

WULFENER MARKT
BARKENBERG

RAHMENPLANUNG
DOKUMENTATION



Chahrour

ACAB

September 2020
Wulfen-Barkenbergr, Dorsten

Im Auftrag der :

Entwicklungsgesellschaft Wulfen mbH
Halturner Str. 5
46284 Dorsten
Geschäftsführer:
Hubert Große-Ruiken, Holger Lohse

Bearbeitung:

SCHMIDTplanung
Architekturbüro
Dimker Allee 33
46286 Dorsten
Architekt BDA Hans-G. Schmidt-Domogalla
Raumplanung M.Sc. Felix Domogalla

In den folgenden Textelementen wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich inkludiert, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

INHALTSVERZEICHNIS

1_EINFÜHRUNG

2_RAHMENPLANUNG STADTTEIL

| | |
|----------------------|----|
| 2_1 Einordnung | 3 |
| 2_2 Nutzungsstruktur | 8 |
| 2_3 Verkehrsstruktur | 10 |
| 2_4 Grünstruktur | 12 |
| 2_5 Baumassen | 14 |
| 2_6 Geländestufen | 16 |
| 2_7 SWOT-Analyse | 18 |
| 2_8 Stadtteilkonzept | 22 |

3_ARCHITEKTUR

| | |
|---------------------|----|
| 3_1 Hintergrund | 24 |
| 3_2 Gebäudestruktur | 27 |
| 3_3 Zentrumsrippe | 27 |
| 3_4 Wohnflügel | 31 |
| 3_5 Flächenbilanz | 32 |
| 3_6 Bewertung | 32 |

4_ERHALT/ UMNUTZUNG

| | |
|---------------------------|----|
| 4_1 Bewertung | 38 |
| 4_2 Förderungsperspektive | 40 |

5_TEILABRISS

| | |
|---------------------------|----|
| 5_1 Bewertung | 44 |
| 5_2 Variante_1 | 46 |
| 5_3 Förderungsperspektive | 54 |
| 5_4 Variante_2 | 56 |
| 5_5 Variante_3 | 59 |

6_ABRISS/ NEUBAU

| | |
|---------------------------|----|
| 6_1 Bewertung | 62 |
| 6_2 Variante_1 | 64 |
| 6_3 Förderungsperspektive | 70 |
| 6_4 Variante_2 | 72 |
| 6_5 Variante_3 | 74 |
| 6_6 Leitfaden Neubau | 76 |

7_FLÄCHEN-, GRZ-VERGLEICH

| | |
|------------------------------|----|
| 7_Flächen- und GRZ-Vergleich | 78 |
|------------------------------|----|

8_RAHMENPLANUNG ALTER KAMP

| | |
|----------------------------|----|
| 8_Rahmenplanung Alter Kamp | 80 |
|----------------------------|----|

| | |
|----------------------|----|
| LITERATURVERZEICHNIS | 94 |
|----------------------|----|

WULFENER MARKT

◀ 101, 128
205, 207

WULFENER MARKT

301, 336
206, 208

Fußgängerzone


OTTE
Toko
El Blau

Pablo
El Blau

PLANUNGSANLASS

Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Rand des Ortsteiles Wulfen-Barkenberg im zentralen Versorgungsgebiet Wulfener Markt. Die seit Jahren leerstehende Einkaufs- und Wohnpassage des Wulfener Marktes mit einer Grundstücksfläche von 1,29ha und Wohn-Nutzflächen mit 13.171m², ist im Rahmen des strukturellen Wandels einer sinnvollen und nachhaltigen Revitalisierung zuzuführen. Vor dem Hintergrund der anstehenden (Zwangs-) Versteigerung dient die städtebauliche Entwicklung- und Rahmenplanung für die Fläche und das Gebäude des Wulfener Marktes als Handreichung und Maßgabe für zukünftige Investoren und zeigt Handlungs- und Eingriffsperspektiven auf.

