



INTEGRIERTES HANDLUNGS- KONZEPT FÜR DEN STADTTTEIL SELM-BORK



Integriertes Handlungs- konzept für den Stadtteil Selm-Bork

Impressum

Integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil Selm-Bork

Auftraggeber

Stadt Selm
Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung und Bauen
Adenauerplatz 2
59379 Selm

Auftragnehmer

SSR Schulten
Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund
Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

in Kooperation mit

Planungsbüro DTP
Landschaftsarchitekten GmbH
Im Löwental 76
45239 Essen
post@ntp-essen.de
www.ntp-essen.de
Fon 0201.747361.0
Fax 0201.747361.10

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der im Bericht verwendeten Bilder, Grafiken und Abbildungen liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, Oktober 2016

Inhalt

Impressum	3
Abbildungen	6
1 EINLEITUNG	8
1.1 Aufgabenstellung und Prozess	10
2 BESTANDSANALYSE	12
2.1 Gesamtstädtische Einordnung	14
2.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	16
2.3 Nutzungsstruktur	20
2.4 Stadtteilbewertung (SWOT) und Handlungsbedarf	30
3 HANDLUNGSFELDER, LEITBILD UND ZIELE	34
3.1 Übergeordnete Entwicklungsziele und Handlungsfelder	36
3.2 Auswahl und Abgrenzung des Programmgebietes	42
4 HANDLUNGSKONZEPT	44
4.1 Rahmenplan	46
4.2 Maßnahmen Handlungsfeld „Lebendiges Zentrum“	48
4.3 Maßnahmen Handlungsfeld „Aktives Band“	56
4.4 Maßnahmen Handlungsfeld „Roter Faden“	64
4.5 Maßnahmen Handlungsfeld „Blauer Faden“	68
4.6 Maßnahmen Handlungsfeld „Keimzelle“	70
4.7 Übergeordnete Maßnahmen	74
5 UMSETZUNGSKONZEPT	78
5.1 Prozessgestaltung	80
5.2 Monitoring und Evaluation	81
Tabellarische Maßnahmenübersicht	83
Quellen	89

Abbildungen

ABB 001	Dialog zum IHK Selm-Bork	11
ABB 002	Dialog zum IHK Selm-Bork	11
ABB 003	Dialog zum IHK Selm-Bork	11
ABB 004	Dialog zum IHK Selm-Bork	11
ABB 005	Stadtplan Stadt Selm	15
ABB 006	Bevölkerungsstand	17
ABB 007	Bevölkerungssaldenentwicklung	17
ABB 008	Überschuss der Zu- (+) und Fortgezogenen (-) über die Gemeindegrenzen im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2015	17
ABB 009	Altersstruktur Selm	19
ABB 010	Prognose der Jugend- und Altenquote	19
ABB 011	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) nach Wirtschaftsbereichen am 30.06.2014 in Prozent	19
ABB 012	Auszug aus dem Flächennutzungsplan vor der 14. Änderung	20
ABB 013	14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Selm	21
ABB 014	Wohnbaupotenziale Bahnhofstraße	23
ABB 015	Potenzial ehem. Friedhoferweiterungsfläche	23
ABB 016	Erich-Kästner-Hauptschule	23
ABB 017	Seniorenwohnpark Am Weiher	23
ABB 018	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern Bork / Hauptstraße“ (15. Änderung des FNP)	25
ABB 019	Marktplatz mit Wochenmarkt	27
ABB 020	Umgebauter westlicher Teil der Hauptstraße	27
ABB 021	Kirchring um die Pfarrkirche St. Stephanus	27
ABB 022	Östlicher Stadtteileingang am Kreisverkehr	27
ABB 023	Der Kirchring Bork im Ausschnitt des Katasters von 1892	28
ABB 024	Tabellarische Übersicht der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken	31
ABB 025	Räumliches Leitbild und Handlungsfelder in Selm-Bork	37
ABB 026	Abgrenzung des Programmgebietes „Ortskern Bork“	43
ABB 027	Rahmenplan IHK Selm-Bork (Maßnahmenübersicht)	47
ABB 028	Maßnahmenübersicht Handlungsfeld „Lebendiges Zentrum“	49
ABB 029	Umfeld Amtshaus – Stadtteileingang Ost (Strukturvariante 1)	51
ABB 030	Umfeld Amtshaus – Stadtteileingang Ost (Strukturvariante 2)	51
ABB 031	Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße / Waltroper Straße (Entwurf Stand 04.03.2016)	53
ABB 032	Einmündung Waltroper Straße / Hauptstraße vor Abriss von Bestandgebäuden	53
ABB 033	Visualisierung Neubau Nahversorgungszentrum (Entwurf Stand 15.03.2016)	55
ABB 034	Übergangsbereich vom Adenauerplatz zum neuen Nahversorgungsstandort	55
ABB 035	Maßnahmenübersicht Handlungsfeld „Aktives Band“	57
ABB 036	Vorbereich und Eingang Schulzentrum	59
ABB 037	Freiraumentwicklungspotenziale an der Weiherstraße	59
ABB 038	Seniorenwohnen an der Weiherstraße	61
ABB 039	Städtebaulicher Entwurf für das Wohnquartier am Friedhof	63

ABB 040	Städtebaulicher Entwurf für das Wohnquartier östlich der B 236	63
ABB 041	Maßnahmenübersicht Handlungsfeld „Roter Faden“	65
ABB 042	Umfeld Haltepunkt Bork (Westf)	67
ABB 043	Situation für Radfahrer an der Netteberger Straße	67
ABB 044	Maßnahmenübersicht Handlungsfeld „Blauer Faden“	69
ABB 045	Maßnahmenübersicht Handlungsfeld „Keimzelle“	71
ABB 046	Kirchring – Entwicklungsvariante 1: Teilabriss und Neubau	73
ABB 047	Kirchring – Entwicklungsvariante 2: Komplettabriss und Nachzeichnen der Struktur durch Vegetation	73



EINLEITUNG

Das Integrierte Handlungskonzept (IHK) für den Stadtteil Selm-Bork dokumentiert einen weiteren wichtigen Baustein in dem bereits mehrjährigen und auf eine längerfristige Perspektive hin ausgerichteten Stadtentwicklungsprozess in Selm. Aufbauend auf dem Masterplan Selm und unter Beteiligung der Öffentlichkeit und weiterer Experten und wurden die aktuellen Entwicklungen im Stadtteil Bork in den hier dargestellten Analysen und Planungen aufgegriffen. Auf den folgenden Seiten werden zunächst die Aufgabenstellung sowie die einzelnen Bausteine des Dialog- und Beteiligungsprozesses näher erläutert.

1.1

Aufgabenstellung und Prozess

Planungsanlass und Zielsetzung

„Die Zukunft liegt in der Mitte!“ – Unter diesem Motto steht der Ende 2013 fertiggestellte Masterplan Selm als gesamtstädtisches Entwicklungskonzept. Mit dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) „Innenstadt Selm“ (2014) und dem Teilbaustein „Aktive Mitte Selm“ (Projekt der Regionale 2016) wurde diese auf die endogenen Potenziale und auf Innenentwicklung ausgerichtete Stadtentwicklungsstrategie bereits teilträumlich konkretisiert und mit Hilfe öffentlicher Förderung für die Umsetzung vorbereitet.

Nachdem die Planungen in der Innenstadt Selm projektorganisatorisch institutionalisiert und zahlreiche Maßnahmen in die Umsetzungsvorbereitung gebracht wurden, möchte sich die Stadt Selm nunmehr der konzeptionellen Bearbeitung der weiteren Stadtteile – und hiermit zunächst dem Stadtteil Bork – zuwenden.

Mit dem IHK Selm-Bork sollen die zentralen Entwicklungsaussagen des Masterplans Selm auf die Stadtteilebene heruntergebrochen, spezifische Ziele für die Entwicklung Borks formuliert und konkrete Maßnahmen hierzu beschrieben werden, um dies alles in einem den Anforderungen der Städtebauförderung genügenden Dokument zusammenzuführen.

Ausgangssituation

Der Masterplan Selm greift aktuelle und absehbare Entwicklungen und Projekte auf und bindet sie in ein strategisches Gesamtkonzept mit einer Perspektive bis etwa 2030 ein. Er bietet damit eine Orientierung für öffentliche und private Aktivitäten und bildet eine Grundlage für verbindliche Planungen und die Beantragung von Fördermitteln.

Der Masterplan Selm unterstreicht die zentrale Bedeutung der Innenstadt sowie der Ortsteilzentren für die gesamtstädtische Entwicklung, die hier liegenden Herausforderungen und Entwicklungspotenziale.

Für den Stadtteil Bork hatte der Masterplan bereits die Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als eine der wesentlichen Aufgaben formuliert. Viele der sich bereits damals abzeichnenden Entwicklungen (Ansiedlung eines Nahversorgers, Auslaufen der Hauptschule, Umzug der Volksbank, zentrennahe Baugebietsentwicklungen etc.) haben sich zwischenzeitlich konkretisiert und können als aktualisierte Rahmenbedingungen in das IHK Selm-Bork aufgenommen werden. Insgesamt zeigen diese eine – trotz Vorliegen typischer Problemstellungen vieler kleinerer Stadtteilzentren – hohe Dynamik im Stadtteil, die bei einer entsprechenden strategischen Lenkung und mit öffentlicher Unterstützung eine positive Gesamtentwicklung in Bork erwarten lassen.

Dialog- und Beteiligungsprozess

Die Erstellung des IHK Selm-Bork erfolgte über alle Phasen des Erarbeitungsprozesses im intensiven Austausch mit den Fachdienststellen der Stadt Selm und im Dialog mit der Stadtteilbevölkerung.

Im Wechselspiel zwischen dem gutachterlichen Blick von außen und dem Alltagswissen und der Ortskenntnis der lokalen Bevölkerung konnten so gleichermaßen fachlich fundierte wie örtlich angemessene Zielaussagen und Maßnahmen formuliert werden.

Die Diskussion mit der Stadtteilbevölkerung konnte dabei unmittelbar an den zeitlich noch nicht allzu weit zurückliegenden Dialogprozess

im Zuge der Masterplanerstellung anknüpfen: Im November 2012 fand eine Stadtteilwerkstatt zur Bewertung der Stadtteilanalyse und Ermittlung des Handlungsbedarfes statt. Für den räumlichen Teilbereich der Hauptstraße wurde dies im Rahmen eines Runden Tisches im Mai 2013 noch einmal vertieft. Im Oktober 2013 schließlich wurden auch die Ergebnisse des Masterplans Selm bezogen auf den Stadtteil Bork noch einmal vor Ort vorgestellt und diskutiert.

Die Sondierungsphase im Rahmen des IHK Selm-Bork zeigte einerseits einige aktuelle Entwicklungen und Vorhaben auf, bestätigte auch im Grundsatz den bereits im Masterplan beschriebenen Handlungsbedarf.

Im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung („Zukunftsmarkt“) wurden unter reger Beteiligung der Stadtteilbewohner und -bewohnerinnen räumliche und thematische Schwerpunkte sowie Stoßrichtungen der zukünftigen Entwicklung diskutiert.

Der Entwurf des Konzeptes und des Maßnahmenprogramms war nochmalig Gegenstand einer Verwaltungsrunde, eines Gespräches mit Vertretern der Ratsfraktionen sowie einer öffentlichen Abschlussveranstaltung („Projektmarkt“).

Parallel erfolgten zwei Fachgespräche mit der Bezirksregierung Arnsberg sowie mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL). Während das erste Gespräch einer allgemeinen frühzeitigen Abstimmung mit dem Fördergeber diente, stand im Gespräch mit dem LWL eine konkrete fachliche Fragestellung im Mittelpunkt: In dem von vielen Baudenkmalern und Denkmalbereichen geprägten Ortskern Borks wurden die Rahmenbedingungen für planerische Eingriffe geklärt sowie Absprachen zum weiteren Vorgehen getroffen.



ABB 001 Dialog zum IHK Selm-Bork
Quelle: SSR



ABB 002 Dialog zum IHK Selm-Bork
Quelle: SSR



ABB 003 Dialog zum IHK Selm-Bork
Quelle: SSR



ABB 004 Dialog zum IHK Selm-Bork
Quelle: SSR

2

BESTANDSANALYSE

Die Analyse des Stadtteils Bork beleuchtet zum einen den räumlichen Kontext und stellt grundlegende aktuelle Rahmenbedingungen in Bork dar, gleichzeitig werden gesamtstädtische soziodemografische Trends aufgezeigt. Im Rahmen der Bestandsanalyse werden die zentralen Themen der Stadtteilentwicklung beleuchtet und fachlich eingeordnet. Die Bestandsanalyse erfolgte fachübergreifend und im Dialog mit lokalen Wissensträgern. Die wesentlichen Ergebnisse der für die Stadtteilentwicklung relevanten Analysethemen sind nachfolgend festgehalten. Aus der abschließenden Bewertung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT-Analyse) leitet sich der Handlungsbedarf ab, der durch das Integrierte Handlungskonzept und die darin formulierten Maßnahmen beantwortet wird.

2.1

Gesamtstädtische Einordnung

Im Rahmen der Gebietsreform wurde Selm in den Kreis Unna (Regierungsbezirk Arnsberg) eingegliedert und zählt somit administrativ zum Ruhrgebiet und zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Im Selbstverständnis der Selmer Bürger dominiert dagegen weiterhin das Zugehörigkeitsgefühl zum Münsterland.

Selm ist damit in seiner Geschichte und auch im Zukunftsland der Regionale 2016 eine Grenzgängerin. Mit gut 26.000 Einwohnern ist Selm eine „typische“ Mittelstadt im westlichen Münsterland und zugleich von der Nähe zum Ballungsraum Ruhrgebiet geprägt. Hier werden die spezifischen Herausforderungen und Potenziale der Übergangszone zwischen südlichem Münsterland und Ruhrgebiet deutlich.

Die Stadt liegt mit drei Haltepunkten verkehrsgünstig an der Bahnstrecke Dortmund-Enschede und ist über diverse Bundes- und Landstraßen sowohl an die umgebenden Städte und Gemeinden sowie an das Münsterland und das Ruhrgebiet angebunden. Eine großräumige Anbindung ist durch Autobahnan Anschlüsse an die BAB 1 Köln-Bremen und die BAB 2 Hannover-Oberhausen gegeben.

Nach der Innenstadt ist Bork mit knapp unter 6.700 Einwohnern (31.12.2015) der zweitgrößte Stadtteil Selms. Der Masterplan Selm hat den Stadtteil Bork – kontrastierend zur „Kleinstadt“ Selm und zum „Wohnplatz“ Cappenberg – als „Dorf“ charakterisiert. Damit sollte dargestellt werden, dass Bork über die Wohnfunktion hinaus über eine eigene Grundversorgung verfügt. Mit dem Amtshaus ist der Stadtteil darüber hinaus Sitz der Stadtverwaltung. Auch der Bahnhof Bork (Westf.) unterstreicht Borks Bedeutung als gut ausgestatteter und in vielen Bereichen „selbstständiger“ Stadtteil Selms, was sicherlich auch auf die lange tatsächliche

Selbstständigkeit als „Amt Bork“ zurückzuführen ist.

An der Bahnlinie, im nordöstlichen Bereich Borks liegt mit dem Gewerbegebiet „Am Dieselweg“ eines der beiden großen Gewerbegebiete Selms. Südlich von Bork liegt mit dem Landesamt für Ausbildung, Fortbildung und Personalangelegenheiten (LAFP) ein bedeutsamer Ausbildungsstandort der Polizei NRW.

Mit Fertigstellung der Ortsumgehung (Südwahl und B 236) in den 1990er Jahren wurden die Waltroper Straße und die Kreisstraße im innerörtlichen Abschnitt vom Durchgangsverkehr entlastet.

Östlich der B 236 befindet sich die Ortslage Hassel, die durch die Bundesstraße und einen Freiraumkeil vom Zentrum Borks getrennt ist, administrativ und versorgungstechnisch jedoch zu Bork gehört.

Ansonsten ist Bork von einem recht vielfältigen Landschaftsraum umgeben: Hinter dem nordöstlich vorbeifließenden Selmer Bach erheben sich die Netteberge als Hügellandschaft, nach Südwesten schließt sich die Lippeaue an. Die südliche Stadtgrenze zu Lünen ist mit der Alstedder Mark durch eines der wenigen größeren Waldgebiete in der Umgebung geprägt, während die übrigen Bereiche weitgehend landwirtschaftlich genutzt sind.

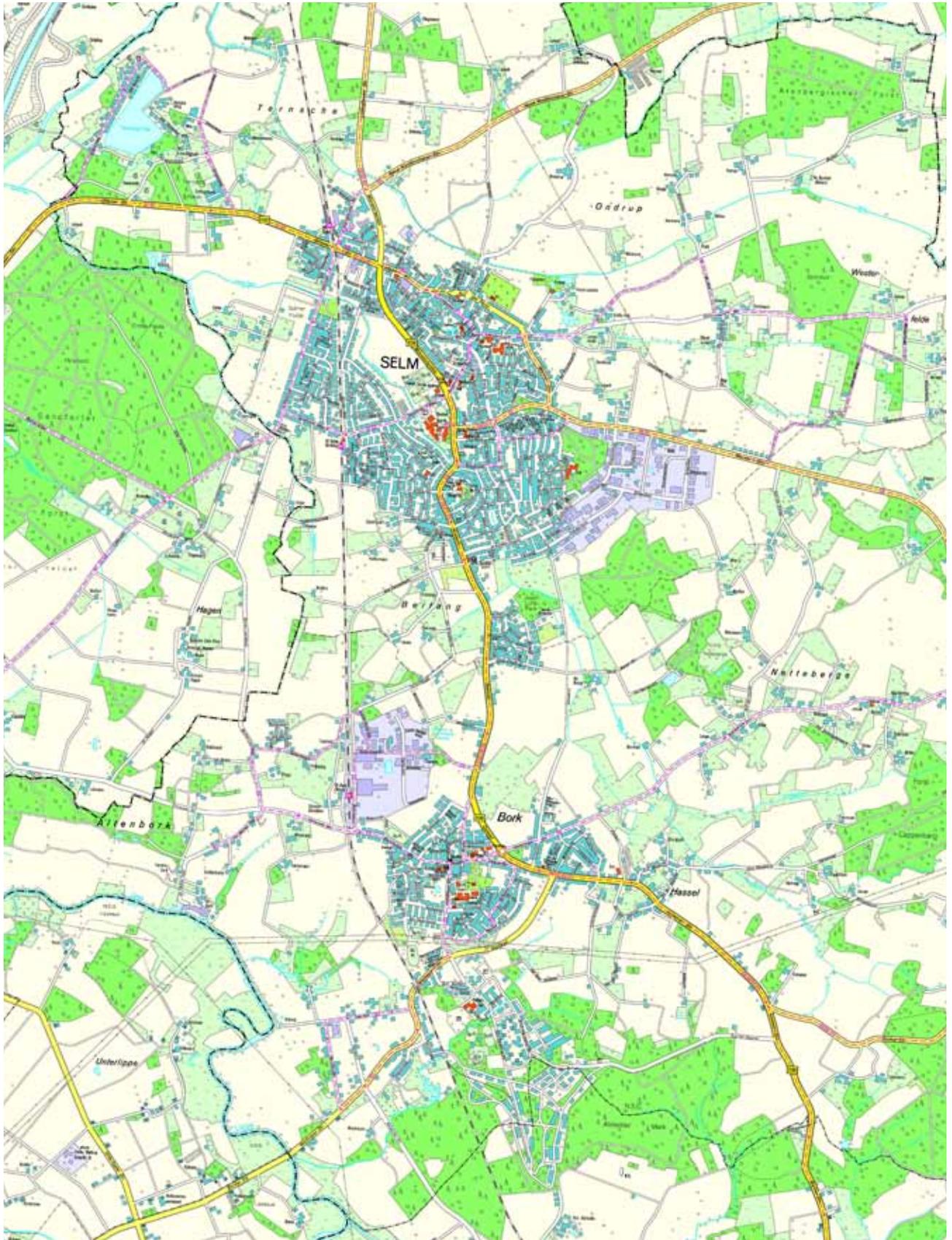


ABB 005 Stadtplan Stadt Selm
Quelle: Stadt Selm

2.2

Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Da stadtteilbezogene Daten für Bork – mit Ausnahme der Gesamtbevölkerung und der Altersverteilung – nicht zur Verfügung standen, werden zur Darstellung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Folgenden gesamtstädtische Zeitreihen und Daten der Bertelsmann-Stiftung sowie der Landesdatenbank IT.NRW verwendet.

In einer qualitativen Einschätzung durch die Verwaltung zeichnet sich der Stadtteil Bork im Vergleich zur Gesamtstadt nicht durch weitreichende Abweichungen aus, die einen besonderen Handlungsbedarf auslösen. Vielmehr soll die nachfolgende gesamtstädtische Betrachtung Grundlage für eine kommunale Strategie zum Umgang mit dem demografischen Wandel sowie ggf. zum Ergreifen sozialpräventiver Maßnahmen darstellen, wozu von den drei Stadtteilen arbeitsteilig nach ihren besonderen Standortbedingungen und Potenzialen ein Beitrag geleistet werden soll. Insoweit handelt es sich auch um eine Aktualisierung des im Rahmen des Masterplans Selm verwendeten Datenmaterials.

