3-lagige Tiefgarage für den Neuen Markt vor.

Anders als andere Investoren und Anlagegesellschaften möchte Herr Brcvak und seine Familien die Baulichkeiten zu einem großen Teil selbst nutzen. Für die Gastronomie würde Herr Brcvak selbst sorgen und diese auch betreiben. Im Ensemble sieht er 80 Büroarbeitsplätze für seine Firma aus dem Bereich Glasfaserverlegung vor. Die auf dem Neuen Markt entfallenden Parkplätze würden er in gleicher Stückzahl als öffentlich zu nutzende Tiefgaragenplätze anbieten.

Oberirdisch würden Parkplätze für Kurzzeitparker und Menschen mit Behinderungen zur Verfügung stehen.

### **Investor Brcvak:**

Die Familie Brcvak sieht eine interdisziplinäre Arbeitsweise zur Planung des Quartiers vor. Dem Investor ist stark an Beteiligung und guter Nachbarschaft gelegen.

**Absichtserklärung (Letter of Intent):**

Herr Brcvak bittet mit Einbringung dieser Beschlussvorlage den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Digitale Infrastruktur um eine Zustimmung, eine Absichtserklärung/“Letter of Intent“, mit der Stadtverwaltung eingehen zu können. Dieser Letter of Intent (LoI) soll die spätere Basis für eine weitere Entwicklung des Projekts mit der Stadpolitik und der Verwaltung werden.

**Darstellung im Haushaltsplan:**

Die Maßnahme ist folgendem Produkt zuzuordnen:

Produkt:	09.511.01.0
Produktbezeichnung:	Orts- und Regionalplanung

**Finanzielle Auswirkungen:**

auf die Ergebnisrechnung: noch keine Angaben

auf die Finanzrechnung: noch keine Angaben

auf die Bilanz: noch keine Angaben

**Erläuterung der Folgekosten:**

noch keine Angaben

**Umweltrelevanz:**

**Vereinbarkeit mit dem Klimaschutzkonzept**

**Rat am 26.09.2019,**

[https://formular-server.de/KAAW\\_FS/findform?shortname=kstst\\_000000000032&formtecid=2&areashortname=Kreisstadt\\_Steinfurt](https://formular-server.de/KAAW_FS/findform?shortname=kstst_000000000032&formtecid=2&areashortname=Kreisstadt_Steinfurt)

**Rahmen:** Der Rat der Stadt Steinfurt hat 2013 das integrierte kommunale Klimaschutzkonzept beschlossen. Das Konzept dient der Stadtverwaltung als Handlungsgrundlage für die konsequente Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen.

Reduzierung der Treibhausgasemissionen auf Stadtgebiet

Ziele:

	nicht beeinflusst	positiv beeinflusst	negativ beeinflusst
1. Reduktion der CO <sub>2</sub> -Emissionen auf Stadtgebiet um 30% bis 2025 (Basisjahr 2010)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Reduktion des Wärmebedarfs um 20% im Haushaltssektor (Basisjahr 2010)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Erhöhung der Sanierungsquote von Wohngebäuden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Erhöhung des Radverkehrsanteils am Modal Split	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Ausbau der Informations- und Beratungsangebote im Klimaschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Klimafolgenanpassung & Umweltschutz**

Verringerung der Anfälligkeit für Klimafolgen der Siedlungs- und Infrastruktursysteme

Ziele:

	nicht beeinflusst	positiv beeinflusst	negativ beeinflusst
1. Schaffung von ausreichend dimensionierten Retentionsflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Vermeidung von Bodenversiegelung und Förderung von Entsiegelung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- |  |                                     |                          |                          |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 3. Begrünung und Verschattung öffentlicher Räume, Erhalt von Kohlenstoffsinken | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4. Erhöhung der Biodiversität auf Stadtgebiet                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**Die Ziele der Leitbilder:**

**„Seniorenpolitik der Kreisstadt Steinfurt“, Ausschuss für Soziales, Jugend, Familie und Gesundheit am 05.04.2006,**

[https://www.steinfurt.de/city\\_info/display/dokument/show.cfm?region\\_id=125&id=334642](https://www.steinfurt.de/city_info/display/dokument/show.cfm?region_id=125&id=334642)

**Rahmen:** Der demographische Wandel führt in Steinfurt zu einer immer älter werdenden Stadtgesellschaft.

Selbstverantwortliches und selbstständiges Handeln und Leben so lange wie möglich sicherstellen durch Integration von Seniorenbelangen in alle Planungen.