PLANUNGSZIEL

Mit der Entwicklung und Reaktivierung des Grundstückes der Passage des Wulfener Marktes sind wichtige Impulse für den Ortsteil Barkenberg, auch in seiner Verflechtung zum Ortsteil Alt-Wulfen verbunden. Dabei ist eine Nutzungsstruktur zu entwickeln, die dauerhafte und nachhaltige Perspektiven für die Zukunft und eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität bietet. Der Standort bietet die Chance, die durch den Leerstand des Gebäudes gestörte Verbindung des Nahversorgungszentrums Wulfener Markt mit dem Stadtteil Wulfen zu reaktivieren. Ebenso bietet eine Entwicklung der Fläche, Poten-

ziale zur Belebung des Platzes am Wulfener Markt und der städtebaulichen Integration der angrenzenden Flächen des Prisma-Einkaufsparkes, sowie der heute leerstehenden Gewerbe und Einzelhandelsimmobilie des ehemaligen Toom-Gebäudes.

AUFGABENSTELLUNG

Die städtebauliche Rahmenplanung umfasst die Prüfung und Konzeption von drei Planungsalternativen.

1. Erhalt und Umnutzung der Einkaufs- und Wohnungspassage des Wulfener Marktes
2. Teilabriss der Gebäudesubstanz der Passage
3. Abriss und Neuplanung des Grundstückes

Der Katalog an städtebaulichen und architektonischen Eingriffsvarianten soll zukünftige Entwicklungsperspektiven aufzeigen und als Handreichung und Maßgabe für zukünftige Investoren und Erwerber dienen.

ARBEITSMETHODIK

Die Bearbeitung der Rahmenplanung erfolgt vor allem umsetzungsorientiert. Das städtebauliche Entwurfskonzept soll „robust und flexibel“ sein, um unter Beibehaltung hoher städtebaulicher und gestalterischer Qualitäten, langfristig und nachhaltig auf unterschiedliche Nutzungsansprüche eingehen zu können. Die Berücksichtigung der Ziele und

Vorgaben beinhaltet vor allem – auch angesichts der städtebaulichen Lage und der angrenzenden Gebiets- und Nutzungskulisse – einen konzeptionellen Ansatz in Entwicklungsabschnitten, der über das Plangebiet hinausweist. Die Planbearbeitung gliedert sich in folgende drei wesentliche Bausteine:

STADTTEILBEZOGENE RAHMENPLANUNG

Die Integration des Plangebietes in das Stadtgefüge des Ortsteiles Wulfen-Barkenberg, aber auch in seiner Verbindung zum Ortsteil Alt-Wulfen ist grundlegende Voraussetzung zum Gelingen einer sinnhaften und nachhaltigen Entwicklung. Die Bearbeitungstiefe und Detailschärfe beschränkt sich dabei auf die relevanten Aspekte und Wechselwirkungen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Fläche des Wulfener Marktes stehen.

ARCHITEKTUR

Neben der städtebaulichen Analyse und Konzeption des Umfeldes ist eine Auseinandersetzung mit der Architektur der Bestandsimmobilie des Wulfener Marktes für die zukünftige Entwicklung der Fläche grundlegende Voraussetzung. Vorherige Überlegungen zum weiteren Umgang mit der Immobilie führen zu dem Schluss, dass von drei möglichen Szenarien ausgegangen werden kann. Eine vollständige Nutzung des Gebäudes erscheint vor dem Hintergrund der umfangreichen Nutzflächen schwer vorstellbar, sollte aber im



Wulfen-Barkenberg (Quelle: eigene Darstellung nach Geobasis NRW)

Vergleich zum Teilabriss und der Etablierung von neuen Nutzungsarten in der Immobilie, sowie dem vollständigem Abriss und der Nutzung der freiwerdenden Flächen betrachtet und bewertet werden.

STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

Die abschließende Rahmenplanung konkretisiert die baulich-gestalterische Aussagen und erfüllt prinzipiell die Voraussetzungen an einen Bebauungsplan-Vorentwurf der planungsrechtlich umsetzbar ist. In diesem Kontext bereiten räumlich und pragmatische Leitbilder sowie Strukturkonzepte die Rahmenplanung inhaltlich vor und schaffen einen geeigneten Rahmen. Die detaillierte Auseinandersetzung erfolgt in sektoralen Konzepten, Nutzungsüberlegungen und gestalterischen Aussagen.