Mit Blick auf die hier herangezogenen Vergleichsräume ist darauf hinzuweisen, dass Selm durch seine Randlage im Kreis Unna und im Regierungsbezirk Arnsberg sicherlich einige Besonderheiten aufweist. So sind einige insbesondere sozioökonomische Faktoren stärker „münsterländisch“ geprägt. Andererseits profitiert Selm durch seine Ballungsraumnähe auch als beliebter Wohnstandort.

Mit 26.164 Einwohnerinnen und Einwohnern zählt Selm zu den mittelgroßen Städten des südlichen Münsterlandes (Stichtag 31.12.2015). Im Ortsteil Bork leben derzeit 6.690 Einwohnerinnen und Einwohner, was etwa einem Viertel der Selmer Bevölkerungszahl entspricht. Seit

dem Jahr 2004 lässt sich ein Bevölkerungsrückgang konstatieren. So sank die Bevölkerungszahl zwischen den Jahren 2000 und 2015 um 1.076 Personen, was einem Rückgang um 3,95 % entspricht. Wie Abbildung 6 veranschaulicht, spiegelt sich damit in Selm ein Trend wider, der sich auch im Kreis Unna und im Land NRW zeigt. Bevölkerungsvorausrechnungen der Bertelsmann-Stiftung und der Landesdatenbank NRW prognostizieren der Stadt Selm einen hohen Bevölkerungsrückgang um -8,7 % bis zum Jahr 2030. Dieser Wert liegt oberhalb angrenzender Kommunen wie Werne (-6,1 %) oder Lünen (-8,2 %), aber unterhalb des prognostizierten Wertes vieler Kommunen des Ruhrgebietes.

Die negative Bevölkerungsentwicklung Selms in den letzten Jahren ist sowohl auf natürliche als auch auf wanderungsbedingte Bevölkerungsbewegungen zurückzuführen. Zwischen den Jahren 2010 und 2014 schwankte der natürliche Bevölkerungssaldo ebenso wie der Wanderungssaldo in unterschiedlicher Intensität und lässt kein eindeutiges Muster sichtbar werden (s. Abbildung 7). Ein massiver Anstieg des Bevölkerungssaldos wird im Jahr 2015 erkennbar, der vermutlich auf die Aufnahme von Flüchtlingen zurückzuführen ist. Im Jahr 2015 verzeichnete Selm insgesamt 2.740 wanderungsbedingte Zuzüge.

Betrachtet man die Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen der Stadt Selm nach Altersgruppen (Abbildung 8), so fallen bei Betrachtung des Zeitraums 2010 bis 2015 zwei Aspekte auf: Deutliche Überschüsse von Zu- gegenüber Fortzügen lassen sich für die Altersgruppen der Minderjährigen, der 25 bis unter 30-Jährigen sowie der 30 bis unter 50-Jährigen beobachten. Innerhalb der beiden letztgenannten Alterskohorten positioniert sich die Stadt Selm vor dem Kreis

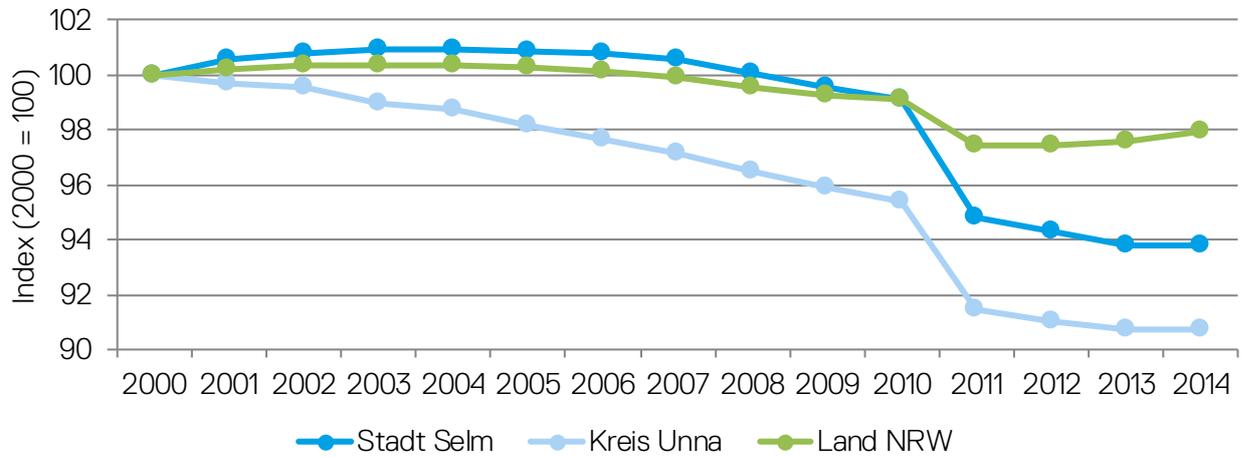


ABB 006 Bevölkerungsstand

Quelle: SSR auf Datengrundlage IT.NRW, Landesdatenbank

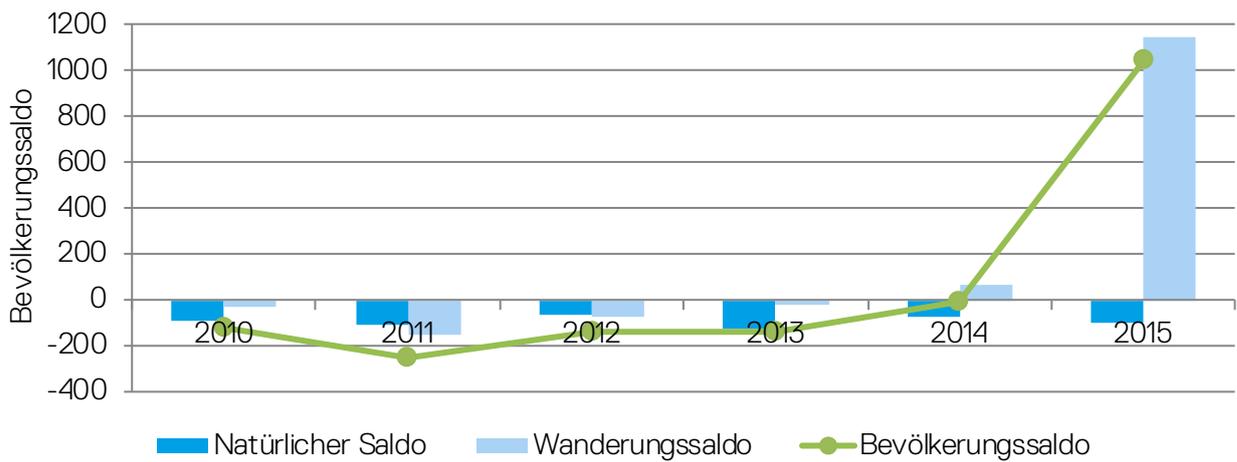


ABB 007 Bevölkerungssaldenentwicklung

Quelle: SSR auf Datengrundlage IT.NRW, Landesdatenbank

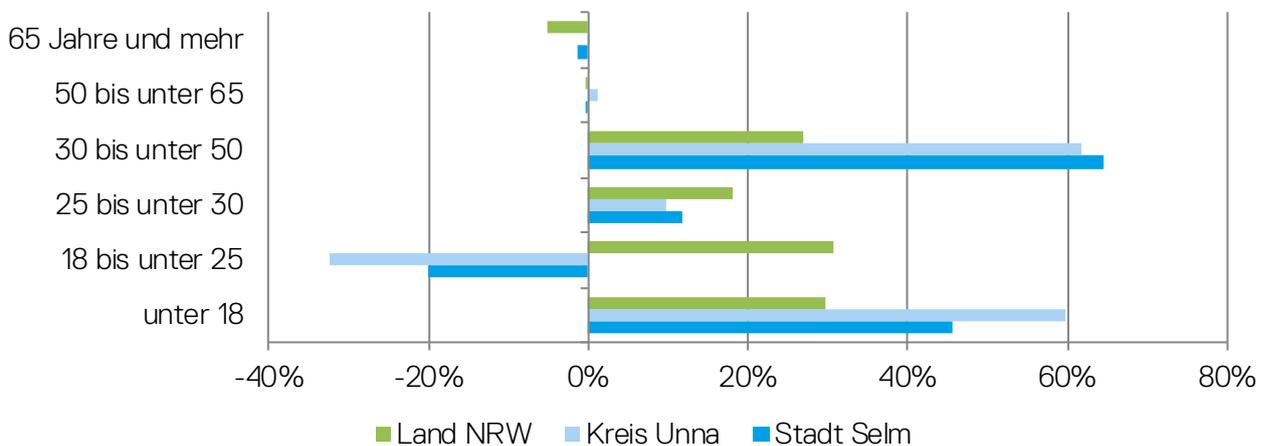


ABB 008 Überschuss der Zu- (+) und Fortgezogenen (-) über die Gemeindegrenzen im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2015

Quelle: SSR auf Datengrundlage IT.NRW, Landesdatenbank

Unna. In den Wanderungsgewinnen spiegelt sich auch die Familienfreundlichkeit Selms wider. Wanderungsverluste unter den 18 bis unter 25-Jährigen resultieren hingegen vor allem aus der Bildungsmigration.

Die Altersstruktur im Ortsteil Bork weist keine Besonderheiten im Vergleich zur gesamtstädtischen Altersstruktur auf (s. Abbildung 9). Allerdings zeigt der direkte Vergleich mit dem Kreis Unna in Selm einen höheren Jugendquotienten (unter 20-Jährige je 100 Personen der Altersgruppe 20-64) von 31,8 % (Kreis Unna: 30,8 %) im Jahr 2014 sowie einen niedrigeren Altenquotienten (ab 65-Jährige je 100 Personen der Altersgruppe 20-64) von 33,7 % (Kreis Unna: 36,9 %). Momentan deutet dies auf eine insgesamt jüngere Bevölkerung Selms im Vergleich mit den übrigen Kommunen des Kreises Unna hin. Den Prognosen der Bertelsmann-Stiftung zufolge wird sich dieser Befund allerdings nicht langfristig halten. Bis zum Jahr 2030 sinkt der Jugendquotient geringfügig (31,8 % auf 31,5 %), aber es kommt zu einer deutlichen Erhöhung des Altenquotienten (von 33,7 % auf 57,7 %). Der für das Jahr 2030 prognostizierte Gesamtquotient von 89,2 %, also die Anzahl an Personen im nicht erwerbstätigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter, wird sich oberhalb des kreisweiten Durchschnitts von 88,1 % und des landesweiten Durchschnitts von 80,6 % bewegen. Anzeichen des demografischen Wandels sowie die mit diesem verbundenen Herausforderungen werden sich zukünftig in Selm daher in verstärktem Maße bemerkbar machen. Aus planerischer Perspektive kann u.a. von einem erhöhten Bedarf an Pflege- und Betreuungseinrichtungen für ältere und hilfsbedürftige Menschen ausgegangen werden.

Die Entwicklung des verfügbaren Einkommens privater Haushalte zeigte zuletzt einen positiven Verlauf. Zwar stiegen die Einkommensverhältnisse mit Ausnahme des Jahres 2008 stetig an, aber erst seit 2010 überwiegt das verfügbare Einkommen gegenüber dem, was private Haushalte auf Ebene des Kreises Unna oder

dem Land NRW erwirtschaften. Steigende verfügbare Einkommen der privaten Haushalte zeugen von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und dienen als Indikator für wachsenden Wohlstand der Selmer Bevölkerung. Positiv herauszustellen ist ebenso die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der vergangenen Jahre. Nach rückläufigen Zahlen im Zeitraum 2002 bis 2006 profitiert die Stadt Selm ebenso wie der Kreis Unna von einem Beschäftigungsplus um 14 % zwischen den Jahren 2007 und 2014.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Selm ist ähnlich wie umliegende Kommunen durch einen hohen Anteil Beschäftigter im tertiären Wirtschaftssektor geprägt, wie Abbildung 11 verdeutlicht. Innerhalb des tertiären Sektors bilden die sonstigen Dienstleistungen mit einem Beschäftigtenanteil von 43,93 % den Schwerpunkt. Der Wert bewegt sich auf einem vergleichsweise hohen Niveau, zumal der kreisweite Durchschnitt von 41,11 % auf geringere Anteile in angrenzenden Kommunen hindeutet. Das produzierende Gewerbe ist mit 30,51 % ähnlich wie im kreisweiten Durchschnitt (29,14 %) höher als auf Landesebene (28,24 %), aber geringer als auf Regierungsebene (34,27 %) vertreten. Dieser Wert im sekundären Sektor spiegelt auch die Lage Selms zwischen dem industriell geprägten Ruhrgebiet und dem ländlich geprägten Münsterland wider.

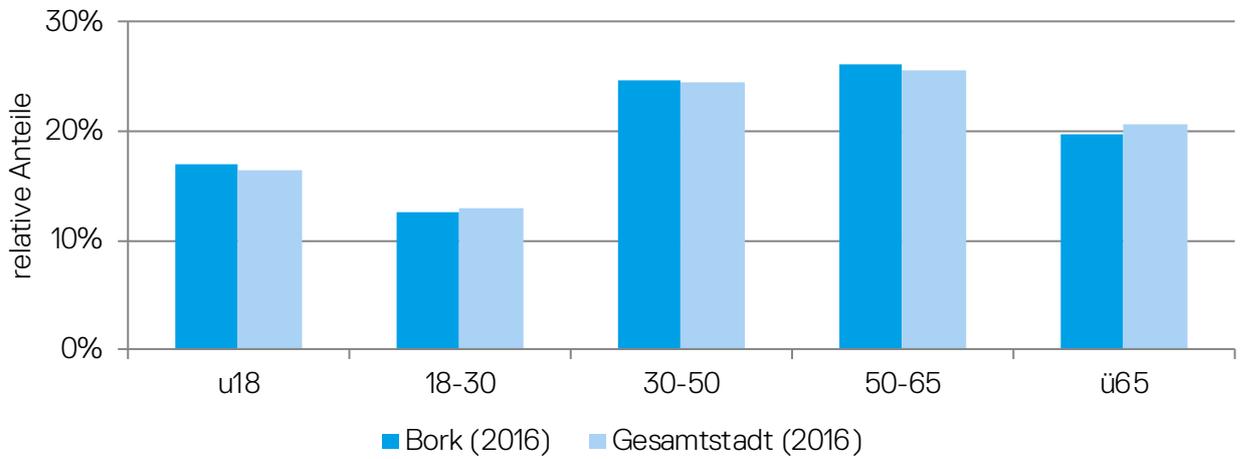


ABB 009 Altersstruktur Selm

Quelle: SSR auf Datengrundlage IT.NRW, Landesdatenbank

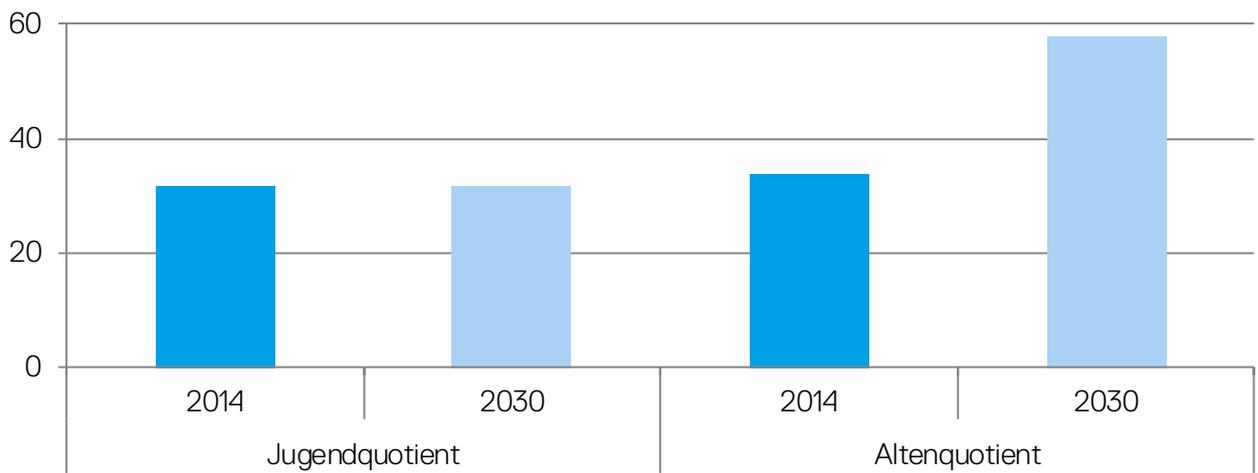


ABB 010 Prognose der Jugend- und Altenquote

Quelle: SSR auf Grundlage Bertelsmann-Stiftung 2016

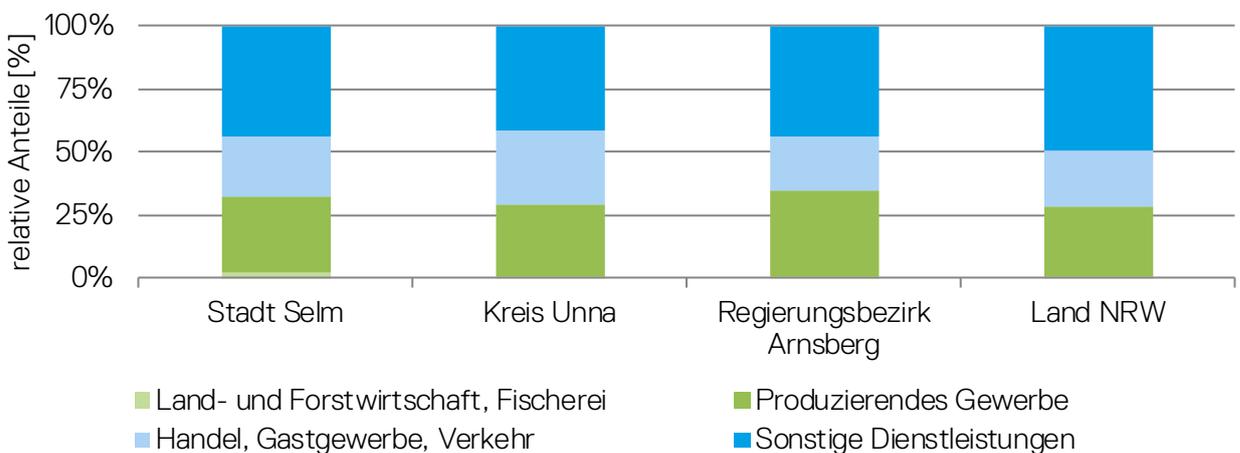


ABB 011 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) nach Wirtschaftsbereichen am 30.06.2014 in Prozent

Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann-Stiftung 2016

2.3

Nutzungsstruktur

Bauleitplanung

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Selm vom September 2015 wurde im Stadtteil Bork zentralen Zielaussagen des Masterplans Selm nachgekommen und die Weichen für eine innenorientierte Entwicklung gestellt.

Mit der bedarfsbedingten Rücknahme einer randlagigen Wohnbaufläche (Teilbereich 2 der 14. Änderung des FNP) im Ausgleich zu einer Neuausweisung unmittelbar östlich des Ortskerns wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schließung der Siedlungslücke zwischen dem Zentrum Bork und dem Siedlungsbereich Hassel geschaffen. Hierdurch wird

zu einem kompakteren Siedlungskörper um den zentralen Versorgungsbereich beigetragen.

Zugleich wird durch Ausweisung einer Sonderbaufläche unmittelbar an der B 236 die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht. Da hierfür ein konkretes Ansiedlungsinteresse besteht, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Nahversorgung Bork“ parallel verbindliches Baurecht geschaffen. Diese Planung wurde erforderlich, da im zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Ortskern Bork / Hauptstraße“ nachweislich keine geeigneten Standorte zur Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters und Drogeriemarktes verfügbar sind.