- |  | nicht<br>beeinflusst                | positiv<br>beeinflusst   | negativ<br>beeinflusst   |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Stärkung der Öffentlichkeitsarbeit für und Beratung von Senior*innen                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2. Ermöglichung der Teilnahme am sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Leben                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3. Schaffung einer adäquaten Gesundheitsvorsorge   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4. Schaffung der Voraussetzungen für altengerechte Mobilität   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5. Ermöglichung der Teilhabe am Sport in der Stadt   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6. Unterstützung von bürgerschaftlichem Engagement und Ermöglichung von Weiterbeschäftigung/-bildung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7. Verbesserung der Wohnsituation und Ermöglichung neuer altengerechter Wohnformen                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**„kinder- und jugendfreundliche Kreisstadt Steinfurt“, Rat am 07.03.2007,**

[https://www.steinfurt.de/city\\_info/display/dokument/show.cfm?region\\_id=125&id=336122](https://www.steinfurt.de/city_info/display/dokument/show.cfm?region_id=125&id=336122)

**Rahmen:** Attraktive Außenräume für Kinder/Jugendliche werden seltener und verringern so das Erlebnis-, Erfahrungs- und Handlungspotenzial.

Steinfurt setzt eine kinder- und jugendgerechte räumliche Gesamtentwicklung unter Beteiligung von Kindern/Jugendlichen um.

Ziele:

	nicht beeinflusst	positiv beeinflusst	negativ beeinflusst
1. Planungen für Siedlungs-, Frei- und Verkehrsflächen berücksichtigen die Interessen von Kindern/Jugendlichen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Kinder/Jugendliche werden an Planungsprozessen beteiligt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Sich unterscheidende Belange von Mädchen/Jungen beachten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Kinder- und jugendgerechte Planungen ist in der Stadtverwaltung verankert	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Kinder- und jugendgerechte Einrichtungen sind in ihrem Bestand zu bewahren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Vereinbarkeit mit dem Integrationskonzept:**

**Leitgedanken und Ziele, Rat am 21.03.2018,**

[https://www.steinfurt.de/city\\_info/display/dokument/show.cfm?region\\_id=125&id=400074](https://www.steinfurt.de/city_info/display/dokument/show.cfm?region_id=125&id=400074)

Unter Integration verstehen wir einen dauernden Prozess, Menschen unterschiedlicher Herkunft eine gleichberechtigte Teilhabe an unserer Gesellschaft zu ermöglichen. Sowohl die Aufnahmegesellschaft als auch die Zugewanderten gestalten ihr Zusammenleben auf der Grundlage demokratischer Grundwerte. Sie sehen die kulturelle Vielfalt und den gegenseitigen Respekt als Gewinn und Chance für städtische Identität.

**Leitgedanken:**

1. Steinfurt ist vielfältig – alle Steinfurter\*innen schätzen und nutzen die Potentiale aller Mitglieder der Gesellschaft.

2. Steinfurt ist offen – alle Steinfurter\*innen gehen respektvoll und wertschätzend miteinander um.
3. Steinfurt ist aktiv – alle Steinfurter\*innen beteiligen sich am gesellschaftlichen und politischen Leben.
4. Steinfurt ist bunt – alle Steinfurter\*innen nähern sich kulturell und sozial einander an. Sie leben in Vielfalt miteinander.
5. Steinfurt ist neugierig – allen Steinfurter\*innen stehen vielseitige Bildungsmöglichkeiten für Jung und Alt offen.

**Anlage(n):**

- Anlagen stehen im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

In Vertretung

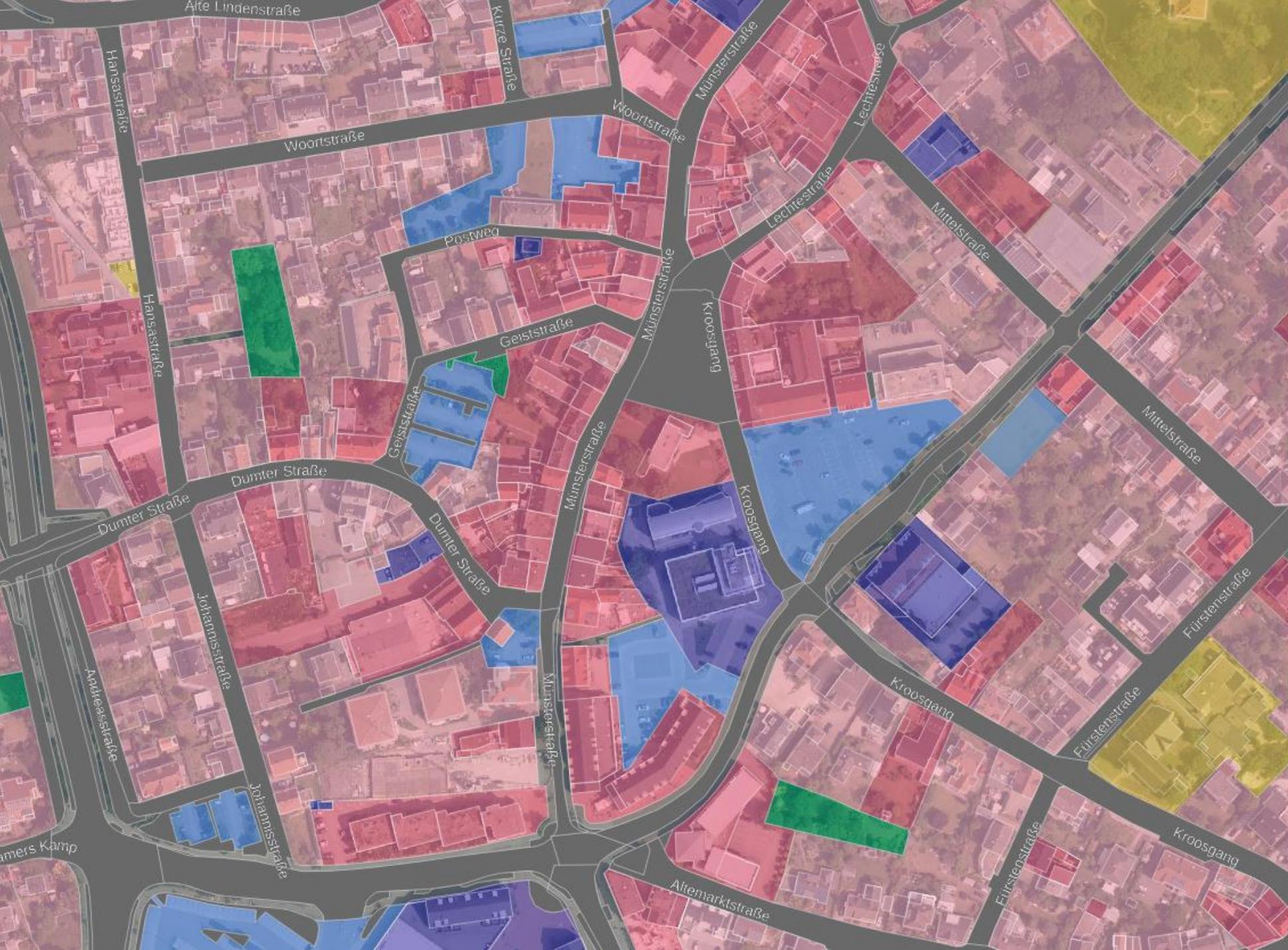
gez. Schröder  
(Technischer Beigeordneter)