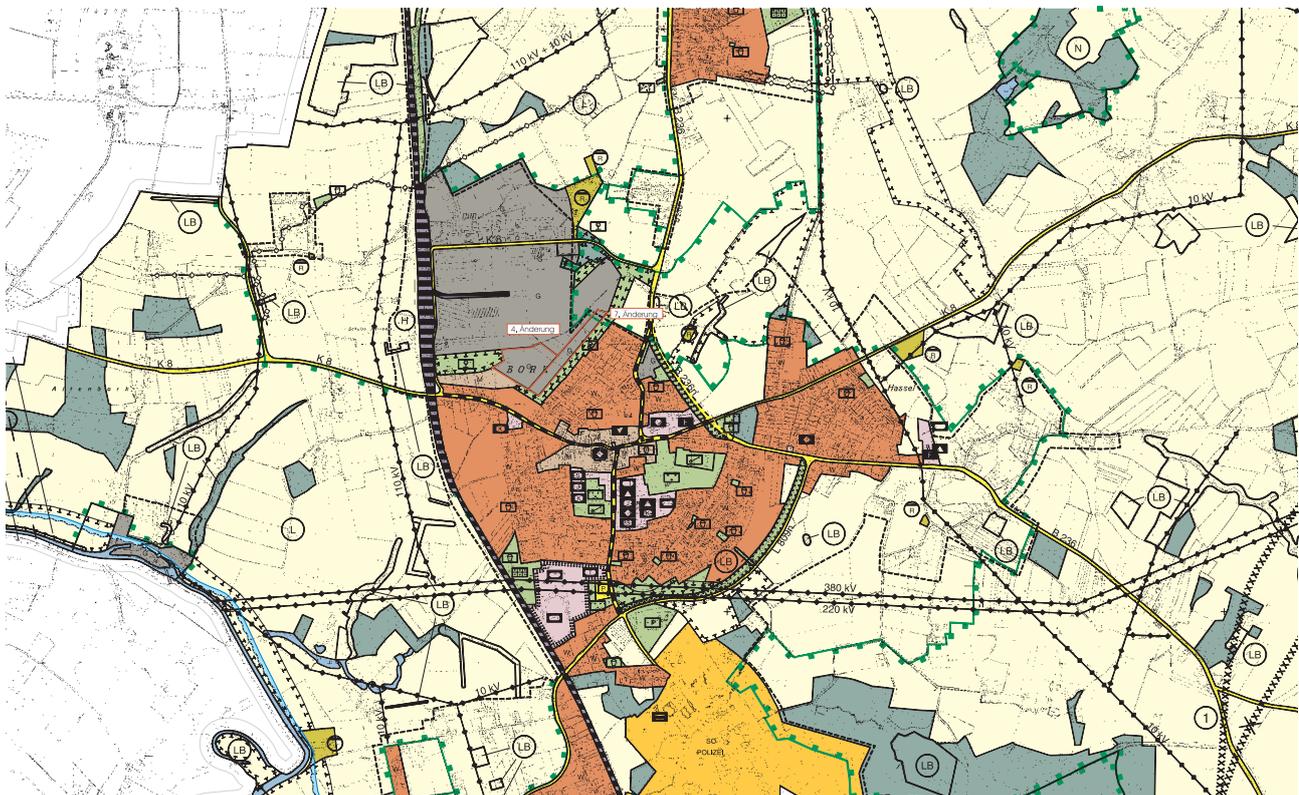


ABB 012 Auszug aus dem Flächennutzungsplan vor der 14. Änderung
Quelle: Stadt Selm

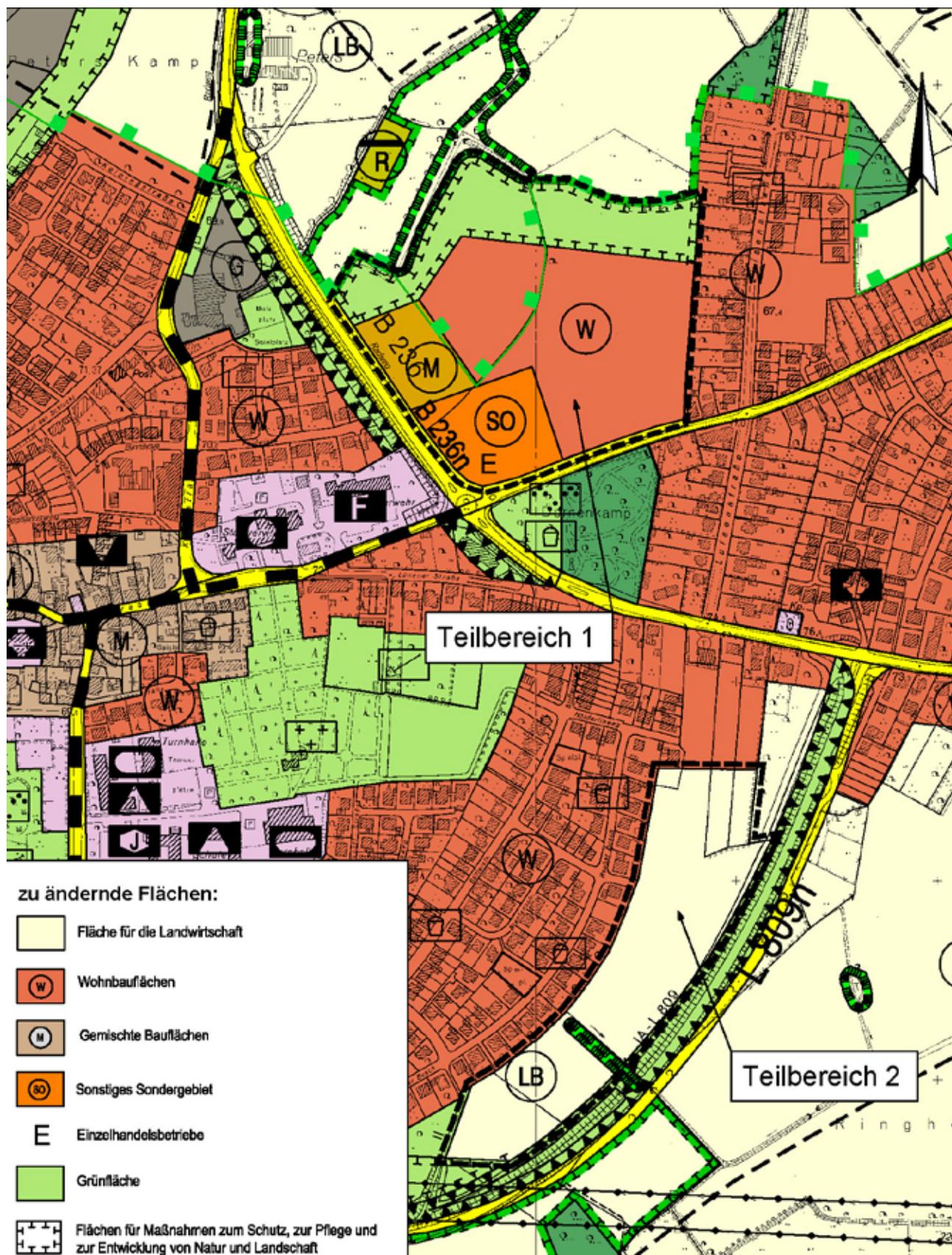


ABB 013 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Selm
Quelle: Stadt Selm

Wohnen

Qualitativ betrachtet sind die Ballungsrandlage Selms mit der Nähe zum Ruhrgebiet und im Übergang zum landschaftlich reizvollen Münsterland sowie die kleinstädtischen bis dörflichen Strukturen mit einem attraktiven Wohnumfeld kennzeichnend für den Wohnstandort Selm.

Auch wenn Selm in den letzten Jahren wieder ein positives Wanderungssaldo verzeichnet (u.a. auch durch den Flüchtlingszuzug), kann hierdurch die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht kompensiert werden, sodass in der Summe von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen ist.

Steigende Wohnflächenansprüche, der demografische Wandel und eine Pluralisierung der Lebensstile führen zu einer Änderung der Wohnungsnachfrage. Mit der sinkenden Bevölkerungszahl wird sich die Wohnungsnachfrage zunehmend von einem quantitativen hin zu einem qualitativen Bedarf entwickeln.

Insofern ist die zentrale Aufgabe der Wohnbauentwicklung weniger darin zu sehen, expansiv neue Baulandflächen auszuweisen, sondern vielmehr darin, Flächenpotenziale für die benötigten qualitativen Umstrukturierungsprozesse bereitzustellen.

Für den Stadtteil Bork geht es dabei im Wesentlichen darum, jungen Menschen in der Familiengründungsphase sowie älteren Menschen, für die ihre bisherige Wohnung nicht mehr den Bedürfnissen entspricht, den Verbleib in Bork zu ermöglichen. Durch den Neubau barrierefreier und seniorengerechter Wohnungen ist zudem von einer Freisetzung von Bestandsimmobilien für andere Nachfrager auszugehen.

Im Stadtteil Bork ist als Besonderheit noch auf die Umstrukturierung des LAFP hinzuweisen: Durch die Abschaffung der „Kasernierung“

erfolgt eine regional verstärkte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt für die Dauer der Ausbildungszeiten. Dies hat den Wohnungsmarkt auch im Stadtteil Selm belebt, Auf dem Segment des „Kurzzeitwohnens“ besteht weiterhin Nachfragepotenzial.

Neben dem bereits entwickelten Baugebiet „Nierfeld“ (B-Plan Nr. 78) sind die im Masterplan Selm für Bork benannten Wohnbauflächenpotenziale mit der 14. FNP-Änderung (östlich der B 239) und dem städtebaulichen Entwurf für das Wohnquartier am Friedhof weiter vorbereitet worden. Mit dem B-Plan Nr. 86 „Bahnhofstraße“ wird die Wohnbebauung der ehemaligen Sportplatzfläche zwischen dem Ortskern und dem Bahnhofstempel ermöglicht.

Insofern bestätigt sich die bereits mit dem Masterplan Selm verfolgte Strategie, zentrennah Wohnangebote zu schaffen und zu qualifizieren, welche auch die Nachfragedichte für Handels- und Dienstleistungsangebote im Zentrum erhöhen und damit insgesamt zu einer Stabilisierung des Ortskerns beitragen.

Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktur wie Bildungs-, Betreuungs- und Gesundheitseinrichtungen stellen einen wesentlichen Standortfaktor für das Wohnen dar.

Bork verfügt aktuell über einen Grundschulstandort (mit Außenstelle in Cappenberg) sowie eine Hauptschule. Die Schulentwicklung ist ein im hohen Maß von der demografischen Entwicklung beeinflusster Sektor. Bezüglich des Schulwahlverhaltens spielen darüber hinaus qualitative Aspekte des Schulangebotes eine Rolle. Da mit dem Schulentwicklungsplan vom Oktober 2013 eine höchst aktuelle Basis vorliegt, in welcher diese Aspekte und ihre Konsequenzen ausführlich dargestellt sind, soll sich im Folgenden auf die wesentlichen raumwirksamen Aussagen beschränkt werden. Durch die

Alterung der Bevölkerung nehmen die schulrelevanten Altersgruppen anteilig noch stärker ab als die Wohnbevölkerung als Ganzes. Dies wirkt sich auf die Zügigkeit der Schulen und damit den Raumbedarf aus. Zugleich ist hierbei zu berücksichtigen, dass sich durch den Ausbau der Ganztagsbetreuung durchaus auch ein zusätzlicher Bedarf ergibt. Zudem ist die zunehmende Präferenz von Gymnasien und Ganztagschulen zu Lasten der Hauptschule zu beobachten.

Perspektivisch (der Schulentwicklungsplan hat einen Planungshorizont bis zum Schuljahr 2021 / 22) zeigt sich bei der Grundschule Bork eine ausgeglichene Bilanz. Bei der Erich-Kästner-Hauptschule in Bork besteht zukünftig ein Überhang von 15 Räumen.

Der perspektivische Raumflächenüberhang im Sekundarbereich von fast einem Drittel der Flächenkapazitäten führte zusammen mit der oben beschriebenen Präferenz bei der Wahl der Schulform zur Einrichtung einer Sekundarschule in der Stadt Selm: Seit dem Schuljahr 2014 / 15 werden die Erich-Kästner-Gesamtschule in Bork sowie die Otto-Hahn-Realschule im Stadtteil Selm jahrgangsweise aufgelöst und parallel in den frei werdenden Räumen der Realschule das neue Schulangebot aufgebaut. Bei Umsetzung dieser Planungen wäre der Standort der Erich-Kästner-Hauptschule in Bork zum Sommer 2019 freigezogen.

Nachdem zum Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans Selm die Nachnutzungsperspektive für das Schulgebäude noch ungewiss war, konnte zwischenzeitlich eine für den Stadtteil Bork potenzialträchtige Nachnutzungsperspektive eröffnet werden: So zog zum Schuljahresbeginn 2016 / 17 die Pestalozzische (Förderschule) von einem etwas ablagigen Standort im Stadtteil Selm in das 1. Obergeschoss des Hauptschulgebäudes in Bork. Die auslaufende Hauptschule wird parallel für drei weitere Schuljahre im Erdgeschoss betrieben. Danach stehen diese Räumlichkeiten auch für



ABB 014 Wohnbaupotenziale Bahnhofstraße
Quelle: SSR



ABB 015 Potenzial ehem. Friedhoferweiterungsfläche
Quelle: DTP



ABB 016 Erich-Kästner-Hauptschule
Quelle: DTP



ABB 017 Seniorenwohnpark Am Weiher
Quelle: DTP

die Pestalozzischule zur Verfügung, für die im Schulentwicklungsplan ein Bedarf von zukünftig zwei weiteren Räumen gegenüber dem Altstandort ermittelt wurde.

Bemerkenswert ist weiterhin das mit dem Landesamt für Aus- und Fortbildung und Personalangelegenheiten der Polizei NRW (LAFP) vorhandene akademische Bildungsangebot in Bork.

Hinsichtlich der Kindertageseinrichtungen, weiterer Plätze in der Kindertagespflege sowie der Angebote der offenen Ganztagschule (Grundschulen und Förderschule) und der Über-Mittag-Betreuung besteht in Selm ein breites Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche. Die U3-Betreuungsangebote werden nach Angaben der Stadt Selm kontinuierlich weiter ausgebaut.

Nachdem der Jugendtreff „Freestyle“ in Bork 2009 aus Kostengründen geschlossen werden musste, wird nicht nur seitens der Jugendlichen Bedarf an offenen Treffs beziehungsweise Veranstaltungsmöglichkeiten für Jugendliche angemeldet.

Bezüglich des Bildungsangebotes im kulturellen Bereich und der Erwachsenenbildung sind die Einrichtungen des Fortbildungs- und Kulturbetriebs Selm (FoKuS) – Bibliothek, Musikschule, Volkshochschule – und die katholische Familienbildungsstätte anzuführen, die auch mit Angeboten im Stadtteil Bork präsent sind.

Ein Familienzentrum und Seniorenbegegnungsstätten ergänzen das Angebot an sozialer Infrastruktur in Bork. Der Caritasverband Lünen-Selm-Werne betreibt den Seniorenwohnpark Am Weiher in Bork. Im Rahmen der Sozialplanung des Kreises Unna hat die Kreispflegekonferenz der Stadt Selm als einer der wenigen Standorte in der Region noch einen Bedarf an weiteren Pflegeeinrichtungen bescheinigt. Der Caritasverband hat sich erfolgreich an einer Ausschreibung des Kreises Unna zur

Realisierung einer weiteren Seniorenresidenz in Bork beteiligt. Hier soll am Marktplatz ein Seniorenzentrum mit 39 vollstationären Plätzen in vier Wohngruppen entstehen. Weiterhin sollen in sieben separierten Apartments Service-Wohnen sowie Tagespflegeplätze realisiert werden.

Einzelhandel

Die Hauptgeschäftslage in Bork erstreckt sich zwischen dem Marktplatz entlang der Hauptstraße bis zum Edeka-Markt an der Kreisstraße. Die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) „Ortskern Bork / Hauptstraße“ als Nebenzentrum schließt östlich angrenzend auch den Adenauerplatz und die Netteberger Straße bis zur B 236 ein.

Nachdem das Einzelhandelskonzept (2005) einen hohen Kaufkraftabfluss im Stadtteil Bork konstatiert hatte (22 % im kurzfristigen Bedarf), verstärkten sich die Bemühungen zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil.

Ein seit längerer Zeit leerstehender Lebensmittelmarkt am Marktplatz konnte nicht mehr erfolgreich reaktiviert werden, was neben der etwas abseitigen Lage auch auf das nicht mehr zeitgemäße Flächenpotenzial und das begrenzte Parkplatzangebot zurückgeführt werden kann. Dennoch handelte es sich um den einzigen Standort, der im ZVB überhaupt noch für eine solche Nutzung in Frage kam und zusammen mit acht weiteren Standorten in eine vergleichende Untersuchung zur „Entwicklung eines Standortes zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ (Stadt Selm 2015) einbezogen werden konnte.

Die 2015 aktualisierte Standortuntersuchung aus dem Jahr 2010 kommt zu dem Schluss, „dass ein Einzelhandelsstandort kleiner als 800 m² Verkaufsfläche im Zentralen Versorgungsbereich Bork nicht realisiert werden kann. Auch das Anforderungsprofil für einen isolierten Drogeriemarktstandort, der von Investorensseite

kaum nachgefragt wird, kann im ZVB nicht nachgewiesen werden. Alternativplanungen auf dem Feuerwehrgrundstück am Adenauerplatz konnten ebenfalls nicht realisiert werden [Anmerkung: Dieser Standort war Sachstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans Selm]. Daher ist die Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und Backshop im Kreuzungsbe- reich Netteberger Straße/B 236, das im Rah- men der 14. Änderung des Flächennutzungspla- nes und durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Nahversorgung Bork“ planerisch entwickelt werden soll, notwendig.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme, die in- zwischen bauleitplanerisch vorbereitet ist, wird für das Frühjahr 2017 gerechnet. Damit kann eine wesentliche Verbesserung der Nahversor- gungssituation erreicht werden.

Im Ortskern Bork zeigen sich hingegen typische Tendenzen, die auch auf allgemeine Entwick- lungen im Einzelhandel zurückzuführen sind: Die Konzentration des Handels an autoaffinen Standorten sowie die zunehmende Bedeutung des Online-Handels führen zum Rückzug „klas- sischer“ Handelsangebote aus der Fläche, wo- von insbesondere Nebenzentren mit kleinteili- gen Flächenstrukturen betroffen sind.

Diesen allgemeinen Entwicklungstendenzen kann vor Ort nur begrenzt entgegengewirkt werden. Zu empfehlende Strategien sind, Impulse größerer Handelsmagneten bestmög- lich zur Belebung der traditionellen Einkaufs- lagen zu nutzen, die Geschlossenheit der Zen- trenlagen durch eine räumliche Konzentration zu sichern, ergänzende Nutzungsangebote au- ßerhalb des Handels zur Frequenzsteigerung zu nutzen und durch die Gestaltung des öffent- lichen Raumes zur Erhöhung der

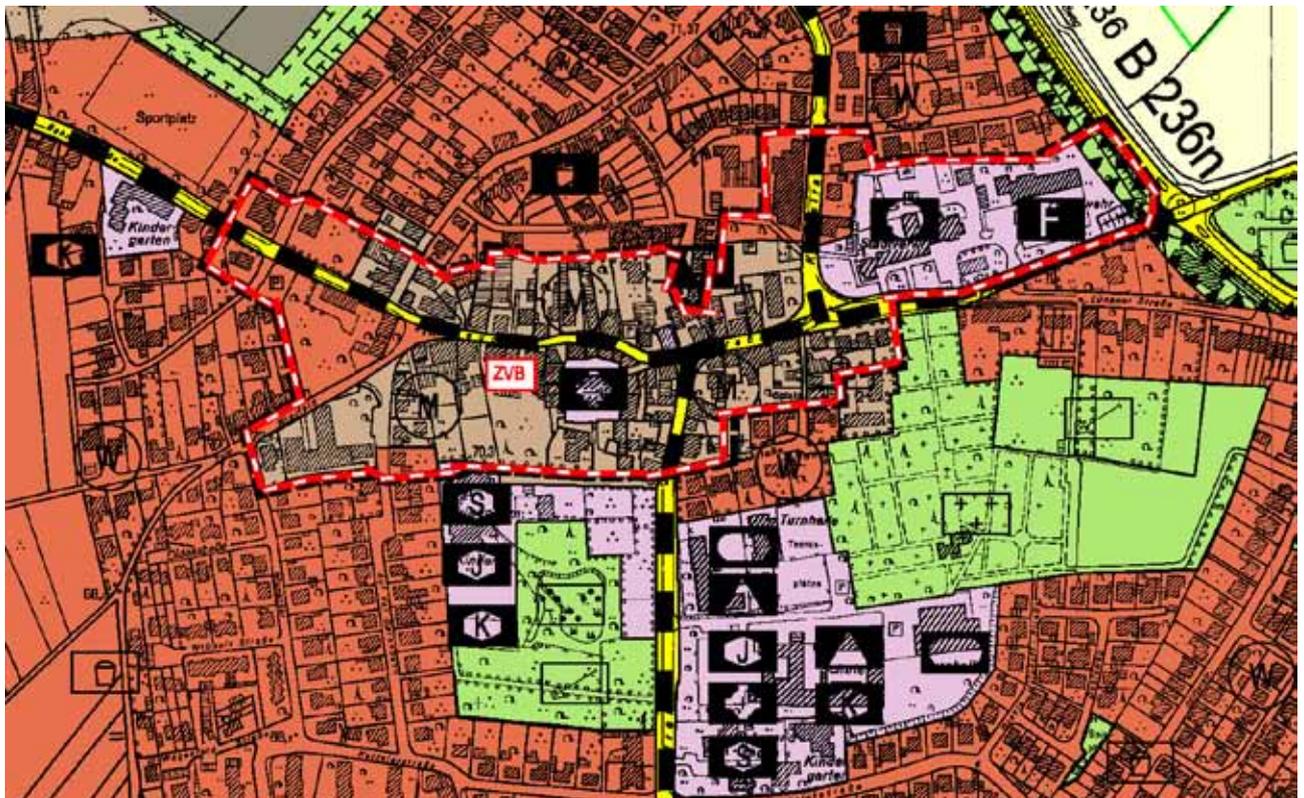


ABB 018 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern Bork / Hauptstraße“ (15. Änderung des FNP)
Quelle: Stadt Selm

Aufenthaltsqualität und damit der Aufenthaltsdauer beizutragen.

Die Überlegungen zur Aufgabe des Standortes „Marktplatz“ einschließlich der Verlagerung des Wochenmarktes in das Zentrum des Ortskerns, die Verlagerung der Volksbank-Filiale in ein neues Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte und die Wiederaufnahme der Überlegungen zur Umgestaltung der Hauptstraße und des Adenauerplatzes scheinen somit zielführende Handlungsansätze zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des ZVB Ortskern Bork / Hauptstraße, welche mit der Entwicklung zentrennahen Wohnens sinnvoll ergänzt werden.

Gewerbe

Ähnlich wie beim Wohnen ist auch beim Gewerbe kein über das noch vorhandene Flächenpotenzial im FNP hinausgehender quantitativer Bedarf anzumelden.

Unter qualitativen Gesichtspunkten wurde allerdings bereits im Masterplan Selm darauf hingewiesen, dass neben der bloßen Flächenverfügbarkeit „konventioneller“ Gewerbeflächen für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik insbesondere eine Standortprofilierung sowie das Angebot von Standorten mit qualitativ anderweitig ausgerichteten Nutzungsmöglichkeiten erforderlich scheint (Bedarf an Standorten für Forschung & Technologie sowie für Wohnen & Arbeiten).

Hier bietet der Standort Bork mit dem Gewerbegebiet „Am Dieselweg“ (als einem von zwei Selmer Gewerbegebieten) und dem dort verfolgten Ansatz „Wohnen & Arbeiten“ ein Potenzial von gesamtstädtischer Bedeutung. Die Lage zwischen Bahnlinie und B 236 sowie die Nähe zum Ortskern stellen gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben dar, von denen auch der Wohnstandort Bork und der ZVB im Zentrum profitieren können.

Freiraum

Der rechtskräftige Landschaftsplan des Kreises Unna für die Stadt Selm weist den Außenbereich im Stadtgebiet fast vollständig als Landschaftsschutzgebiet aus.

Selbst von der Ortsmitte Borks kann der freie Landschaftsraum quasi in alle Richtungen in einer Entfernung von weniger als einem Kilometer erreicht werden. Auch die aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsstruktur stellt eine große Qualität des Stadtteils dar und relativiert den Bedarf an öffentlichen Grünanlagen innerhalb des Siedlungsbereiches. Zugleich kommt dem öffentlichen Freiraum – ob als Straßenraum, Platz oder Grünanlage – eine wichtige soziale Funktion im Stadtteileben zu und ist hierbei identitätsstiftend. Gerade für ältere Menschen und Eltern mit kleinen Kindern ist ein attraktives Wohnumfeld von hoher Bedeutung.

Attraktiv gestaltete Freiräume tragen über ihre Aufenthaltsqualität für Einheimische und Gäste darüber hinaus zur Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereiches bei.

Wenn mit der Realisierung des neuen Seniorenzentrums der bisherige Marktplatz überbaut wird, ist nicht nur für den Wochenmarkt ein neuer Standort erforderlich. Der noch auf dem Marktplatz befindliche „Vereinsbaum“ weist darüber hinaus auf den Bedarf nach einem zentralen Identitätssort und einer Feierstätte hin.

Während der westliche Teil der Hauptstraße in den 1980er Jahren bereits eine Neugestaltung erfuhr, wurde diese für den östlichen Abschnitt und den Adenauerplatz nach Fertigstellung der Ortsumgehung zwar möglich, aber bislang nicht realisiert.

Südlich der Hauptstraße finden sich mehrere Grünflächen (vom Umfeld des Seniorenwohnparks Am Weiher, über den Friedhof bis hin zu einer kleinen Grünanlage unmittelbar östlich des Kreisverkehrs an der B 236), die bislang

aber weder funktional noch gestalterisch entwickelt noch attraktiv miteinander vernetzt sind. Gerade durch die angrenzenden Nutzungen ist hier ein hohes Potenzial der innerörtlichen Grünflächenentwicklung zu sehen.

Auch die großzügigen Grün- und Freiflächen im Umfeld des Amtshauses sind in Anbetracht der zentralen Lage sowohl als untergenutzt wie auch als „untergestaltet“ anzusehen.

Im Masterplan Selm wurde der Selmer Bach als zentraler stadtteilverbindender Freiraum- und Wegekorrridor konzipiert. Da der Selmer Bach nordöstlich des Siedlungsbereichs entlangfließt, kommt ihm als eine attraktiven Fuß- und Radwegeanbindung an das Ortszentrum eine besondere Bedeutung zu.

Ortsbild und Denkmäler

Allein im Zentrum Borks finden sich links und rechts der Hauptstraße etwa 15 eingetragene Baudenkmäler. Darüber hinaus wird das Ortsbild wesentlich durch die städtebauliche Struktur geprägt, in der sich immer noch das mittelalterliche Kirchdorf widerspiegelt.

Eine für viele Kirchdörfer Westfalens typische Besonderheit stellt der Kirchring, eine ringförmige Bebauung, um die Pfarrkirche St. Stephanus dar, der in seiner Struktur noch erhalten ist. Auch wenn aktuell nur ein Gebäude der Randbebauung selbst als Baudenkmal eingetragen ist, geht von der der Pfarrkirche ein Umgebungsschutz aus. Durch eine teilweise starke Überformung historischer Bausubstanz lässt sich der konkrete Denkmalwert einzelner Gebäude ohne weitere Untersuchungen noch nicht bestimmen.

Auch viele weitere für Kirchdörfer typische Gebäude, Nutzungen und Strukturen im Umfeld der Kirche sind in Bork heute teilweise nur noch zu vermuten und erfordern ggf. weitergehende archäologische Untersuchungen.



ABB 019 Marktplatz mit Wochenmarkt
Quelle: DTP



ABB 020 Umgebauter westlicher Teil der Hauptstraße
Quelle: DTP



ABB 021 Kirchring um die Pfarrkirche St. Stephanus
Quelle: SSR



ABB 022 Östlicher Stadteingang am Kreisverkehr
Quelle: DTP

Im Rahmen der Erstellung des IHK Selm-Bork wurden der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) mit seinen Dienststellen Denkmalpflege und Archäologie konsultiert, um eine Ersteinschätzung der Situation im Ortskern Borks zu erhalten und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der LWL begrüßt, wenn insbesondere der Bereich des Kirchrings im Rahmen des IHK eine Qualifizierung erhält. Die LWL-Archäologie für Westfalen behält sich vor, bei beabsichtigten Eingriffen im Ortskern Einzelprüfungen vorzunehmen, ob eine weitergehende archäologische Untersuchung sinnvoll ist.

Bezüglich weiterer Aspekte des Ortsbildes wurde bereits im Masterplan Selm auf das Erfordernis einer Qualifizierung des Bahnhofsumfeldes hingewiesen. Auch die Station selbst ist dringend modernisierungsbedürftig (nicht barrierefrei). Aufgrund der abseitigen Lage der

Station sind erhöhte Anforderungen an Orientierung, Führung und Sicherheit zu stellen. Hierzu ist im Prinzip der gesamte Bereich zwischen dem Stadtteileingang am Bahnhof und dem Kreisel Bahnstraße einer gestalterischen Qualifizierung zu unterziehen. Die Gestaltung des Ortseingangs an der Waltroper Straße soll in Verbindung mit einer Attraktivierung für den Fuß- und Radverkehr den Standort LAFP besser an den Stadtteil anbinden. Der Kreisverkehr am Ostwall ist auch durch seine Gestaltung eine signifikante Marke, doch verschwindet auch hier Bork hinter Lärmschutzwällen. Zur Ausbildung eines Ortseingangs, der auf den dahinter befindlichen Geschäftsbereich aufmerksam macht, ist eine wahrnehmbare und qualitätsvolle bauliche Ausgestaltung der Eckbebauung zu verfolgen. In diesem Zuge sollte geprüft werden, inwieweit die städtebauliche Gestaltung auch den erforderlichen Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung gegenüber dem Wall verbessern kann.



ABB 023 Der Kirchring Bork im Ausschnitt des Katasters von 1892
Quelle: Stadt Selm

Mobilität

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Selm stammt aus dem Jahr 1989 / 90. Im Jahr 2003 wurde seitens der Stadt ein Verkehrsstatusbericht erstellt, der die prognostizierte Verkehrssituation und den Umsetzungsstand des Maßnahmenprogramms des VEP evaluierte. In der Folge wurden u.a. auch für den Stadtteil Bork vertiefende verkehrskonzeptionelle Betrachtungen angestellt (Ortskern Bork – Verkehrskonzept 2004). Der Verkehrsstatusbericht kam 2003 zu dem Ergebnis, dass die weitaus meisten im VEP 1989 / 90 vorgeschlagenen Maßnahmen – mit Ausnahme des Radverkehrskonzeptes und der Planungen für den Ortskern Bork – umgesetzt wurden bzw. sich in der Umsetzungs- oder Planungsphase befanden. Da der ÖPNV-Anteil des Modal Split deutlich gesteigert werden konnte, waren auch die Steigerungen des Kfz-Verkehrs nicht im vom VEP prognostizierten Maße eingetreten.

Die Untersuchungen aus dem Jahr 2004 für Bork (Verkehrskonzept Ortskern Bork) ergaben auch für diesen Stadtteil eine weitgehend unproblematische Verkehrssituation. Auch die Gesamtzahl der Stellplätze im Ortskern wurde als befriedigend eingeschätzt, deren Verteilung führt jedoch punktuell zu Engpässen. Für die durch den Bau der Ortsumgehung Bork verkehrlich entlasteten Abschnitte der Hauptstraße (einschließlich Adenauerplatz), Netteberger Straße und Waltroper Straße liegt ein städtebauliches Konzept aus dem Jahr 1998 vor, dessen Umsetzung aus finanziellen Gründen zurückgestellt wurde. Allerdings ergeben sich hier vor dem Hintergrund der geplanten Einzelhandelsentwicklung östlich der B 236 auch veränderte Rahmenbedingungen, die eine neue städtebauliche Gesamtbetrachtung erfordern. Um eine Umgestaltung der Straßenräume im Ortskern (Straßenzüge Bahnhofsstraße – Hauptstraße – Netteberger Straße und Waltroper Straße – Kreisstraße) und die dadurch erforderlich werdenden Neuregelungen des fließenden und ruhenden Verkehrs auf eine

solide Basis zu stellen, empfiehlt sich im Vorfeld eine Aktualisierung der vorliegenden Verkehrsuntersuchungen.

Was den öffentlichen Verkehr betrifft, besteht mit dem Haltepunkt Bork (Westf) der Bahnlinie Dortmund – Coesfeld – Enschede eine hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr. Der Ortskern Borks wird von der Regionalbuslinie R19 (Lünen – Selm – Lüdinghausen) im Stundentakt bedient. Ergänzt wird das Busangebot durch weitere Fahrten zu den Hauptverkehrszeiten (D19 Lünen – Bork – Selm), durch Stadtbuslinien (insbesondere Flächenbedienung) und ein Taxibussystem für nachfrageschwache Gebiete und die Schwachlastzeiten.

Bork ist über einen Ost-West-Korridor (Verbindung zwischen Cappenberg und Bork) an das Radverkehrsnetz NRW angebunden. Über die B 236 besteht eine Verbindung zu einem weiteren, nördlichen Korridor auf Selmer Stadtgebiet (Verbindung zwischen Nordkirchen und Olfen über Selm). Diese Verbindungen sind abschnittsweise auch in touristische Routensysteme integriert. So führt die Römer-Lippe-Route durch den Ortskern Borks, wodurch sich Bork in Verbindung mit dem Bahnhofhaltepunkt auf dieser überregional bedeutsamen Route als Etappenziel oder Ausgangspunkt anbietet. Die Empfehlungen des Masterplans Selm zur Entwicklung des Selmer-Bach-Korridors umfassten auch den Vorschlag, über diese zu entwickelnde Wegeverbindung auch die 100-Schlösser-Route von Schloss Nordkirchen über Schloss Cappenberg wieder zurück auf die nördliche Hauptroute zu führen. Hiermit wäre auch eine attraktive Radwegeverbindung abseits der Bundesstraße möglich, die in Ansätzen (Luisenstraße) auch vorhanden ist. Dieses Hauptradverkehrsnetz wird in der Fläche durch weitere Radwege, Anliegerstraßen und verkehrsberuhigte Bereiche ergänzt. Für die weitere Förderung des Radverkehrs bietet die kompakte Siedlungsstruktur Borks darüber hinaus noch Potenziale.

2.4

Stadtteilbewertung (SWOT) und Handlungsbedarf

Die SWOT-Analyse ist ein Instrument zur Untersuchung der Stärken (Strengths), Schwächen (Weaknesses), Chancen (Opportunities) und Risiken (Threats) auf verschiedenen Themenfeldern. Sie dient damit als Basis für die Identifikation von Handlungsbedarf und für die Strategieentwicklung. Als Stärken und Schwächen werden dabei im Allgemeinen Faktoren im unmittelbaren Zugriffsbereich des Handelnden (hier: der Kommune) betrachtet (interne Analyse). Unter Chancen und Risiken werden dagegen Umfeldfaktoren und Rahmenbedingungen verstanden, welche nicht dem direktem Einfluss unterliegen (Umfeldanalyse), sondern denen mit Anpassungsstrategien begegnet werden kann.

Bestimmende Analyseergebnisse

In Zusammenfassung der räumlichen und thematischen Bestandsanalyse können die folgenden bestimmenden Entwicklungsaspekte für den Stadtteil Bork festgehalten werden:

- Der Stadtteil ist ebenso wie die Gesamtstadt durch seine Lage zwischen dem Ballungsraum Ruhrgebiet und dem Münsterland geprägt. Die gute infrastrukturelle Anbindung und das attraktive landschaftliche Umfeld kennzeichnen das hohe Potenzial des Wohnstandortes.
- Diese Attraktivität als Wohnstandort spiegelt sich auch in der Bevölkerungsstruktur wider (überdurchschnittlicher Anteil von Familien mit Kindern). Die Bildungswanderung junger Erwachsener ist eine typische Ausprägung vergleichbarer Kommunen. Gerade für Bork bieten sich durch das LAFP aber auch Chancen, diese Altersgruppe stärker vor Ort zu binden. Perspektivisch wird sich der Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung deutlich erhöhen.
- Die Bauleitplanung der zurückliegenden Jahre hat gute Voraussetzungen für eine bedarfs- und innenorientierte Wohnbauentwicklung in Bork geschaffen. Qualitative Aspekte (Zielgruppen, Gestaltung) rücken zukünftig in den Fokus.
- Mit Blick auf die demografische Entwicklung verstärkt sich der Bedarf an Wohn-, Betreuungs- und Gesundheitsangeboten für ältere Menschen. Die gegebene „Familienfreundlichkeit“ sollte im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung dabei aber nicht vernachlässigt werden.
- Die Nahversorgungssituation wird sich bei Umsetzung der aktuellen Planungen nachhaltig verbessern. Für die kleinteiligen Strukturen des historischen Zentrums fehlt es allerdings noch an einem zukünftigen Profil.
- Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums im Ortskern besteht „Nachholbedarf“: Teilbereiche wurden nach Fertigstellung der Umgehungsstraße noch nicht umgestaltet, die bereits umgestalteten Bereiche sind bereits wieder „in die Jahre gekommen“. Die öffentlichen Grünflächen im Ortskern bleiben hinter ihrem gestalterischen und funktionalen Potenzial zurück.
- Der historische Ortskern gibt Bork eine charakteristische Identität und ein attraktives Image. Die freizeittouristischen Potenziale insbesondere der Römer-Lippe-Route sind noch nicht ausgeschöpft.
- Die verkehrliche Situation Borks stellt eine günstige Voraussetzung für eine Entwicklung dar, die Fußgänger und Radfahrende in den Mittelpunkt stellt. Dies spiegelt sich in der Gestaltung der Straßenräume noch nicht wider.

STÄRKEN

- Nähe zu Ballungsräumen bei zugleich qualitativ hochwertiger Wohnungsbau mit einem starken Landschaftsbezug
- Dörfliche Struktur mit hoher Stadtteilidentität
- Ausgewogene Sozialstruktur mit familienfreundlichem Umfeld und Klima
- Innenorientierte Entwicklung und Stärkung der Nahversorgung bauleitplanerisch bereits vorbereitet
- Stabiler Grundschulstandort
- Römer-Lippe-Route als (über-)regional bedeutsame freizeittouristische Route führt durch den Ortskern
- Bahnhofpunkt und vergleichsweise gute Busanbindung

SCHWÄCHEN

- Mangel an barrierefreiem Wohnraum, Wohnangeboten mit Service sowie Pflegeplätzen
- Mangel an Angeboten für Jugendliche
- Leerstände und Mindernutzungen im Ortskern, fehlendes Profil
- Touristische Potenziale noch nicht ausgeschöpft (insbesondere zielgruppenorientierte Übernachtungskapazitäten und gastronomische Angebote)
- Funktionale und gestalterische Defizite einzelner öffentlicher Räume: Ortseingänge / Bahnstationen / Ortsdurchfahrten / Grünanlagen und Plätze

CHANCEN

- Belebung und Nachfrage nach Wohnraum durch LAFP (Teilkompensation der Bildungsabwanderung)
- Bauliche Qualifizierung sowie Neubau im Innenbereich stärkt den Ortskern und den Stadtteil insgesamt; Freisetzung von Potenzialen im Bestand durch zielorientierten Neubau
- Förderschule als Ankernutzer eröffnet Potenziale für weitere stadtteilbezogene Angebote im Schulzentrum
- Überplanung Marktplatz und Verlagerung Wochenmarkt
- Qualifizierung des öffentlichen Raums (Straßen, Plätze, Grünanlagen), auch zur Verknüpfung und Attraktivierung öffentlicher und privater Angebote
- Ortsumfahrung verschafft städtebauliche Gestaltungsspielräume im Ortskern
- Etablierung Borks als Einstiegsort und Etappenziel an der Römer-Lippe-Route

RISIKEN

- Bevölkerungsrückgang gefährdet die erforderliche Nachfragedichte für zahlreiche öffentliche und private Angebote (Nahverkehr, Handel, Dienstleistungen)
- Negative Entwicklungen, falls auf absehbare deutliche Alterung der Bevölkerung nicht reagiert wird (Wohnangebote, Soziale Infrastruktur)
- Ausbleiben eines positiven Impulses für den Einzelhandel bei unzureichender Integration der Neuansiedlung in Bork an die Hauptgeschäftslage
- „Gesichtsverlust“ (Image) beim Aufbrechen historischer städtebaulicher Strukturen
- Neuinanspruchnahme und Versiegelung von Böden durch Neuausweisung von Bauflächen (in nicht integrierten Lagen)

Handlungsbedarf

Aus der Bewertung der Bestandsituation können die zentralen Aufgaben abgeleitet werden, die über das Integrierte Handlungskonzept strategisch (Ziele und Leitbild) sowie über ein Maßnahmenprogramm zu bearbeiten sind:

- Die in den vergangenen Jahren vom Masterplan Selm vorgegebene und zwischenzeitlich auch bauleitplanerisch vorbereitete Strategie einer nutzungsvielfältigen, innenorientierten Entwicklung ist weiter umzusetzen, um ein lebendiges Stadtteilzentrum zu stabilisieren und zu entwickeln und damit auch den Wohnstandort Bork als Ganzes zu sichern. Die vorhandenen Flächenpotenziale sind hierbei zielorientiert und nach ihren jeweiligen „Standortbegabungen“ einzusetzen.
- Hierzu sind neue und vielseitige Wohnangebote in Zentrumsnähe erforderlich, die älteren Stadtteilbewohnerinnen und -bewohnern den Verbleib in ihrem Quartier ermöglichen und auch jungen Menschen in Bork eine Perspektive bieten.
- Die soziale Infrastruktur (Bildungs-, Betreuungs- und Gesundheitsangebote) ist auf diese Bedürfnisse hin auszurichten. Vorhandene Angebote sind auch über effiziente Nutzungskonzepte (Multifunktionalität und Mehrfachnutzung von Infrastrukturen und Gebäuden) zu sichern, neue Angebote hierin bedarfsgerecht zu integrieren.