**Anlage(n):**

**PowerPoint-Präsentation Neuer Markt**



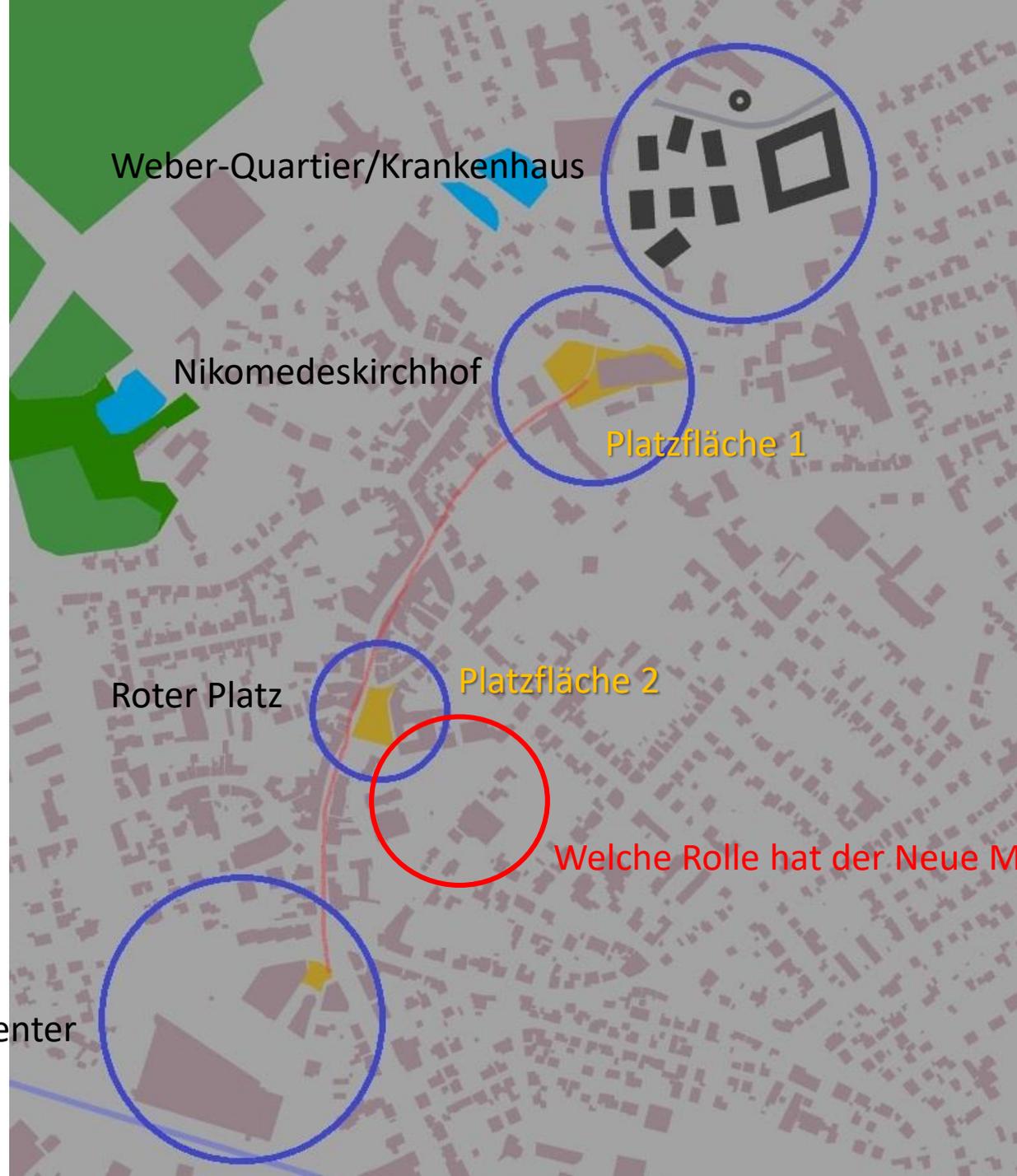
# BORGHORST ZENTRUM SÜD



# LEGENDE

- Parken
- Wohnen
- Wohnen / Gewerbe
- Wirtschaft / Gewerbe