- Der öffentliche Raum und öffentliche Grünanlagen sind im Sinne einer Nahorientierung als attraktive Bewegungs- und Aufenthaltsräume funktional und gestalterisch zu entwickeln. Sie sind das Rückgrat der Stadtteilentwicklung und eines lebenswerten Wohnumfeldes.
- Das historische Erbe Borks ist zu bewahren und weiterzuentwickeln. Es wirkt identitätsstiftend und imagebildend und stärkt somit den Wohnstandort wie auch die Freizeitdestination Bork.

Die hier beschriebenen Aufgaben der Stadtteilentwicklung werden nachfolgend bei der Formulierung von Handlungsfeldern und Zielen sowie eines räumlichen Leitbildes aufgegriffen und bilden damit auch den Rahmen für die Ausarbeitung eines Maßnahmenprogramms.

3

HANDLUNGSFELDER, LEITBILD UND ZIELE

Durch den zuvor aufbauend auf die SWOT-Analyse beschriebenen Handlungsbedarf sind die zentralen Aufgaben der Stadtteilentwicklung in Selm-Bork begründet. Die bereits im Masterplan Selm formulierten Handlungsfelder sind – auf Stadtteilebene heruntergebrochen – geeignet, diese Aufgaben inhaltlich und räumlich zu strukturieren. Sie stellen damit eine Kohärenz zwischen einer spezifischen Entwicklungsstrategie für die Stadtteilebene und den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung her. Die beschriebenen Handlungsfelder sind zugleich der Ordnungsrahmen für das nachfolgend beschriebene Handlungsprogramm. Abschließend erfolgt die Abgrenzung eines Programmgebietes, das für die wirksame Umsetzung der verfolgten Zielsetzungen geeignet scheint.

3.1

Übergeordnete Entwicklungsziele und Handlungsfelder

Übergeordnete Entwicklungsziele

Der Masterplan Selm beschreibt für die Gesamtstadt und ihre Stadtteile eine innenorientierte, an den endogenen Potenzialen ausgerichtete Entwicklungsstrategie.

Die übergeordneten Entwicklungsziele wie die Stärkung der Versorgungsfunktion und Sicherung der Zentralität, die Erhöhung von Besucherfrequenz und Entwicklung von Aufenthaltsqualität, die Förderung umweltfreundlicher Mobilität, die Identitätsstiftung und Imagebildung finden auch in bestimmten stadträumlichen Kontexten ihren Niederschlag. Die im Masterplan Selm beschriebenen Handlungsfelder integrieren deshalb den strategischen inhaltlichen Zugang und eine räumliche Leitbildvorstellung. Hierdurch ermöglichen die Handlungsfelder zudem die inhaltliche und räumliche Verknüpfung zwischen den unterschiedlichen Planungskonzeptionen (Masterplan Selm, Integrierte Handlungskonzepte, Projekt „Aktive Mitte Selm“). Sie gewährleisten so eine kohärente Entwicklungsstrategie von der Gesamtstadt bis hin zur Stadtteilebene.

Der Masterplan Selm definiert die folgenden fünf Handlungsfelder, die entsprechend auch für das IHK Selm-Bork strukturierend herangezogen werden:

- Handlungsfeld „Lebendige Zentren“: Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Handlungsfeld „Aktive Mitte“: Generationenübergreifende Wohn-, Arbeits-, Bildungs-, Bewegungs- und Gesundheitsangebote in den Zentren
- Handlungsfeld „Roter Faden“: Qualifizierung des öffentlichen Raums in den innerörtlichen Hauptachsen

- Handlungsfeld „Blauer Faden“: Qualifizierung der Freiräume am Wasser / „nicht-motorisierte Verbindung“ der Ortsteile
- Handlungsfeld „Keimzellen“: Qualifizierung und Integration historischer Siedlungskerne

Handlungsfeld „Lebendiges Zentrum“

Zielsetzung auf dem Handlungsfeld „Lebendiges Zentrum“ ist es, die Versorgungssituation in Bork angebotsseitig zu verbessern und zu sichern und damit auch Kaufkraft verstärkt vor Ort zu binden.

Hierzu gilt es einerseits, die städtebaulichen Bestandsstrukturen an die veränderten Rahmenbedingungen insbesondere im Einzelhandel anzupassen und Potenzialflächen für neue Angebote (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Handwerk) aufzuzeigen. Andererseits sollen durch die funktionale und gestalterische Qualifizierung des öffentlichen Raums im zentralen Versorgungsbereich Lagen verbessert, Friktionen im Hauptgeschäftsbesatz (Leerstände, „Fremdnutzungen“, Baulücken) sowie Frequentierung und Aufenthaltsdauer erhöht werden.

Im Zentrum von Bork ist es im Zusammenhang mit der geplanten Einzelhandelsansiedlung östlich der B 236 Aufgabe und Chance zugleich, den östlichen Abschnitt der Hauptstraße stadträumlich aufzuwerten und die Geschäftslagen auch funktional miteinander zu verbinden. Die geplante Überbauung des bisherigen Marktplatzes bietet für den mittlerweile etablierten und beliebten Wochenmarkt die Chance, sich von dieser abseitigen Lage stärker ins Zentrum zu verlagern und damit auch hier neue Impulse zu setzen. Die Hauptstraße kann insbesondere

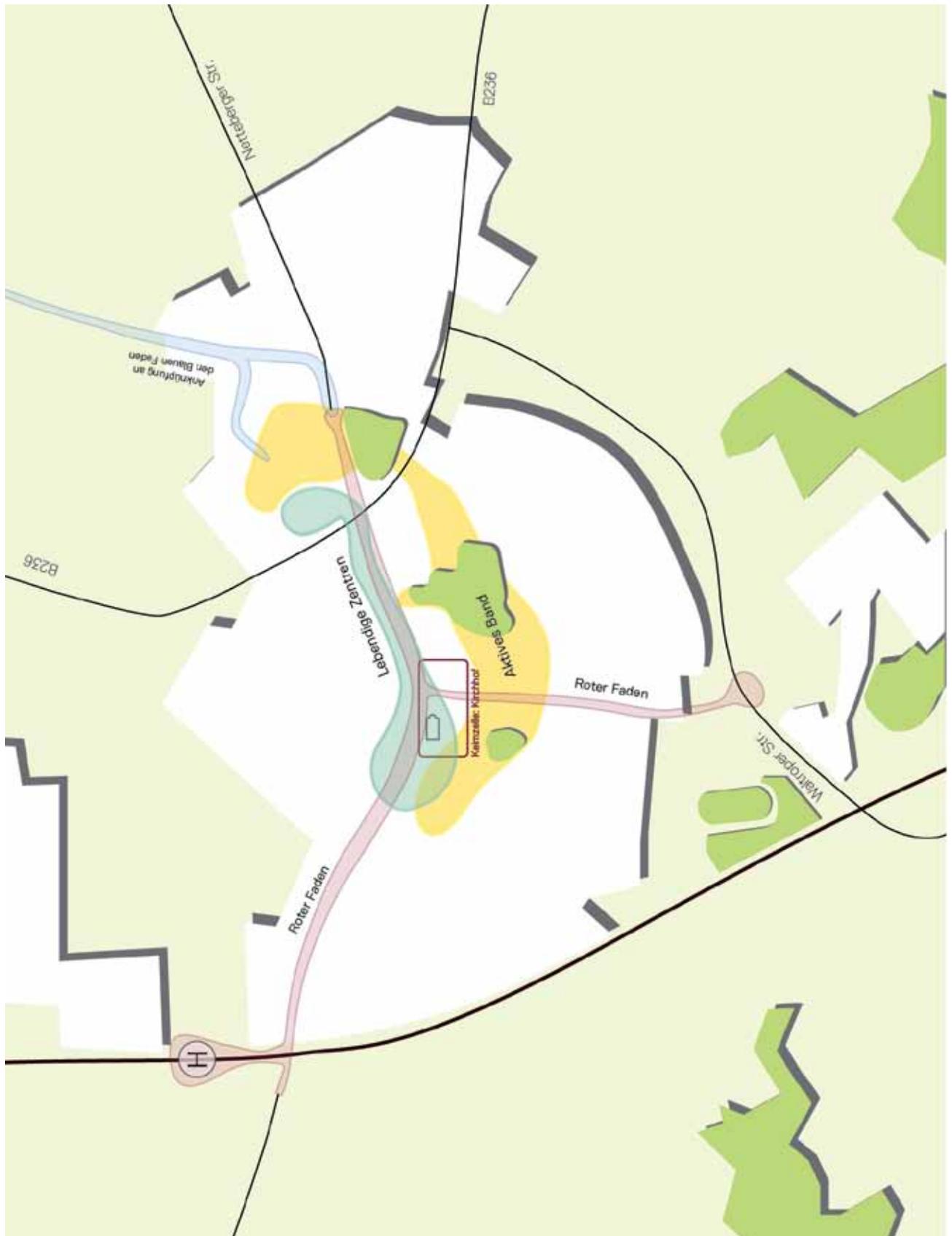


ABB 025 Räumliches Leitbild und Handlungsfelder in Selm-Bork
Quelle: SSR

mit der kleinteiligen, gewachsenen Struktur und der damit verbundenen besonderen Atmosphäre punkten. Um diese auch mit Leben zu füllen, stehen hier die gestalterische Aufwertung einzelner Immobilien und die Diversifizierung der zentralen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Handwerk) im Vordergrund. Stärker als auf den „klassischen“ Einzelhandel sollte sich hier auf publikumswirksame, „zentrale“ Nutzungen insgesamt fokussiert werden.

Strategische Ziele:

- Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- Verbesserung der dezentralen Versorgungssituation
- Bindung der vorhandenen Kaufkraft vor Ort
- Diversifizierung „zentraler“ Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Handwerk)
- Beseitigung städtebaulicher Missstände und Mindernutzungen
- Gewinnung privater Hauseigentümer zur Investition in einen zeitgemäßen Gebäudebestand und in eine ansprechende Gestaltung
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Anbindung (Frequentierung)
- Imagestärkung

Handlungsfeld „Aktives Band“

Der Masterplan Selm hat das Handlungsfeld „Aktive Mitte“ formuliert, bei dem die Schaffung und Sicherung generationenübergreifender Wohn-, Arbeits-, Bildungs-, Bewegungs- und Gesundheitsangebote in den Zentren im Blickpunkt steht.

Das Regionale-Projekt „Aktive Mitte Selm“ ist nicht nur Beleg für den Erfolg dieser Entwicklungsstrategie. Die Dimension und die hohe Aufmerksamkeit dieses Projektes haben den Begriff der „Aktiven Mitte“ nunmehr auch für

die Innenstadt Selms besetzt. Da sich im Laufe der Erstellung des IHK Selm-Bork zeigte, dass sich viele vorhandene Einrichtungen wie auch Potenziale aus diesem Nutzungsspektrum bandartig südlich der Hauptstraße erstrecken, scheint für Bork die Bezeichnung „Aktives Band“ für dieses Handlungsfeld angemessen.

Kleinere Stadtteilzentren wie Bork entwickeln meist aus ihrem Einzelhandelsangebot heraus alleine nicht die Kraft, sich zu „lebendigen Zentren“ zu entwickeln. Deshalb gilt es, auch über andere Nutzungen die Frequentierung der zentralen Bereiche und bestenfalls auch die Nutzerdichte zu erhöhen und Nutzungshemmnisse abzubauen, um so die Zentralität als Ganzes zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

Auch in Bork befinden sich solche zentralen Einrichtungen wie Schulen, Freizeit- und Sportangebote, Jugend- und Senioreneinrichtungen. Häufig liegen diese jedoch trotz ihrer Zentrennähe isoliert, die Räume untereinander separiert und fragmentiert durch räumliche Barrieren wie Zäune oder Straßen. Ebenso finden sich zentrennahe Potenzialflächen (un- oder untergenutzte Grundstücke / Immobilien), die gute Voraussetzungen für eine Flächen- und Standortoptimierung sowie zur Ansiedlung ergänzender Nutzungsbausteine innerhalb des Profils „Aktives Band“ bieten (z.B. Bildungsangebote, Senioreneinrichtungen). Aktuelle Bauaktivitäten und Entwicklungsinteressen sind Beleg für einen diesbezüglichen Bedarf.

Mit der Ansiedlung von zentrennahem Wohnen und Arbeiten auf diesen Potenzialflächen kann zugleich die Nutzerdichte und Nachfrage vor Ort erhöht wie auch die generationengerechte und umweltverträgliche Nahmobilität gefördert werden. Der Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum durch dessen funktionale und gestalterische Qualifizierung reduziert Nutzungshemmnisse der zentralen Einrichtungen und leistet ebenfalls einen Beitrag zur Generationengerechtigkeit.

In Bork sind mit dem Marktplatz, Flächen im Umfeld der Seniorenwohnanlage Am Weiher, dem Schulzentrum und den sich südlich anschließenden Flächen und Einrichtungen der evangelischen Kirchengemeinde, den ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen bis hin zur neuen Wohnbaulandausweisung zwischen B 236 und Netteberger Straße zahlreiche solcher „Denkräume“ vorhanden, die ein hohes Potenzial zur Entwicklung in diesem Profil besitzen.

Strategische Ziele:

- Generationenübergreifende Wohn-, Arbeits-, Bildungs-, Bewegungs- und Gesundheitsangebote im Zentrum
- Förderung von Generationengerechtigkeit und Nahmobilität
- Freiräumliche Qualifizierung und stadträumliche Integration der vielfältigen Angebotsbausteine
- Profilierung von Flächenpotenzialen
- Nutzung der Magnetwirkung der Angebote auch zur Frequenzsteigerung in den Versorgungsbereichen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Anbindung (Frequentierung)
- Imagestärkung und Identitätsstiftung

Handlungsfeld „Roter Faden“

Die Handlungsfelder „Lebendiges Zentrum“ und „Aktives Band“ fokussieren sich auf die Nutzungsangebote im Stadtteilzentrum, wobei der öffentliche Raum hierbei insbesondere in seinen „dienenden Funktionen“ (Qualifizierung von Lagen, Abbau von Barrieren) betrachtet wird. Dagegen steht der öffentliche Raum im Handlungsfeld „Roter Faden“ als Verkehrs- und Aufenthaltsraum (Straßen und Plätze) und weiterer spezifischer Freiraumfunktionen im Vordergrund.

Insgesamt besteht bei der Gestaltung der Straßenräume das Potenzial und die Notwendigkeit, eine gestalterische Kohärenz über den gesamten Verlauf herzustellen („Roter Faden“), die sich in den verschiedenartigen angrenzenden Nutzungen eben nicht abbildet. Über diese Kohärenz soll auch ein Beitrag zur Überbrückung von Lücken, Friktionen im Geschäftsbesatz und zur Nutzerlenkung geleistet und den innerörtlichen Hauptachsen sowie den Ortseingängen ein „Gesicht“ verliehen werden. Über eine qualifizierte Anbindung des Bahnhofs und der Bushaltestellen kann darüber ein wesentlicher Beitrag zur umweltverträglichen Erschließung des Stadtteilzentrums und zur Frequenzsteigerung geleistet werden.

In Bork knüpft der „Rote Faden“ am Kreisverkehr Ostwall und dem Bahnhof Bork an und spannt sich dazwischen über die Netteberger Straße, Hauptstraße und Bahnhofsstraße auf. Auch die Waltroper Straße zwischen Hauptstraße und Südwall (Stadtteileingang) sollte aufgrund der angrenzenden Potenzialflächen und der Anbindung zum Standort des LAFP als eine solche Hauptachse entwickelt werden.

Strategische Ziele:

- Qualifizierung des öffentlichen Raums in den innerörtlichen Hauptachsen
- Stärkung der Randlagen, sofern diese für Einzelhandel und Dienstleistungen vorgesehen sind
- Stärkung der Verbindungsfunktion
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Anbindung (Frequentierung)
- Anbindung / Gestaltung der Ortseingänge, des Bahnhofs und zentraler Bushaltestellen
- Imagestärkung

Handlungsfeld „Blauer Faden“

Über das Handlungsfeld „Blauer Faden“ sollen auf gesamtstädtischer Ebene der Selmer Bach als zentraler stadtteilverbindender Gewässer-, Freiraum- und Wegekorrridor sowie Freiräume am Wasser entwickelt und an die Stadtteilzentren angebunden werden.

Bork liegt hierbei zwar etwas abseits des Selmer Baches, weswegen Anbindungsaufgaben in den Vordergrund rücken. Dagegen zeichnet sich Bork insbesondere durch seine Lage zwischen dem Selmer Bach und der Lippe aus. Auch mit Blick auf die mit diesen Gewässern (perspektivisch) verbundenen Radrouten Römer-Lippe-Route und 100-Schlösser-Route und in Verbindung mit dem Bahnhofpunkt ist Bork als Einstiegsort und Etappenziel auf diesen freizeittouristischen Routen prädestiniert, woraus sich Entwicklungspotenziale auch für den Ortskern ergeben.

Strategische Ziele:

- Beitrag zur besseren Anbindung der angrenzenden Landschaftsräume und freizeittouristischen Attraktionen an das Zentrum (für Bewohner und Freizeittouristen)
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität (innenstadtnahe Freiräume) und Verbesserung der Anbindung (Frequentierung)
- Imagestärkung

Handlungsfeld „Keimzellen“

„Image lockt – Identität bindet“, dieses Motto soll einerseits auf zwei Seiten derselben Medaille aufmerksam machen, andererseits auf die in einer längerfristigen Perspektive hohe Bedeutung eines authentischen Auftritts.

Ohne einer Historisierung zu verfallen, kann konstatiert werden, dass historische Ensembles und Strukturen zumeist über eine größere

Alleinstellung verfügen und allein durch das zeitliche Überdauern in einem höheren Maße imagebildend und identitätsstiftend wirken können als das durchschnittlich-zeitgemäße Erscheinungsbild vieler Innenstädte. Den historischen Keimzellen einer Siedlungsentwicklung kommt dabei der Vorteil zu Gute, dass sie häufig – zumindest potenziell – mit einer besonderen Anmutung einhergehen, die vielen Menschen zugänglich ist.

Ohne die Vielzahl weiterer Baudenkmäler und historischer Strukturen gerade auch im Ortskern Bork herabzuwürdigen, hat der Masterplan Selm für jeden Stadtteil die „Keimzellen“ definiert, von denen eine besondere Prägung und auch unter Stadtentwicklungsgesichtspunkten ein besonderes Potenzial ausgehen. In Bork ist dies die Pfarrkirche St. Stephanus mit dem charakteristischen Kirchring.

Die stadträumliche Integration und Qualifizierung dieser Keimzelle dient somit gleichermaßen der Identitätsstiftung und Imagebildung wie auch der Schaffung attraktiver zentrennaher Freiräume.

Strategische Ziele:

- Qualifizierung und Integration des historischen Siedlungskerns
- freiräumliche Qualifizierung und bessere stadträumliche Integration der historischen Keimzelle als Beitrag zur Identitätsstiftung und Imagebildung
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch zentrennahe Freiräume

3.2

Auswahl und Abgrenzung des Programmgebietes

Die Potenzialstudie Selm empfahl 2011 aufgrund des besonderen Handlungsbedarfs und besonderer Entwicklungschancen die Innenstadt Selms als „Lupenraum“, in dem exemplarisch und integriert Entwicklungsansätze aufgezeigt werden sollen. Hiermit formulierte die Potenzialstudie ausdrücklich keinen Ausschluss zur Definition weiterer Handlungsräume im Stadtgebiet. Tatsächlich zeigt der Masterplan Selm, dass den Zentren aller drei Ortsteile eine besondere Aufgabe im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung zukommt und hier entsprechender Handlungsbedarf besteht.

Auch deckten vorbereitende Untersuchungen im Ortsteil Bork bereits Anfang der 1990er Jahre einen städtebaulichen Sanierungsbedarf auf. Durch die zeitliche Parallelität mit dem bereits beschlossenen Sanierungsgebiet „Selm-Zentrum“ kam diese Sanierungsmaßnahme jedoch bislang nicht zur Umsetzung.

Der begründeten Priorisierung der Innenstadt Selms wurde zwischenzeitlich mit dem IHK Innenstadt Selm und dem Regionale-Projekt „Aktive Mitte Selm“ nachgekommen. Nachdem diese Planungen nun auch projektorganisatorisch institutionalisiert und zahlreiche Maßnahmen in die Umsetzungsvorbereitung gebracht wurden, rückt nunmehr wieder der Stadtteil Bork in den Fokus.

Die „Verräumlichung“ der Handlungsfelder (Definition der Gebiete, die für die Bearbeitung der Handlungsfelder von strategischer Bedeutung sind) bildet eine Annäherung zur Abgrenzung eines Programmgebietes und liefert zugleich den Begründungszusammenhang für dieses. Mit der hier vorgeschlagenen Abgrenzung eines Programmgebietes wird den städtebaulichen Defiziten und Potenzialen in gleichem Maße Rechnung getragen.

Die nunmehr vorgeschlagene Abgrenzung des Programmgebietes „Ortskern Bork“ umfasst im Groben das aus den beiden Straßenzügen Bahnhofstraße – Hauptstraße – Netteberger Straße und Waltroper Straße – Kreisstraße gebildete Kreuz bis hin zu den jeweiligen Ortsteileingängen sowie die dazwischenliegenden Räume. Die Abgrenzung wurde hierbei etwas weitgreifender gefasst, um durch den Einbezug kommunaler Liegenschaften die „strategische Handlungsmasse“ zu vergrößern und präventiv zwei der älteren Wohnquartiere (Kolpingstraße, Wienacker / Am Haferkamp) zu integrieren.

Die westliche Grenze folgt ausgehend vom Haltepunkt Bork (Westf) unter Aussparung des Neubaugebietes Nierfeld der Bahnlinie bis zur Unterführung der Waltroper Straße. Im Süden umschließt das Gebiet den dortigen Ortsteileingang und Übergangsbereich zum LAFP mit dem derzeitigen Festplatzgelände am Südwall. Die östliche Abgrenzung folgt zunächst wieder der Waltroper Straße in Richtung Ortskern bis zur Einmündung „Rauher Busch“ und erfasst nach Osten die Potenzialflächen der evangelischen Kirchengemeinde, des Schulzentrums und der Friedhofserweiterungsflächen bis zur B 236. Mit der Grünanlage östlich des Kreisels und den neuen Entwicklungsflächen zwischen B 236 und der Netteberger Straße wird die bisherige Freiraumfuge zwischen dem Ortskern und dem Siedlungsbereich Hassel einbezogen. Die Einmündung der innerörtlichen Kreisstraße auf die Ortsumfahrung der B 236 mit den benachbarten Freiflächen bilden den nördlichen Abschluss den Abgrenzungsvorschlags. Von hier aus folgt dieser der Grenze zum Gewerbegebiet am Dieselweg nach Westen wieder zum Bahnhof, wodurch neben dem Bestandsquartier an der Kolpingstraße auch die Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatzgelände eingeschlossen wird.

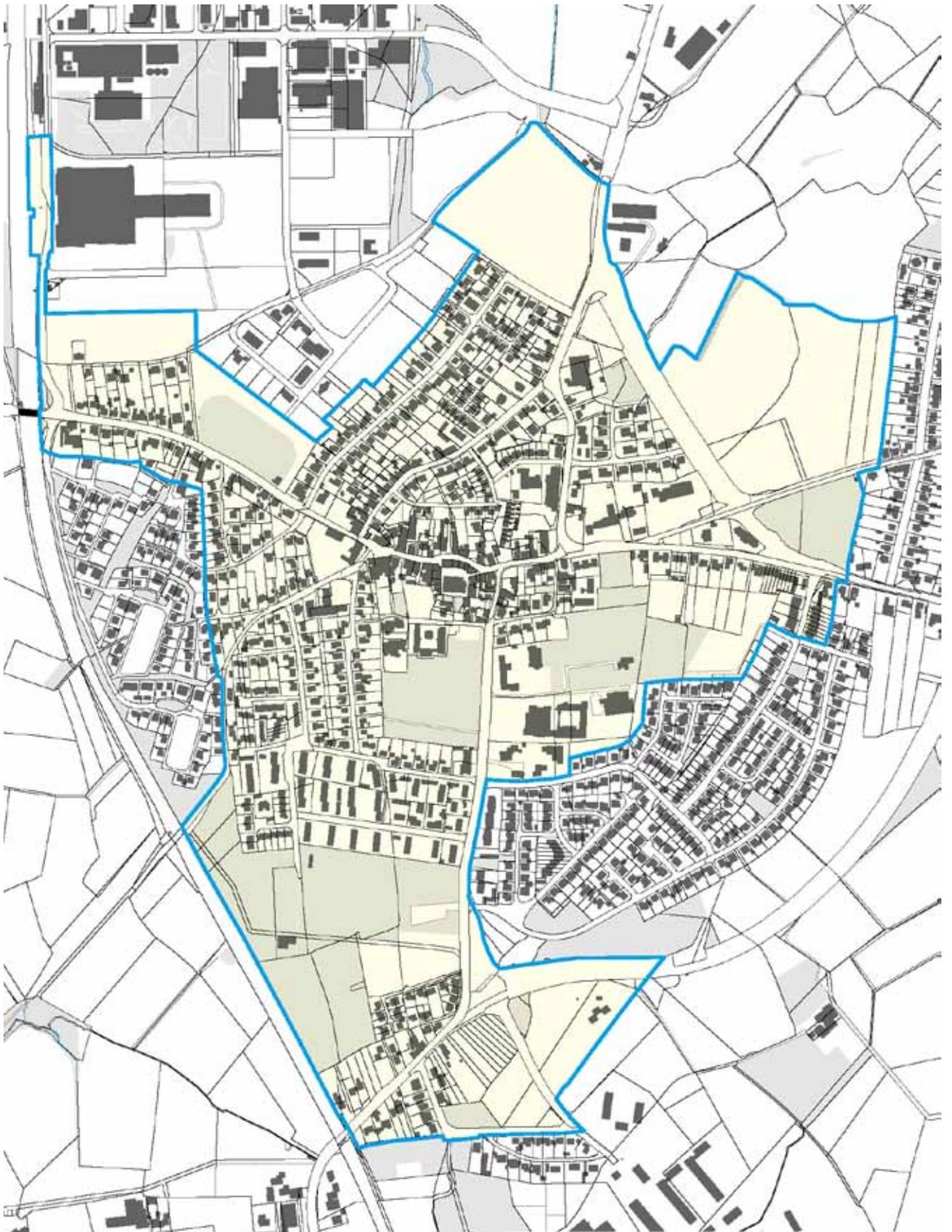


ABB 026 Abgrenzung des Programmgebietes „Ortskern Bork“
Quelle: Stadt Selm

4

HANDLUNGSKONZEPT

Das Handlungskonzept ist der zentrale inhaltliche Baustein des Integrierten Handlungskonzeptes. Auf Grundlage der Bestandsanalyse sowie der definierten Ziele und des räumlichen Leitbilds für die Stadtteilentwicklung von Bork werden nachfolgend sowohl Maßnahmenvorschläge für räumliche Teilbereiche des Stadtteils als auch übergeordnete Maßnahmen entwickelt. Diese sollen dazu beitragen, aufgezeigte Defizite zu beheben, bestehende Qualitäten zu sichern und zu unterstützen oder vorhandene Potenziale zu fördern. Visualisiert werden diese Maßnahmen mit Hilfe eines Rahmenplans.

4.1

Rahmenplan

Die nachfolgend im Einzelnen beschriebenen Maßnahmen werden zur Übersicht im Rahmenplan verortet, um deren Lage innerhalb Borks sowie innerhalb des vorgeschlagenen Programmgebietes zu verdeutlichen.

Für einige vorgesehene Neuentwicklungen werden weiterhin Bebauungsstrukturen im Rahmenplan dargestellt. Dabei handelt es sich teilweise um bereits vorliegende städtebaulich konkretisierte Entwürfe (Maßnahme 5: Neubau Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstraße / Waltroper Straße; Maßnahme 6: Neubau Nahversorger; Maßnahme 14: B-Plan „Wohnquartier am Friedhof“; Maßnahme 16: B-Plan Nr. 86 „Bahnhofstraße“).

Die weiteren geplanten Entwicklungen sind allerdings noch mit städtebaulichen Chiffren dargestellt, die in weiteren Planungsprozessen zu qualifizieren sind. Hier steht die Vermittlung von Entwicklungspotenzialen im Vordergrund.

Die Maßnahmen des IHK Selm-Bork werden nachfolgend gegliedert nach den beschriebenen Handlungsfeldern dargestellt, um den jeweiligen Zielbeitrag zu vermitteln.

Das Maßnahmenprogramm umfasst dabei im Sinne eines integrierten Entwicklungskonzeptes ausdrücklich auch bereits in der Vorbereitung befindliche sowie private Vorhaben, um die potenzielle Gesamtwirkung des öffentlichen und privaten Engagements in Bork zu verdeutlichen.

Abschließend werden noch einige übergreifende, nicht räumlich zu verortende bzw. für das gesamte Programmgebiet vorgesehene Maßnahmen aufgeführt.

4.2

Maßnahmen Handlungsfeld „Lebendiges Zentrum“

Maßnahme 1:

Umgestaltung Adenauerplatz / östliche Hauptstraße

Beschreibung

Bei der Umgestaltung des Adenauerplatzes und der östlichen Hauptstraße handelt es sich um die öffentliche Kernmaßnahme im Ortskern Borks.

Nach Fertigstellung der Ortsumgehung eröffnete sich auch in diesem Abschnitt die Möglichkeit zum Rückbau der Verkehrsflächen. So wurden in den 1990er Jahren vorbereitende Untersuchungen zur Festsetzung einer Sanierungsmaßnahme eingeleitet und Planungen für die Umgestaltung erstellt. Die Umsetzung scheiterte seinerzeit allerdings an der Finanzsituation der Stadt Selm.

Diese „offene Wunde“ soll nunmehr behandelt werden. Neben dem Rückbau der Verkehrsflächen nach dem „Shared Space“-Prinzip sollen auch weitere, bislang untergenutzte Freiflächen im Umfeld des Amtshauses in ein Gesamtkonzept einbezogen werden. So ist die Anlage von Aufenthalts- und Spielbereichen und multifunktional nutzbarer Flächen (Veranstaltungen, Märkte) an diesem zentralen Ort Borks wünschenswert. Hier besteht auch eine Wechselwirkung mit der Ausgestaltung des östlichen Stadtteileingangs (Maßnahme 3) und den dort diskutierten Varianten. Eine wesentliche Aufgabe der Umgestaltung ist es, eine funktional und gestalterisch starke Verbindung zwischen dem westlichen Teil der Hauptstraße (Geschäftsbereich) und der Neuan siedlung des Nahversorgers östlich der B 236 (Maßnahme 6) herzustellen. Hierzu erscheint es ggf. sinnvoll, die bereits vor über 20 Jahren umgebaute westliche Hauptstraße in das Gestaltungskonzept einzubeziehen (siehe Maßnahme 2), um hier eine einheitliche und verbindende Gestaltsprache zu erreichen und keine „funktionalen Brüche“ zu verfestigen. Eine wichtige Grundlage für die Umgestaltung der Hauptstraße bildet auch das Verkehrskonzept (Maßnahme 23).



ABB 028 Maßnahmenübersicht Handlungsfeld „Lebendiges Zentrum“
Quelle: SSR.

Maßnahme 2:
Umgestaltung und Umbau der westlichen Hauptstraße

Beschreibung

Der westliche Bereich der Hauptstraße hat bereits einen verkehrsberuhigten Rückbau erfahren. Da der Umbau über 20 Jahre zurückliegt und die Gestaltung „in die Jahre gekommen“ ist, soll auch dieser Abschnitt eine funktional und gestalterisch zeitgemäße Neugestaltung erfahren (u.a. Herstellung der Barrierefreiheit). Insbesondere soll durch eine einheitliche Gestaltung der gesamten Hauptstraße die Verbindung zwischen dem traditionellen Geschäftszentrum und dem neuen Einzelhandelsstandort östlich der B 236 gestärkt werden (vgl. Maßnahme 1).

Mit Blick auf immer wieder einmal angemerkte Konfliktsituationen (Ausweichen der Kfz auf den Gehwegbereich an Engstellen im Begegnungsfall) soll dabei auf Grundlage eines Verkehrskonzeptes (Maßnahme 23) geprüft werden, ob auch eine Neuregelung des Verkehrs auf der Hauptstraße zielführend ist.

Maßnahme 3:
Städtebauliche Ausbildung des östlichen Stadteileingangs

Beschreibung

Der östliche Stadteileingang an der B 236 ist auch aufgrund des Lärmschutzwalls wenig repräsentativ und „einladend“. Daher entstand die Idee, eine ohnehin verfolgte Erweiterung des Feuerwehrstandortes um eine Rettungswache mit der städtebaulichen Ausbildung des Ortseingangs (und ggf. auch einem städtebaulichen Lärmschutz) zu verbinden.

Mit dem vorgesehenen Abriss eines bestehenden Wohngebäudes zwischen Amtshaus und Feuerwehr entstünde ein Alternativstandort zur Realisierung der Rettungswache, der allerdings städtebaulich nicht zu präferieren ist.

Die abgebildeten Strukturvarianten (Abbildungen 28 und 29) zeigen eine bauliche (Variante 1) Nutzung und Strukturierung des Umfelds im Gegensatz zu einer Verwendung von Bäumen (Variante 2). Neben der Standortentscheidung für die Rettungswache bildet auch das städtebauliche Gesamtkonzept (Maßnahme 1) hierzu eine Entscheidungsgrundlage.



ABB 029 Umfeld Amtshaus – Stadteingang Ost (Strukturvariante 1)

Quelle: SSR



ABB 030 Umfeld Amtshaus – Stadteingang Ost (Strukturvariante 2)

Quelle: SSR

Maßnahme 4:
Nachverdichtung im Zentralen Versorgungsbereich

Beschreibung

Mit dieser Maßnahme werden einige bislang untergenutzte Flächen und Baulücken im Ortskern Borks gebündelt, um auf entsprechende Nachverdichtungspotenziale aufmerksam zu machen. Anders als bei dem Eckgrundstück Hauptstraße / Waltroper Straße (Maßnahme 5) gibt es hier noch keine konkreten Nutzungsperspektiven.

Es handelt sich um Flächenpotenziale im Umfeld des Amtshauses (vgl. Strukturvariante 1, Maßnahme 3), die derzeit als Stellplatz genutzte Fläche des ehemaligen „Haus Strickling“ (Umfeld Alte Synagoge) sowie die Liegenschaft Hauptstraße 23.

Die hier benannten Flächen bilden keine endgültige oder gar abschließende Auswahl. Vielmehr soll darauf hingewiesen werden, dass bei Immobilien links und rechts der Hauptstraße eine besondere Bedeutung darin besteht, die Geschlossenheit der Zentrenlage zu sichern und funktionale Brüche zu vermeiden. So sind Gebäude, in der die Erdgeschosszone auch gewerblich nutzbar ist, zu bevorzugen.

Bei der Entwicklung dieser strategisch bedeutsamen Immobilien ist daher ein enges Zusammenspiel der öffentlichen Hand (Stadtentwicklungsgesellschaft) und privater Eigentümer / Investoren gefragt.

Maßnahme 5:
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße / Waltroper Straße

Beschreibung

Ein bereits konkretes Vorhaben ganz im Sinne der unter Maßnahme 4 beschriebenen Aufgabenstellung stellt der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Ecke Hauptstraße / Waltroper Straße dar.

Die Volksbank verlagert ihren Standort von ihrer Randlage an der Bahnhofsstraße unmittelbar in den Ortskern, wo diese besucherintensive Einrichtung als Impuls wirken kann. Die gesamte Erdgeschosszone an dieser strategisch bedeutsamen Nahtstelle zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil der Hauptstraße ist für vielfältige Nutzungen vorgesehen (Dienstleistungen, Arztpraxis, Café), während mit den Obergeschossen die Wohnfunktion im Ortskern gestärkt wird.

Die bauliche Gestaltung erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege, sodass diesem Vorhaben insgesamt eine wichtige Impuls- und Vorbildfunktion für die Ortskernentwicklung Borks zukommt.



ABB 031 Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße / Waltroper Straße (Entwurf Stand 04.03.2016)

Quelle: Reher Wohnbau



ABB 032 Einmündung Waltroper Straße / Hauptstraße vor Abriss von Bestandsgebäuden

Quelle: DTP

Maßnahme 6:
Ansiedlung eines Nahversorgers mit Drogeriemarkt

Beschreibung

Mit der Ansiedlung eines ergänzenden Nahversorgungsangebotes wird ein bereits seit längerem festgestelltes Defizit behoben und kommt zugleich ein längerer Planungsprozess zu einem erfolgreichen Abschluss.

Der Standort an der B 236 kann einerseits die verkehrlichen und flächenbezogenen Anforderungen des Betreibers erfüllen, andererseits sind von dieser strategisch bedeutsamen Lage wichtige Entwicklungsimpulse für Bork zu erwarten: Zusammen mit dem unmittelbar angrenzend geplanten Wohngebiet (Maßnahme 15) wird der Siedlungsbereich Hassel an den Ortskern angebunden, und mit dem neuen Angebot entsteht zugleich ein Frequenzbringer für das traditionelle Zentrum. Dieses Potenzial auszuschöpfen, bleibt auch eine städtebauliche Aufgabe (vgl. Maßnahmen 1, 2, 3 und 7).

Maßnahme 7:
Verbesserung der Rad- und Fußwegeverbindung über die B 236

Beschreibung

Aufgrund der Anbaufreiheit der B 236 ist eine verkehrliche Erschließung des neuen Einzelhandelsstandortes von der Bundesstraße aus grundsätzlich nicht möglich. Dies betrifft auch eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer, die im Interesse der Stärkung einer direkten Achse zum Ortskern wünschenswert ist. Hier ist eine Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger erforderlich, ob und wie diese Zielsetzung realisiert werden kann.



ABB 033 Visualisierung Neubau Nahversorgungszentrum (Entwurf Stand 15.03.2016)
Quelle: Ten Brinke Projektentwicklung



ABB 034 Übergangsbereich vom Adenauerplatz zum neuen Nahversorgungsstandort
Quelle: DTP

4.3

Maßnahmen Handlungsfeld „Aktives Band“

Maßnahme 8: Freiraumkonzept „Aktives Band“

Beschreibung

Die Bestandsanalyse deckte das große Potenzial zur Entwicklung eines den Ortskern südlich umschließenden „Aktiven Bandes“ auf, welches auf einer Vielzahl vorhandener und projektierte Bildungs-, Betreuungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie einigen Wohnbauvorhaben gründet. Weiterhin zeichnet sich dieser Raum durch zahlreiche Grünanlagen und weiteren Freiflächen aus, die jedoch teilweise nicht weiter entwickelt und auch nicht attraktiv miteinander vernetzt sind.

Mit der Erstellung eines Freiraumkonzeptes für das Aktive Band ist die Zielsetzung verbunden, die vielfältigen baulichen und freiraumbezogenen Angebote über attraktive Wege und Aufenthaltsbereiche zu vernetzen und die hierin liegenden Potenziale als besondere Qualität Borks zu heben.

Der Planungsraum für das Freiraumkonzept nimmt seinen Ausgang am jetzigen Marktplatz (Planung Seniorenresidenz; vgl. Maßnahme 12), umfasst Freiflächen an der Weiherstraße, die Grünanlage am Weiher mit den angrenzenden Kleingärten (Planung Wohnen mit Service; vgl. Maßnahme 12), die Freiflächen im Umfeld der evangelischen Kirchengemeinde und des Schulzentrums, den Friedhof und die ehemalige Friedhofserweiterungsfläche (Planung Wohnquartier; vgl. Maßnahme 14), die Grünanlage und das Wäldchen nordöstlich der B 236 und findet seinen östlichen Abschluss im Bereich der geplanten Wohnbaufläche östlich der B 236 (Maßnahme 15) mit dem Freiraumanschluss in Richtung Selmer Bach.

Das Freiraumkonzept ist als Rahmenkonzeption zu verstehen, welche die Überlegungen der vorgenannten Einzelvorhaben aufnimmt und untereinander abstimmt.