- Soziales

# FUNKTIONEN IM BESTAND



Weber-Quartier/Krankenhaus

Nikomedeskirchhof

Roter Platz

BWS-Center



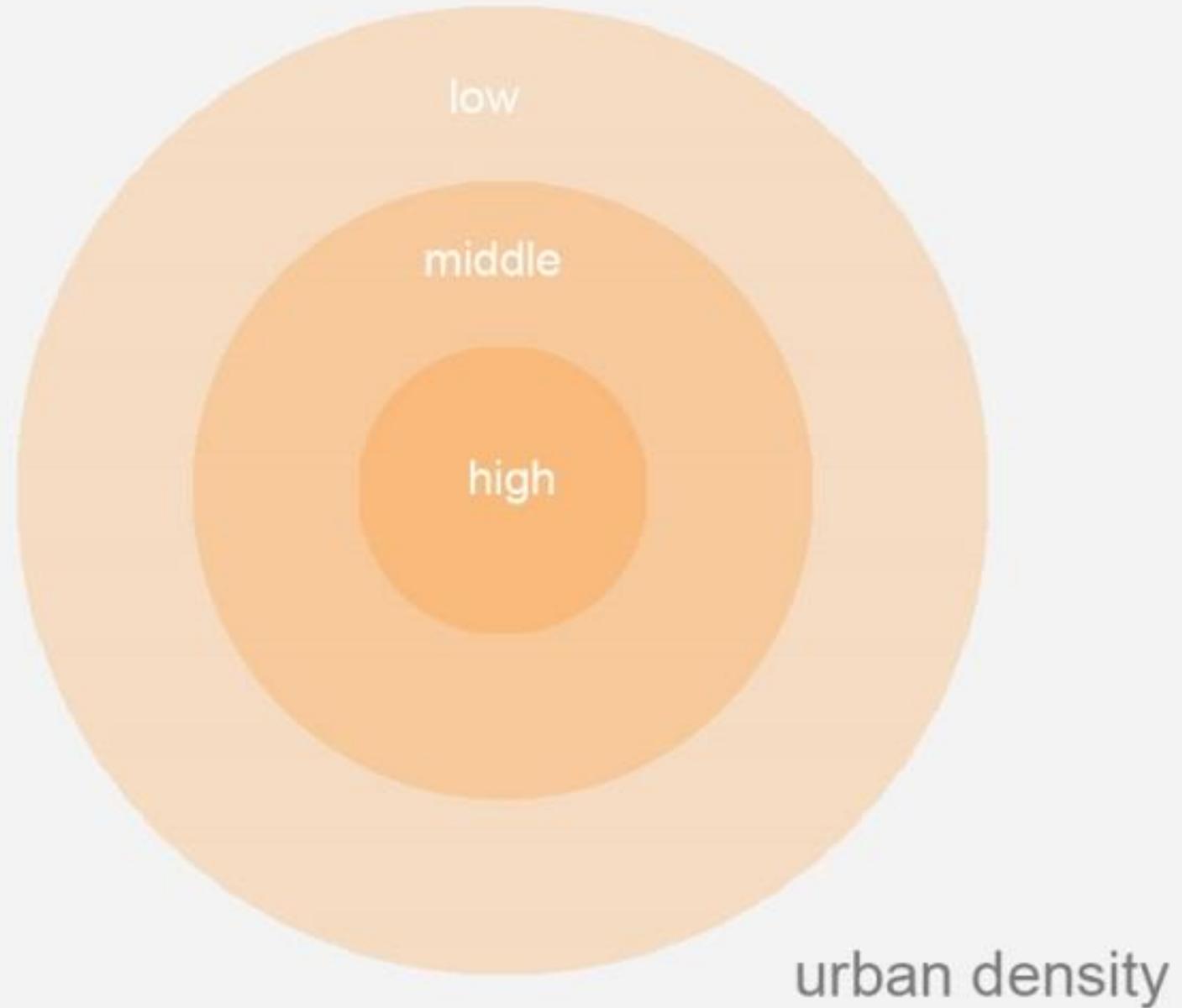
Welche Rolle hat der Neue Markt in der Zukunft?