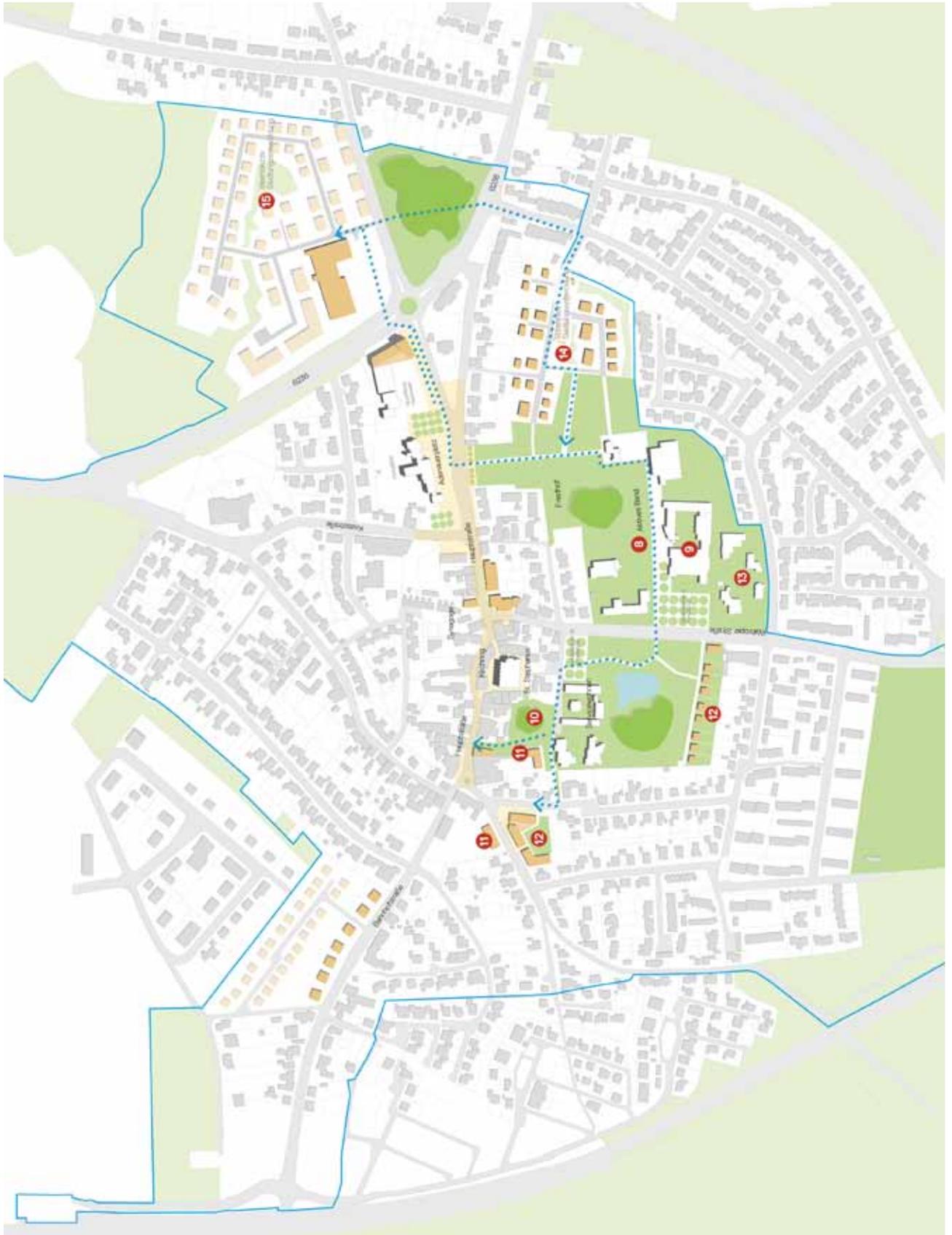


ABB 035 Maßnahmenübersicht Handlungsfeld „Aktives Band“
Quelle: SSR.

**Maßnahme 9:
Nachnutzungskonzept Hauptschule**

Beschreibung

Mit der Integration der Realschule in die neue Sekundarschule am Standort Selm sowie dem Auslaufen der Hauptschule bis zum Jahr 2019 benötigt das Schulzentrum Bork eine Nachnutzungsperspektive. Der Umzug der Pestalozzischule (Förderschule) in das Gebäude mit Beginn des Schuljahrs 2016/17 stellt hier eine äußerst positive Entwicklung dar, da hiermit ein Großteil der Räumlichkeiten eine Folgenutzung erfahren. Insbesondere nach Auslaufen der Hauptschule sind aber weitere Räume vakant. Der kommunale Fortbildungs-, Kultur- und Sportbetrieb („FoKuS“ mit den Abteilungen Bibliothek, Musikschule, Volkshochschule, Kulturbüro, Sportbüro und Gebäudevermietung) hat bereits Interesse an der teilweisen Nutzung angemeldet. Des Weiteren wird seitens der Bevölkerung immer wieder Bedarf an Räumlichkeiten vorgebracht, die vereins- und konfessionsungebunden und ohne Verkehrszwang zu privaten Anlässen anmietbar sind. Auch der Ruf nach einem Raumangebot für Jugendliche, wie es mit der Schließung des Jugendtreffs „Freestyle“ weggefallen ist, wird laut. Schon zeichnet sich die Chance ab, mit der Ankernutzung durch die Förderschule ergänzende öffentliche Angebote in den Schulgebäuden unterzubringen und diese perspektivisch zu einem „Bürgerzentrum“ zu entwickeln. Hierzu bedarf es vorbereitend eines Nachnutzungskonzeptes (Raumkonzept, bauliche und finanzielle Machbarkeit etc.).

**Maßnahme 10:
Qualifizierung und stadträumliche Integration Freiraum an der Weiherstraße**

Beschreibung

Unmittelbar gegenüber des Seniorenwohnparks an der Weiherstraße befindet sich ein unbebautes Grundstück mit älterem Gehölzbestand, welches das Potenzial birgt zu einer Grünanlage mit Aufenthaltsqualität innerhalb des Aktiven Bandes entwickelt zu werden. Die Stadt wird ihr Vorkaufrecht ausüben, um dieses Entwicklungsziel zu realisieren. Eine archäologische Untersuchung für den Ortskern (Maßnahme 21) wird auch diese Fläche im Umfeld der St. Stephanus auf Bodenfunde hin sondieren.



ABB 036 Vorbereich und Eingang Schulzentrum

Quelle: DTP



ABB 037 Freiraumentwicklungspotenziale an der Weiherstraße

Quelle: SSR

Maßnahme 11:
Innenentwicklung: Wohnen mit Service

Beschreibung

Ähnlich wie mit Maßnahme 4 werden auch mit dieser Maßnahme einige bislang untergenutzte Flächen und Baulücken gebündelt, um auf entsprechende Nachverdichtungspotenziale aufmerksam zu machen.

Anders als im ZVB steht hier allerdings der Beitrag zum Aktiven Band im Mittelpunkt. Dieser besteht im Angebot von Wohnformen mit Service oder anderweitiger barrierefreier Wohnungen, welche auf die Pflegedienstleistungen im Umfeld zurückgreifen können.

Es handelt sich um Flächenpotenziale an der Straße Zum Nierfeld (gegenüber der zukünftigen Seniorenresidenz) und ein Grundstück an der Weiherstraße (Nähe Seniorenwohnpark). Ergänzend sind die in den Maßnahme 12 und 13 beschriebenen Standorte mit konkreteren Entwicklungsabsichten zu sehen.

Die hier benannten Flächen bilden keine endgültige oder gar abschließende Auswahl.

Auch hier ist bei der Entwicklung das Zusammenspiel der öffentlichen Hand (Stadtentwicklungsgesellschaft) und privater Eigentümer / Investoren gefragt.

Maßnahme 12:
Innenentwicklung: Pflegeeinrichtung und Servicewohnen

Beschreibung

Mit dieser Maßnahme werden zwei konkretere Vorhaben zur Realisierung von seniorenorientierten Wohnformen zusammengefasst:

(1) Der Caritasverband hat sich erfolgreich an einer Ausschreibung des Kreises Unna zur Realisierung einer weiteren Seniorenresidenz in Bork beteiligt. Hier soll am Marktplatz ein Seniorenzentrum mit 39 vollstationären Plätzen in vier Wohngruppen entstehen. Weiterhin sollen in sieben separierten Apartments Service-Wohnen sowie Tagespflegeplätze realisiert werden. Diese Maßnahme erfordert die Änderung des vorhandenen Bebauungsplans.

(2) Die katholische Kirchengemeinde möchte im Umfeld des Seniorenwohnparks Am Weiher weitere seniorengerechte Wohnungen realisieren. Hierzu wird die Stadt einen Geländestreifen am südlichen Ende der Grünanlage Am Weiher zur Verfügung stellen.

Maßnahme 13:
Innenentwicklung: Rückbau Gemeindezentrum und Neubau (Service-)Wohnen

Beschreibung

Die evangelische Kirchengemeinde beabsichtigt den Rückbau des nicht mehr genutzten Gemeindezentrums und die Realisierung von (Service-)Wohnen an der Waltroper Straße. Die Maßnahme erfordert die Änderung des vorhandenen Bebauungsplans.



ABB 038 Seniorenwohnen an der Weiherstraße
Quelle: DTP

Maßnahme 14:
Innenentwicklung: Wohnquartier am Friedhof

Beschreibung

Aufgrund des sich verändernden Bestattungsverhaltens werden die ursprünglich vorgesehenen Friedhofserweiterungsflächen nicht mehr benötigt und stellen nunmehr ein hervorragendes Innenentwicklungspotenzial dar.

Das bauliche Konzept in Stichworten:

- ca. 38 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser (max. zwei Geschosse mit Dachneigung von 0 - 48°)
- 2 Grundstücke mit der Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Mehrgenerationen-Wohnen, seniorenrechtlichem Wohnraum oder innovativen zukunftsweisenden Wohnformen (max. zwei Geschosse mit Dachneigung von 0 - 15 ° bei Flach- und Pultdächern)
- Schaffung ruhiger, begrünter Wohnstraßen mit Aufenthaltscharakter
- fußläufige Vernetzung der Neubebauung mit umliegender Siedlungsstruktur
- Ausrichtung der Gebäude und ihrer Freiflächen an einer optimalen Belichtung und Besonnung

Die Maßnahme erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und wird über einen Erschließungsvertrag privat realisiert.

Maßnahme 15:
Innenentwicklung: Neues Wohnen östlich der B 236

Beschreibung

Durch eine Änderung des FNP (Flächentausch) wird die Realisierung eines Wohngebietes ermöglicht, welches den zukünftigen Nahversorgungsstandort umschließt. Hier besteht somit das Potenzial zur Realisierung gemischter, moderner Wohnformen in Zentrumsnähe. Die Maßnahme erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans und wird über einen Erschließungsvertrag privat realisiert.



ABB 039 Städtebaulicher Entwurf für das Wohnquartier am Friedhof
Quelle: Heinz Jahn Pflüger



ABB 040 Städtebaulicher Entwurf für das Wohnquartier östlich der B 236
Quelle: Stadt Selm

4.4

Maßnahmen Handlungsfeld „Roter Faden“

Maßnahme 16:

Westlicher Stadtteileingang: Wohnen an der Bahnhofstraße

Beschreibung

Auch bei dieser Maßnahme handelt es sich um die Entwicklung eines zentrennahen Baupotenzials (Innenentwicklung). Gerade der 1. Bauabschnitt (Straßenrandbebauung) ist darüber hinaus als ein wichtiger Beitrag zur Gestaltung dieses Abschnittes einer der innerörtlichen Hauptachsen (westlicher Stadtteileingang) anzusehen, weswegen sie dem Handlungsfeld „Roter Faden“ zugeordnet wird.

Die Bahnhofstraße stellt sich durch eine Abfolge teilweise villenartiger Gebäude als ein attraktives Entree dar. Die ehemalige Sportplatzfläche stellt hier bislang eine städtebaulich nachteilige Zäsur dar, weswegen eine Randbebauung zu begrüßen ist. Um den westlichen Stadtteileingang zu qualifizieren, sind an diese Randbebauung entsprechende Qualitätsansprüche zu richten.

Ein Bebauungsplan liegt im Entwurf vor (B-Plan Nr. 86 „Bahnhofstraße“), die Realisierung ist über einen Erschließungsvertrag als private Maßnahme vorgesehen.



ABB 041 Maßnahmenübersicht Handlungsfeld „Roter Faden“
Quelle: SSR.

Maßnahme 17:
Neugestaltung Stadtteileingang Bahnhofsumfeld

Beschreibung

Der eigene Bahnhofhaltepunkt ist eine große Standortqualität Borks, sowohl die Bahnsteiganlagen wie auch der Vorbereich stellen sich jedoch als städtebaulicher Missstand dar. Der Haltepunkt selbst befindet sich in einem Investitionsprogramm des Zweckverbands Ruhr-Lippe (ZRL), worüber unter anderem die Barrierefreiheit hergestellt werden soll. Die Stadt Selm hat bereits Flächen im Umfeld erworben, um durch Abriss von ehemaligen Bahnanlagen (Rampen) und Neugestaltung eine Attraktivierung zu erzielen. Durch die abseitige Lage des Haltepunktes ist die attraktive und sichere Führung zur Ortsmitte eine weitere Aufgabe.

Maßnahme 18:
Fußgänger- und radfahrerfreundliche Qualifizierung Hauptverkehrsachsen

Beschreibung

Die Förderung des Fuß- und Radverkehrs wird als eine zentrale Zielsetzung bei der Neugestaltung des öffentlichen Raums angesehen. Eine Grundlage hierzu soll auch ein Verkehrskonzept (Maßnahme 23) schaffen. An dieser Stelle werden alle Maßnahmen gebündelt, die nicht bereits mit den Maßnahmen 1 und 2 (Hauptstraße) erfasst sind, also entlang der Bahnhofstraße, der Netteberger Straße, der Waltroper Straße und der Kreisstraße.



ABB 042 Umfeld Haltepunkt Bork (Westf)

Quelle: SSR



ABB 043 Situation für Radfahrer an der Netteberger Straße

Quelle: DTP

4.5

Maßnahmen Handlungsfeld „Blauer Faden“

Maßnahme 19:

Qualifizierung der Anbindung an die Römer-Lippe-Route

Beschreibung

Die Römer-Lippe-Route stellt als überregional bedeutsame radtouristisches Angebot ein großes Potenzial für Bork dar. Zusammen mit dem Bahnhofpunkt ist Bork als Einstiegsort oder Etappenziel der Römer-Lippe-Route prädestiniert. Um dies zu realisieren, sind jedoch weitere Schritte erforderlich. Über die Maßnahmen 1, 2 und 18 werden hierzu wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen. Maßnahme 19 umfasst dagegen ergänzende touristische Maßnahmen (Wegweisung, Marketing, Aufenthaltsmöglichkeiten, Servicestationen, Gastronomie, Beherbergung).

Maßnahme 20:

Anbindung des Ortskerns an das bachbegleitende Wegenetz des Selmer Baches

Beschreibung

Die Anbindung Borks an den Gewässer-, Freiraum- und Wegekorrridor des Selmer Baches ist über die Netteberger Straße und die Luisenstraße im Prinzip gewährleistet. Hier geht es um flankierende und qualifizierende Maßnahmen, sofern diese nicht bereits durch die Maßnahmen 1, 2 und 18 oder durch die Gewässerentwicklung abgedeckt sind. Ein besonderes Augenmerk liegt noch auf Möglichkeiten, die sich aus der Neuentwicklung des Wohngebietes östlich der B 236 ergeben (Maßnahme 15).



ABB 044 Maßnahmenübersicht Handlungsfeld „Blauer Faden“
Quelle: SSR.

4.6

Maßnahmen Handlungsfeld „Keimzelle“

Maßnahme 21:

Archäologische / Bauhistorische Untersuchung Ortskern Bork

Beschreibung

Anlässlich der Überlegungen zur Neuordnung und Gestaltung des Kirchrings (Maßnahme 21) hat ein Austausch mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Denkmalpflege) stattgefunden.

Aufgrund einer deutlichen Überformung der Gebäudezeile an der Hauptstraße kann deren bauhistorischer Wert aktuell nicht abschließend beurteilt werden. Im Vorfeld weiterer Planungen wurde daher seitens des LWL eine bauhistorische Untersuchung angeregt.

Im Nachgang zu diesem Fachgespräch erfolgte noch eine schriftliche Ersteinschätzung durch die LWL-Archäologie. Hierin wird auf viele historische Nutzungen und Strukturen verwiesen, die für westfälische Kirchdörfer wie Bork typisch waren und die teilweise noch im Umfeld der Pfarrkirche St. Stephan ablesbar oder zu vermuten sind.

Bei Eingriffen in den Boden, die unter anderem im Zuge von Maßnahmen des IHK Selm-Bork ausgelöst werden, behält sich der LWL daher Einzelprüfungen vor, ob eine archäologische Untersuchung sinnvoll ist.



ABB 045 Maßnahmenübersicht Handlungsfeld „Keimzelle“
Quelle: SSR.

Maßnahme 22:
Rahmenplanung zur Neuordnung und Gestaltung des Kirchrings

Beschreibung

Die Nordseite des Kirchrings stellt sich aktuell alles andere als ansehnlich dar, die Gebäude sind stark überformt und in der Erdgeschossenebene teilweise minder genutzt. So ist die vielfach vorgebrachte Idee eines (Teil-)Abrisses, der den Blick auf die Pfarrkirche stärker öffnet, die Enge der Hauptstraße aufweitet und im Umfeld der Kirche „Platz“ für anderweitige Nutzungen und Aufenthaltsqualitäten (Außengastronomie, Wochenmarkt) schafft, gut nachvollziehbar.

Andererseits stellt die städtebauliche Figur des Kirchrings ein historisches Erbe dar, das sich unabhängig von der Bausubstanz bis ins Mittelalter zurückverfolgen lässt und Bork ein unverwechselbares Gesicht gibt (Bedeutung für Image und Identität).

Diese Ambivalenz hat zum Einvernehmen geführt, dass vor dem Ergreifen weiterer Maßnahmen zunächst ein qualifizierendes städtebaulich-freiraumplanerisches Verfahren für den Kirchring und seine Umgebung durchgeführt werden soll.

In Abstimmung mit dem LWL soll einem solchen Verfahren eine bauhistorische Untersuchung (Maßnahme 21) vorgeschaltet werden, um hierüber auch denkmalpflegerische Rahmenvorgaben abzuklären. Als weitere Eckpunkte wurden mit dem LWL abgestimmt:

- Einbeziehung des Umfeldes (bis zum anschließenden Bereich Adenauerplatz und inklusive südlicher Freiräume)
 - Die Maßstäblichkeit der Bebauung mit Bezug zur Kirche sollte unbedingt untersucht und eingehalten werden.
 - Abriss und Neubau im Bereich Kirchring sollten den historischen Grundriss beachten (vgl. Abbildungen 44 und 45).
 - Lösungen für die angespannte Stellplatzsituation (insb. bei Neubau) sind zu entwickeln.
 - Die städtebauliche / hochbauliche Komponente des Verfahrens sollte bis zur Fassadengestaltung entwickelt werden.
 - Die angestrebten Nutzungen sollten das Thema Wohnen bzw. „Neue Wohnformen“ aufgreifen.
-



ABB 046 Kirchring – Entwicklungsvariante 1: Teilabriss und Neubau
Quelle: Stadt Selm



ABB 047 Kirchring – Entwicklungsvariante 2: Komplettabriss und Nachzeichnen der Struktur durch Vegetation
Quelle: Stadt Selm

4.7

Übergeordnete Maßnahmen

Maßnahme 23: Verkehrskonzept

Beschreibung

Mit der Realisierung der Ortsumgehung sind die Verkehrsbelastung im Ortskern zurückgegangen und hierdurch Rückbaupotenziale entlang der ehemaligen Ortsdurchfahrt entstanden. Durch Abkürzungsverkehre und regelwidriges Verhalten entstehen dennoch immer wieder Konfliktsituationen, die den Ruf nach verkehrsregelnden Maßnahmen laut werden lassen.

Um durch die Umsetzung punktueller Maßnahmen die Problematik nicht bloß zu verlagern, soll ein modellbasiertes Verkehrskonzept Möglichkeiten einer weiteren Verkehrsberuhigung und deren Auswirkungen auf das Gesamtsystem prüfen.

Neben dem fließenden Verkehr soll dabei auch der ruhende Verkehr untersucht werden. Insgesamt wird bei Sicherstellung der Erreichbarkeit eine Förderung des Fuß- und Radverkehrs verfolgt.

Damit bildet das Verkehrskonzept eine wesentliche Voraussetzung für eine fundierte Planung und Umsetzung aller Maßnahmen im öffentlichen Raum.

Maßnahme 24: Gestaltungshandbuch

Beschreibung

Das historische Erbe und das Ortsbild Borks insgesamt sind wesentliche Image- und Identifikationsfaktoren.

Über ein Gestaltungshandbuch für den Ortskern soll – flankierend zu den öffentlichen Investitionen – das Engagement privater Anlieger und Gewerbetreibenden initiiert und unterstützt werden. Das Gestaltungshandbuch bildet damit auch eine Grundlage für das Fassaden- und Hofflächenprogramm (Maßnahme 25).

Darüber hinaus sollen Empfehlungen und Material- / Produktreferenzen für die Werbeanlagengestaltung sowie für private Möblierungselemente im öffentlichen Raum (Warenpräsentation, Außengastronomie) zusammengestellt werden.

Maßnahme 25: Fassaden- und Hofflächenprogramm

Beschreibung

Über die Einrichtung eines Fassaden- und Hofflächenprogramms besteht für die Eigentümer die Möglichkeit, bei der gestalterisch hochwertigen Verbesserung ihrer Gebäudefassaden mit öffentlichen Fördermitteln unterstützt zu werden (z.B. Instandsetzung, Ergänzung historischer Baudetails, Wiederherstellung originaler Fassaden, Erneuerung oder Ersatz von Werbeanlagen, künstlerische Maßnahmen, Beleuchtungsmaßnahmen).

Ziel des Programms ist die Aktivierung von privatem Kapital und von Investitionen für die stadtgestalterische Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Ortskerns.

Maßnahme 26: Verfügungsfonds

Beschreibung

Mit der Einrichtung von Verfügungsfonds in der Städtebauförderung ein Anreiz für eine kooperative Umsetzung von Maßnahmen durch unterschiedliche öffentliche und private Akteure geschaffen.