**DER NEUE MARKT IST HEUTE VOR ALLEM PARKPLATZ**



## WO BAUEN, WO VERDICHTEN ?

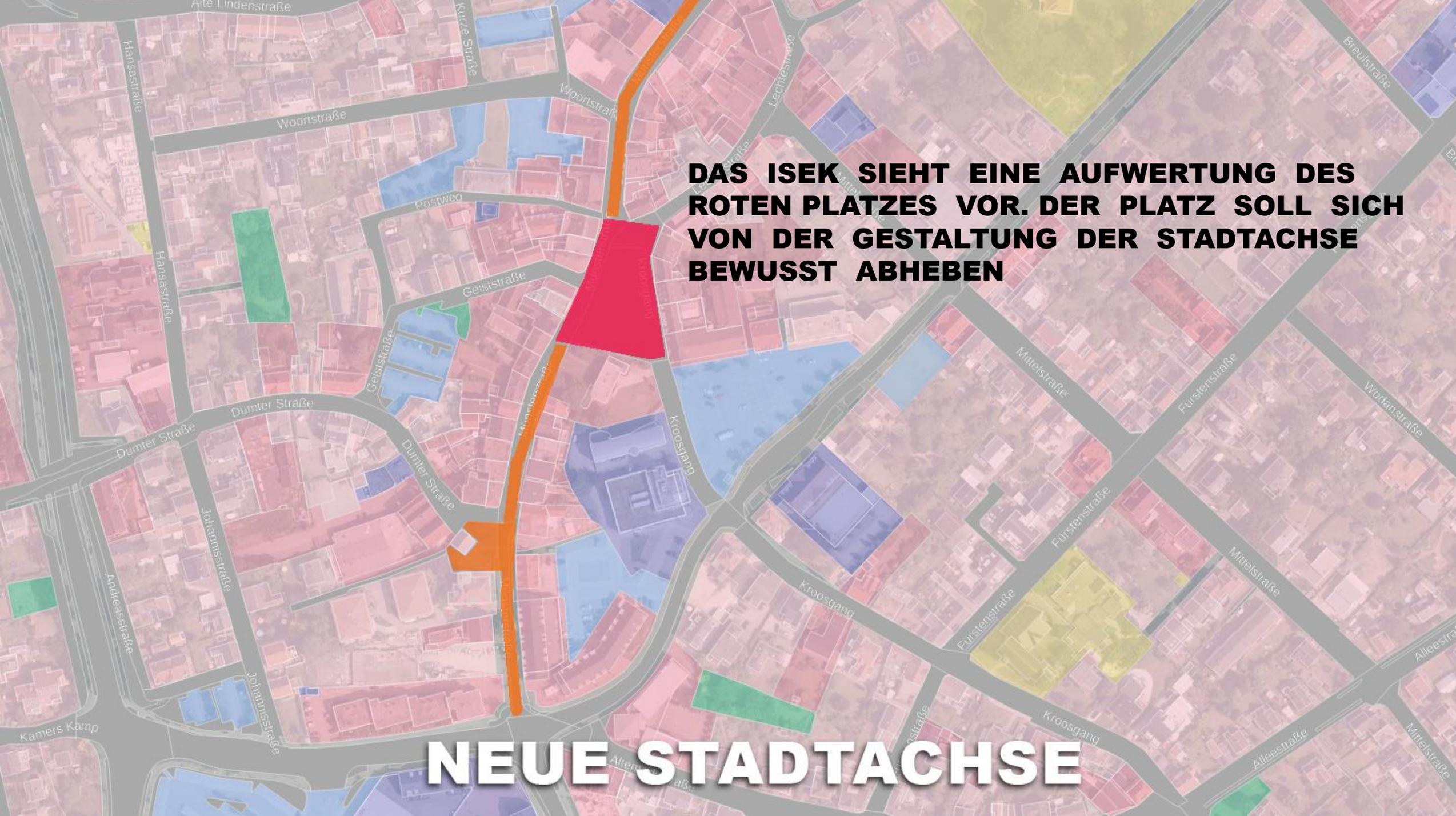




Das ISEK nimmt die „Stadtachse“ auf

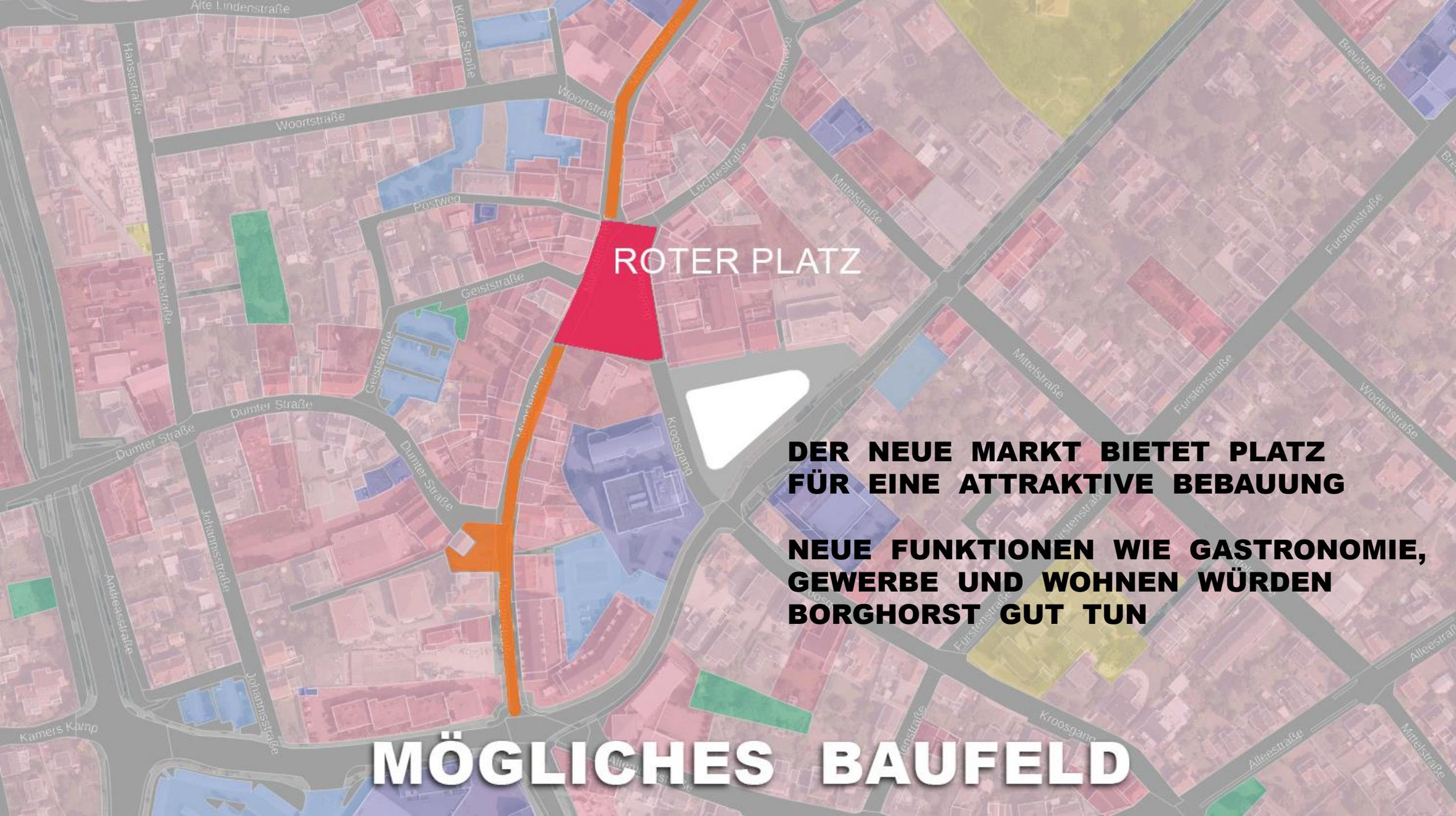
Das ISEK empfiehlt den Neuen Markt zu bebauen

**DIESE IDEE GREIFT DER INVESTOR AUS EIGENEN STÜCKEN AUF**



**DAS ISEK SIEHT EINE AUFWERTUNG DES ROTEN PLATZES VOR. DER PLATZ SOLL SICH VON DER GESTALTUNG DER STADTACHSE BEWUSST ABHEBEN**

**NEUE STADTACHSE**

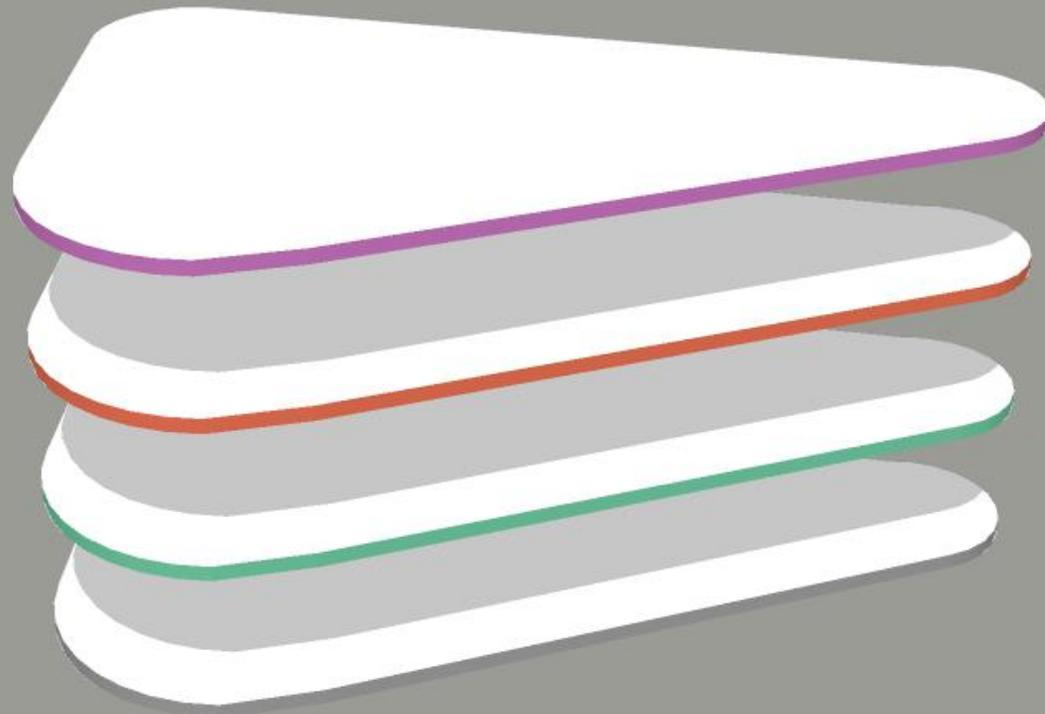


ROTER PLATZ

**DER NEUE MARKT BIETET PLATZ  
FÜR EINE ATTRAKTIVE BEBAUUNG**

**NEUE FUNKTIONEN WIE GASTRONOMIE,  
GEWERBE UND WOHNEN WÜRDEN  
BORGHORST GUT TUN**

**MÖGLICHES BAUFELD**



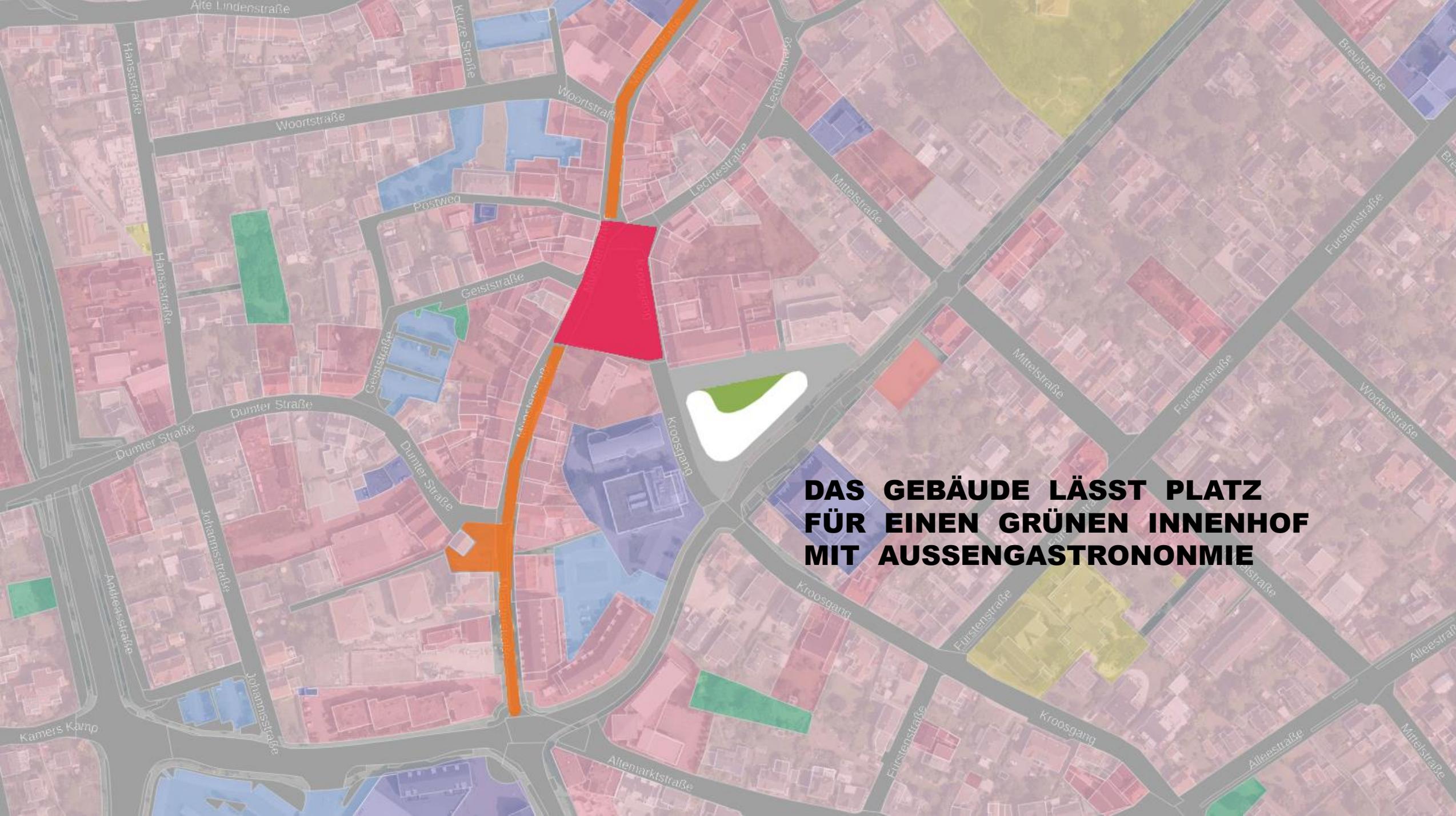
**ÜBERNACHTEN**

**WOHNEN**

**GEWERBE / GASTRONOMIE**

**PARKEN TIEFGARAGE,  
3 EBENEN**

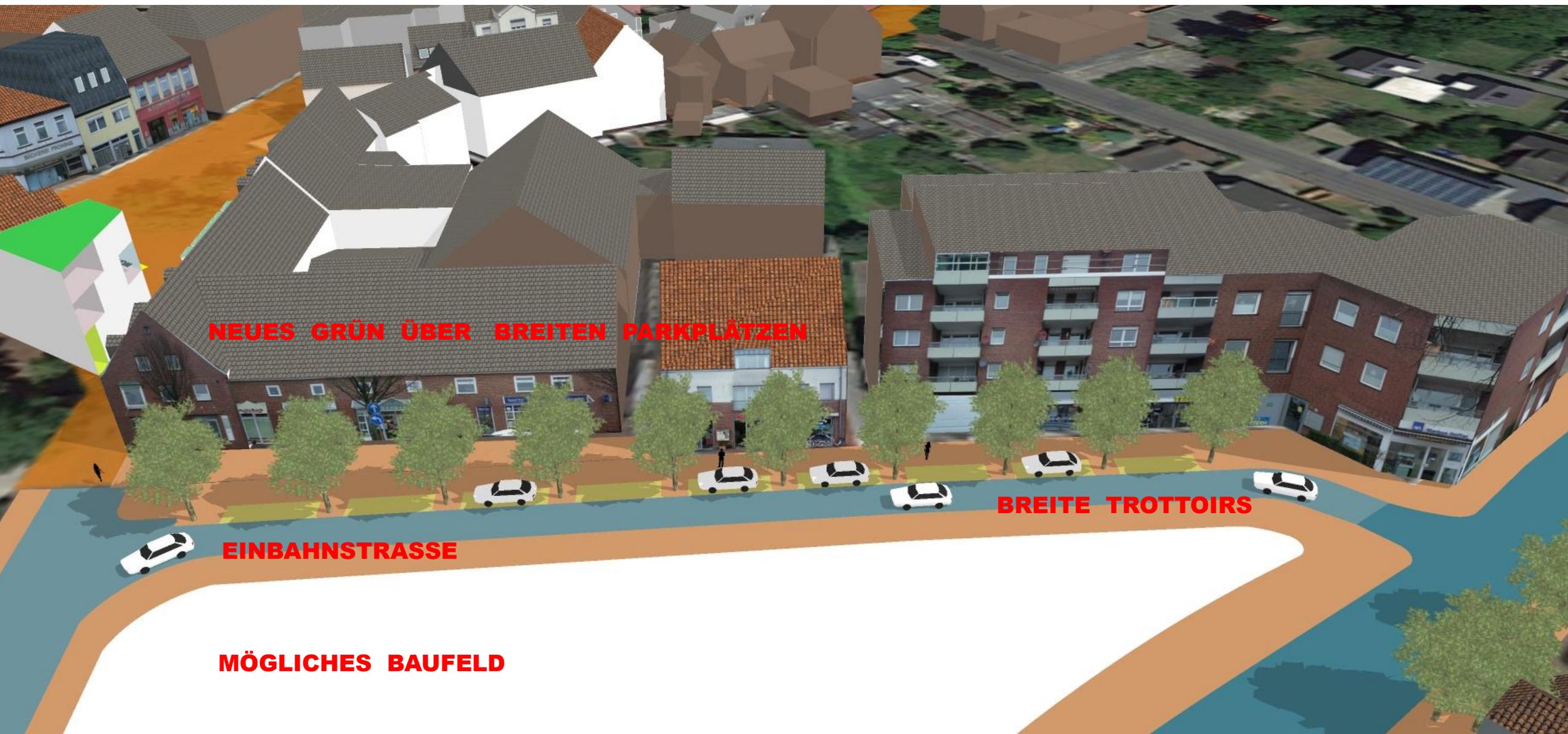
**WEG VON EINER FUNKTION, HIN ZU DER STAPELUNG VON MEHREREN FUNKTIONEN**



**DAS GEBÄUDE LÄSST PLATZ  
FÜR EINEN GRÜNEN INNENHOF  
MIT AUSSENGASTRONOMIE**

**WIE KÖNNTEN DENN DIE RÄNDER UM EINE NEUE BEBAUUNG AUSSEHEN ?**

# ALLE RÄNDER DES ÖFFENTLICHEN RAUMS MÜSSEN NEU



**NEUES GRÜN ÜBER BREITEN PARKPLÄTZEN**

**EINBAHNSTRASSE**

**MÖGLICHES BAUFELD**

**BREITE TROTTOIRS**



**BAUMREIHE  
ÜBER  
KOMFORTABLEN PARKPLÄTZEN**

**NEUE BREITE TROTTOIRS**