Der Fonds finanziert sich zur Hälfte aus privaten Mitteln und wird zu gleichen Teilen aus Mitteln der Städtebauförderung kofinanziert. Damit werden einerseits privates Engagement und private Finanzressourcen für die Innenstadtentwicklung aktiviert, andererseits wird die Selbstorganisation der privaten Kooperationspartner gestärkt.

Der private Anteil des Verfügungsfonds kann von Akteuren der lokalen Wirtschaft, Grundstücks- und Immobilieneigentümern, Immobilien- und Standortgemeinschaften oder engagierten Privatpersonen akquiriert werden und außer für Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen auch für nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden. Über die Verwendung der Gelder aus dem Fonds entscheidet ein lokales Gremium in Eigenregie auf Grundlage des abgestimmten integrierten Entwicklungskonzeptes. Örtlichen Akteurszusammenschlüssen wird somit die Verwendung der Gelder innerhalb eines definierten Rahmens freigestellt.

Maßnahme 27:
Erstellung des IHK Selm-Bork

Beschreibung

Diese Maßnahme umfasst die Erstellung des vorliegenden IHK Selm-Bork einschließlich der Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht als grundlegende städtebauliche Planung und Fördervoraussetzung. Sie wird hier nachrichtlich mit aufgeführt, da im Falle einer Bewilligung die Refinanzierung der entstandenen Planungskosten angestrebt wird.

Maßnahme 28:
Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Beschreibung

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und rechtlicher Vorgaben wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Selm aus dem Jahre 2005 zwischenzeitlich mehrfach ergänzt und in Teilaspekten fortgeschrieben. Nicht zuletzt durch die bevorstehende Ansiedlung des Nahversorgers in Bork wird sich die Versorgungssituation grundlegend verändern. Dies soll zum Anlass genommen werden, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Selm in Gänze fortzuschreiben.

5

UMSETZUNGSKONZEPT

Das Integrierte Handlungskonzept Selm-Bork ist unter großer Beteiligung von Bürgerschaft, Stadtverwaltung, Politik und weiteren wichtigen lokalen Akteuren entstanden. Es stellt mit dem Maßnahmenprogramm die Handlungsstrategie für die Stadtteilentwicklung der kommenden Jahre dar. Es wirkt als Selbstbindung für die Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung, ist formale Voraussetzung für den Erhalt öffentlicher Fördermittel und bildet darüber hinaus auch einen verlässlichen Rahmen für private Investitionen. Die Fortführung des Dialogprozesses und die regelmäßige Kontrolle des Umsetzungsstandes der einzelnen Maßnahmen sind eine wesentliche Erfolgsvoraussetzung für das Erreichen der gemeinsam formulierten Ziele.

5.1

Prozessgestaltung

Bei dem vorliegenden Integrierten Handlungskonzept handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, das für eine zeitliche Perspektive von 15 bis 20 Jahren eine strategische Orientierung für öffentliche und private Akteure bieten soll.

Eine unmittelbare Rechtswirkung entfaltet sich aus dem Handlungskonzept daher nicht. Über einen politischen Beschluss kommen die Planungen allerdings in den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB, das als solches bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Insbesondere die im Konzept getroffenen Aussagen zur Innenentwicklung sollten daher im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen Berücksichtigung finden. Die übergeordneten „Raumordnungsaspekte“ des Entwicklungskonzeptes sollten auch als kommunale Belange in die übergeordneten Planungen eingebracht werden (Regionalplanung, Nahverkehrsplanung etc.).

Es ist vorgesehen, das Integrierte Handlungskonzept im Herbst 2016 politisch zu beschließen und auf dieser Grundlage zeitnah einen Förderantrag bei der Bezirksregierung Arnberg einzureichen.

Schließlich umfasst das Handlungskonzept auch zahlreiche Zielaussagen, deren Umsetzung auf Aktivitäten Privater, zumindest aber deren intensiver Mitwirkung angewiesen ist. Dies betrifft die zeitgemäße Sanierung von Bestandsimmobilien (Wohnen, Einzelhandel) ebenso wie die Entwicklung der aufgezeigten Potenzialflächen. Hier sollte über eine Fortführung des Dialogs Einvernehmen über grundlegende Entwicklungsaussagen getroffen

werden, wie sie der Masterplan Selm und das Integrierte Handlungskonzept Selm-Bork aufzeigen.

Hierbei liegt eine vordringliche Aufgabe darin, über bestimmte Organisationsmodelle Informations- und Unterstützungangebote für die privaten Akteure zu schaffen. Mit der kommunalen Bauberatung, dem Leerstandsmanagement und der Wirtschaftsförderung werden hier bereits zentrale Aufgaben abgedeckt. Die Stadtentwicklungsgesellschaft Selm bündelt diese Aktivitäten und verschafft der Stadt Selm auch als Akteur weitergehende Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten.

Daneben ist die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen ihrer persönlichen Möglichkeiten gefragt. Hierzu ist eine Fortsetzung des „Dialogs“ als eine unverzichtbare Voraussetzung anzusehen, ob als Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung, bei der Detaillierung teilräumlicher oder thematischer Konzeptionen oder bei der Ausgestaltung konkreter Projektvorhaben. Die rege Beteiligung der Bevölkerung im Zuge der Konzepterstellung und das außerordentliche bürgerschaftliche Engagement sollten Bestätigung und Aufforderung zugleich sein, die Zukunftsgestaltung Selms weiter als Gemeinschaftsaufgabe anzugehen.

5.2

Monitoring und Evaluation

Die zielgerichtete Umsetzung der Maßnahmen ist über die Entwicklung und Durchführung eines Monitoringkonzeptes abzusichern. Beim Monitoring werden die Projektverläufe dokumentiert und den Zielsetzungen des IHK gegenübergestellt. Sowohl Erfolge als auch Handlungsbedarfe können so identifiziert werden. Ein jährliches Monitoring sollte fester Bestandteil bei der Umsetzung des IHK sein und ist darüber hinaus verpflichtend für die Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln.

Für das entsprechende Monitoring legen Bund und Länder die jeweils zugrunde liegenden Indikatoren fest. Die Erhebung erfolgt dabei über ein elektronisches Monitoringverfahren. Wichtige quantitative Ansätze für ein Monitoring liegen unter anderem in folgenden Themen:

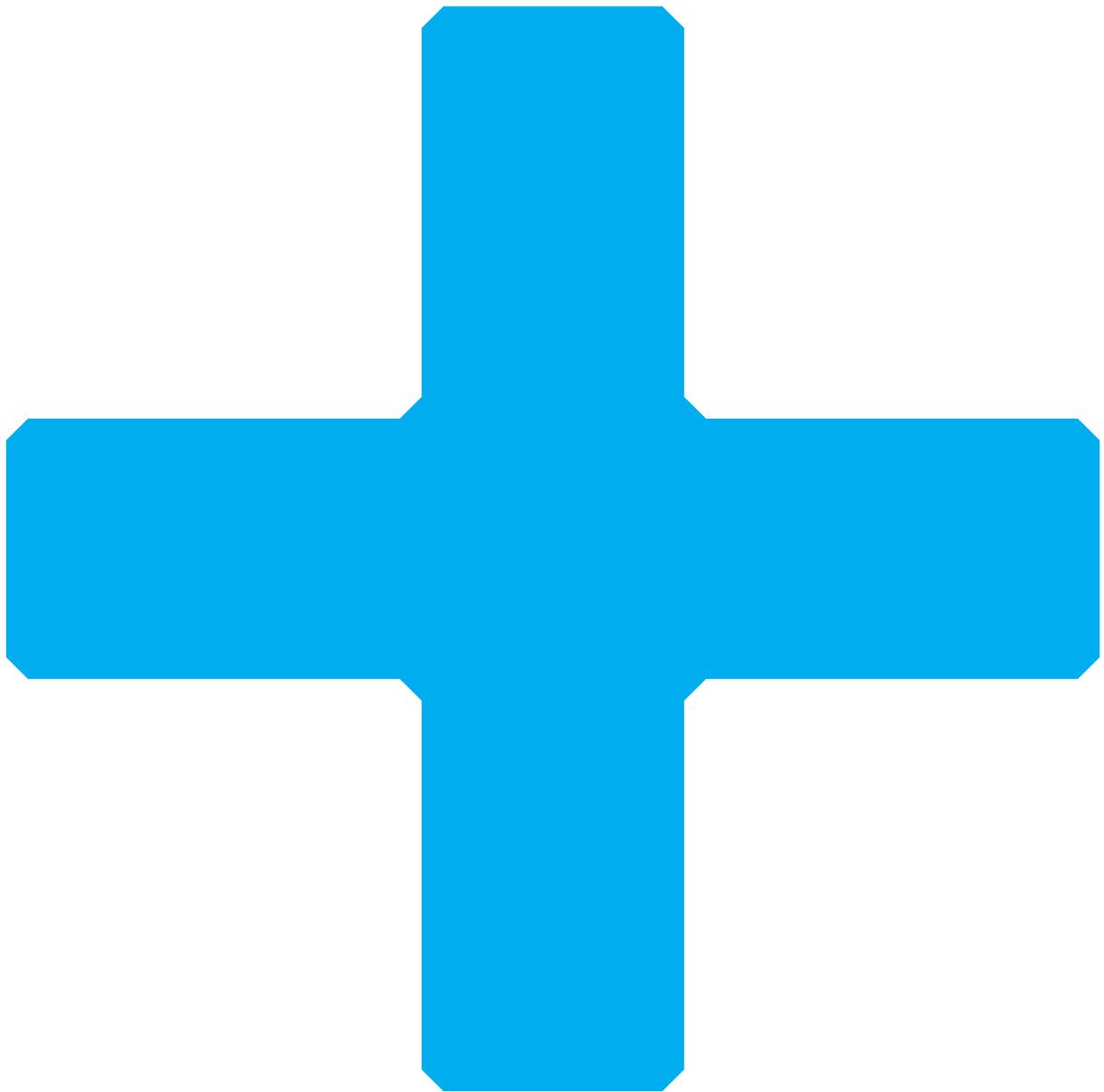
- Entwicklung soziostruktureller Daten des Programmgebietes im Vergleich zur Gesamtstadt (Bevölkerung, Altersstruktur, Wanderungsverhalten etc.)
- Entwicklung der Verkehrsbelastungen und des Verkehrsverhaltens im Ortskern (Verkehrserhebungen oder -kontrollen)
- Entwicklung von Leerständen von Ladenlokalen im Zeitverlauf
- Entwicklung von Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen von privaten Gebäuden
- Nutzungsintensitäten öffentlicher Räume

Neben der Betrachtung quantitativer Daten der Gebietsentwicklung ist der abgestimmte Maßnahmenplan der erste Gradmesser für eine erfolgreiche Umsetzung des IHK. Der qualitativen Reflexion von Projektständen und der Identifizierung vorhandener Umsetzungshindernisse kommt eine hohe Bedeutung zu. Diese Reflexion muss zumindest verwaltungsintern in praxistauglichen Zeitintervallen erfolgen.

Darüber hinaus sollten die Zwischenergebnisse regelmäßig mit den politisch verantwortlichen Gremien diskutiert werden. Die inhaltliche Betreuung und Durchführung des Monitorings ist zu klären. Die Dokumentation des Maßnahmenfortschrittes dient auch dazu, die Öffentlichkeit kontinuierlich einzubinden und über Erfolge und Fortschritte sowie Änderungen in der Maßnahmenplanung frühzeitig zu informieren. Wichtige Fragestellungen im Zusammenhang mit dem qualitativen Monitoring und der darauf aufbauenden Evaluation sind unter anderem:

- Wie ist der Prozessfortschritt bei den Einzelmaßnahmen? Gibt es Verzögerungen im Zeitplan? Warum wurden Maßnahmen im geplanten Zeitraum nicht umgesetzt?
- Wurden die formulierten Ziele erreicht? Welche Fortschritte sind sichtbar?
- Welche Missstände und städtebaulichen Probleme wurden bereits behoben?
- Warum wurden Ziele gegebenenfalls nicht erreicht? Worin liegen Umsetzungshindernisse und wie können sie beseitigt werden?
- Sind die vorgeschlagenen Maßnahmen noch sinnvoll oder haben sich Prioritäten verschoben? Sind neue Maßnahmen notwendig?
- Sind Anpassungen bezüglich der Zeitplanung oder der Ziele notwendig?
- Welche Akteure sind stärker einzubinden?
- Welche veränderten Rahmenbedingungen oder Abhängigkeiten sind zu beachten?
- Gewährleistet die gewählte Organisations- und Prozessstruktur eine effiziente Bearbeitung der Einzelmaßnahmen?

Die Evaluation kann als Selbst- oder Fremdevaluation durchgeführt werden. Übernehmen externe Dienstleister die Evaluation des Gesamtprozesses, können durch den unvoreingenommenen Blick von außen auch neue Sachverhalte zutage gefördert werden.



ANHANG

Die Maßnahmenübersicht gibt den Informationsstand wieder, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zum IHK vorlag.

Eine Konkretisierung der Kosten zu den aufgeführten Maßnahmen ist erst mit Fortschreiten der Fachplanung möglich.

Die Realisierung der kommunalen Maßnahmen ist abhängig von der Bereitstellung von Fördermitteln und von regulären Haushaltsmitteln der Stadt Selm.

Handlungsfeld	Nr.	Maßnahmen	Bausteine		Projektbeteiligte
			Vorbereitung	Umsetzung	
LEBENDIGES ZENTRUM	1	Umgestaltung Adenauerplatz / östliche Hauptstraße	x		
				x	
	2	Umgestaltung westliche Hauptstraße	x		
				x	
	3	Städtebauliche Ausbildung des östlichen Stadteingangs (städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept)	x		
					x
	3	Städtebauliche Ausbildung des östlichen Stadteingangs (Neubau Rettungswache)	x		
					x
4	Nachverdichtung im Zentralen Versorgungsbereich	x			
			x		
5	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße / Waltroper Straße	x		Volksbank	
			x		
6	Ansiedlung eines Nahversorgers mit Drogeriemarkt	x		Ten Brinke Projektentwicklung	
			x		
7	Verbesserung der Rad- und Fußwegeverbindung über die B 236	x		Straßen.NRW	
			x		
AKTIVES BAND	8	Freiraumkonzept „Aktives Band“	x		
				x	
	9	Nachnutzungskonzept Hauptschule	x		Pestalozzischule, FoKuS
				x	
	10	Qualifizierung und stadträumliche Integration Freiraum an der Weiherstraße	x		
				x	
	11	Innenentwicklung: Wohnen mit Service	x		
				x	
	12	Innenentwicklung: (1) Pflegeeinrichtung und Servicewohnen Marktplatz (2) Wohnen mit Service südlich der Grünanlage Am Weiher	x	x	Caritas Lünen Selm Werne
			x	x	
	13	Innenentwicklung: Rückbau Gemeindezentrum und Neubau (Service-)Wohnen	x		Evangelische Kirchengemeinde Selm-Bork
				x	
	14	Innenentwicklung: Wohnquartier am Friedhof	x		
				x	
	15	Innenentwicklung: Neues Wohnen östlich der B 236	x		
			x		

	Öffentlichkeitsbeteiligung	Kostenrahmen (Schätzung)	Priorität	kurzfristig			mittelfristig		langfristig	angestrebte Fördermittel	Hinweise
				2017	2018	2019	2020	2021	ab 2022		
									FRL Nr. 9		
									FRL Nr. 10.4		
									FRL Nr. 9		
									KAG /FRL Nr. 10.4		
									FRL Nr. 9		
									FRL Nr. 10.4		
									privat		
		5.000.000 €							privat		
		5.800.000 €							privat		
										Vereinbarung mit Straßen.NRW erforderlich	
									FRL Nr. 9		
									FRL Nr. 10.4		
									FRL Nr. 11.3		
									FRL Nr. 11.3		
									FRL Nr. 10.1 (1b)		
									FRL Nr. 10.4		
									privat		
		(1) 8.000.000 € (2)							privat	Änderung der vorhandenen B-Pläne erforderlich	
		3.500.000 €							privat	Änderung des vorhandenen B-Plans erforderlich	
		2.900.000 €							privat	Bebauungsplan und Erschließungsvertrag erforderlich	
		5.400.000 €							privat	Bebauungsplan und Erschließungsvertrag erforderlich	

Handlungsfeld	Nr.	Maßnahmen	Bausteine		Projektbeteiligte	
			Vorbereitung	Umsetzung		
ROTER FADEN	16	Westlicher Stadtteileingang: Wohnen an der Bahnhofstraße	x			
	17	Neugestaltung Stadtteileingang Bahnhofsumfeld		x		
			x			
18	Fußgänger- und radfahrerfreundliche Qualifizierung Hauptverkehrsachsen	x				
BLAUER FADEN	19	Qualifizierung der Anbindung an die Römer-Lippe-Route		x		
			x			
	20	Anbindung des Ortskerns an das bachbegleitende Wegenetz des Selmer Bachs		x		
KEIMZELLE	21	Archäologische / Bauhistorische Untersuchung Ortskern Bork	x			
	22	Rahmenplanung zur Neuordnung und Gestaltung des Kirchrings	x			
ÜBERGEORDNETE MASSNAHMEN	23	Verkehrskonzept	x			
	24	Gestaltungshandbuch	x			
	25	Fassaden- und Hofflächenprogramm		x		
	26	Verfügungsfonds		x		
	27	Erstellung des IHK Selm-Bork	x			
	28	Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	x			

	Öffentlichkeits- betei- ligung	Kostenrahmen (Schätzung)	Priorität	kurzfristig			mittelfristig		lang- fristig	angestrebte Fördermittel	Hinweise
				2017	2018	2019	2020	2021	ab 2022		
		1. BA: 600.000 €								privat	
										FRL Nr. 9	
										FRL 10.1 FRL 10.3 FRL 10.4 Investitionsprogramm ZRL	
										FRL Nr. 9	in Verbindung mit Maßnahmen 1, 2, 23
										FRL Nr. 10.4	
										Tourismus- / Radver- kehrsförderung privat	in Verbindung mit Maßnahmen 1, 2, 18, 23
										Tourismus- / Radver- kehrsförderung privat	
										Tourismus- / Radverkehrsförderung	in Verbindung mit Maßnahmen 1, 2, 18, 23
										Tourismus / Radverkehrsförderung	
										LWL	
										FRL Nr. 9	
										FRL Nr. 13 (2b/c)	
										FRL Nr. 9	
										FRL Nr. 9	
										FRL Nr. 11.2	
										FRL Nr. 14	
										FRL Nr. 9	Refinanzierung im Falle der Bewilligung

Quellen

BBE Handelsberatung

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Nettenberger Straße in Selm-Bork

Bertelsmann-Stiftung

Demographiebericht Kommune Selm. Ein Baustein des Wegweisers Kommune. Stand: 2016

Caritas Lünen Selm Werne

Projektskizze Seniorenresidenz Marktplatz Bork. o.J.

Heinz Jahnen Pflüger (HJP)

Bebauungsplan Wohnquartier am Friedhof. Städtebaulicher Entwurf. Stand 21.10.2015

Kommunalverband Ruhrgebiet

Städtebaulicher Rahmenplan Selm-Bork. Essen 1986

Kreis Unna

Landschaftsplan Nr. 3 Raum Selm. April 1991 / Anpassung Januar 2009

Kreis Unna

Nahverkehrsplan Kreis Unna. Fortschreibung 2013. Januar 2014

Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW)

Landesdatenbank

Projektgruppe Bildung und Region

Schulentwicklungsplan Stadt Selm. Oktober 2013

Reher Wohnbau GmbH

Konzept für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Hauptstraße / Waltroper Straße. Stanhd März 2016

Stadt Selm

Denkmallisten A (Baudenkmäler) und B (Bodendenkmäler) der Stadt Selm. Stand 2016

Stadt Selm

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Selm. Juli 2005

Stadt Selm

Einzelhandelsstandort für Bork. Entwicklung eines Standortes zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Fortschreibung 2015

Stadt Selm

Flächennutzungsplan der Stadt Selm. Stand: 15. Änderung

Stadt Selm

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Selm durch Neuabgrenzung der „Zentralen Versorgungsbereiche“. Juni 2012

Stadt Selm

Masterplan Selm. Integriertes Stadtentwicklungskonzept. März 2014

Stadt Selm

Ortskern Bork – Verkehrskonzept. Februar 2004

Stadt Selm

Verkehrsentwicklungsplan. 1989/1990

Stadt Selm

Verkehrstatusbericht. Februar 2003

Stadt Selm

Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern Bork“. Selm 1990/91



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Standort Dortmund
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Standort München
Wilhelm-Wagenfeld-Straße 16
80807 München

Fon 089.38.38 01 59.0
Mobil 0151.1132 52 11

kontakt@ssr-muenchen.de
www.ssr-muenchen.de



Planungsbüro DTP
Landschaftsarchitekten GmbH
Im Löwental 76; 45239 Essen

Fon 0201.747361.0
Fax 0201.747361.10

post@dtp-essen.de
www.dtp-essen.de