Ansichten und Perspektiven geben einen detaillierten Einblick in die Planung.

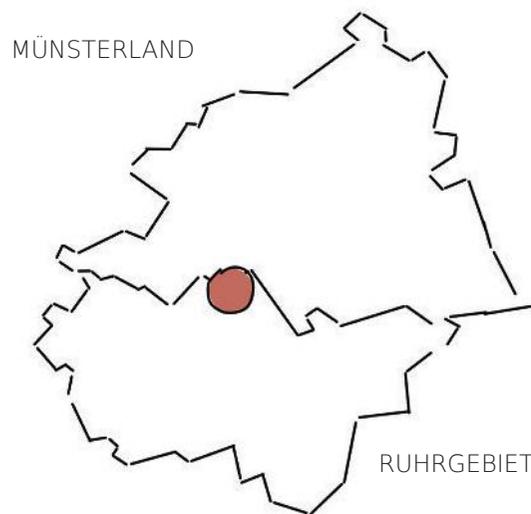
2_RAHMENPLANUNG STADTTEIL

In den folgenden Kapiteln wird die stadtteilbezogene Rahmenplanung dargestellt und erläutert. Dazu erfolgt die analytische Auseinandersetzung mit den Nutzungs-, Verkehrs- und Grünstrukturen, sowie des architektonische Gebäudezusammenhangs und der topographischen Geländeeigenschaften des Planungsgebietes. Abschließend erfolgt die Bewertung der Stärken-Schwächen-Chancen und Risiken sowie die Zusammenführung in einen stadtteilbezogenen Rahmenplan. Zur Einleitungen in die Thematik werden im folgendem Kapitel geschichtliche, strukturelle

und demographische Hintergrundinformationen des Stadtteiles Barkenberg sowie das Wulfener Marktes vorgestellt.

2_1 EINORDNUNG

Wulfen-Barkenberg als Ortsteil von Dorsten liegt im Kreis Recklinghausen im Norden der Emscher Lippe-Region. Überregional betrachtet, situiert sich der Ortsteil zwischen dem eher ländlich und landwirtschaftlich geprägten Münsterland im Norden und dem hoch verdichteten Ballungsraum des Industriestandortes Ruhrgebiet im Süden. Offiziell gehört der Ortsteil zum Stadtteil Wulfen, der sich in Alt-Wulfen und Barkenberg gliedert. Geographisch, strukturell und historisch sind beide Ortsteile voneinander getrennt. Die geplante Zusammenführung der Ortsteile fand nie im gewünschten Ausmaß statt. Der Napoleonsweg als Nord-Ost, Süd-West Verbindung durch den Stadtteil Barkenberg, sowie die B-58 in ost-westlicher Verbindung zur Autobahn 43 und 31 stellen eine verkehrliche Verknüpfung zwischen den Stadtteilen her.



„NEUE STADT WULFEN“

Als „Neue Stadt Wulfen“ in den 1960er und 1970er Jahren geplante Großwohnsiedlung geht der Ursprung des Stadtteiles Barkenberg auf den Steinkohlebergbau in der Region zurück (vgl. BMI). Mit der Teufung der Schächte 1 und 2 der Zeche Wulfen entstand der Statteil zur Schaffung von Wohnraum für die 8.000

Überregionale und regionale Einordnung. (Quelle: eigene Darstellung)

Beschäftigten des Kohlebergbaus. Durch den Berliner Prof. Fritz Eggeling im Ursprung geplant und nach seinem frühen Tod durch die Planungsgruppe Grosche-Börner-Stumpfl weitergeführt, richten sich die Planungen der Neuen Stadt Wulfen nach den modernen städtebaulichen Leitbildern (vgl. Baukunst-NRW 2011). Das Ziel einer 60.000 Einwohner fassenden Stadt wurde bereits im Jahr 1970 durch ausbleibende Erfolge des Kohlebergwerkes auf 30.000 Einwohner reduziert. (vgl. Stadt Dorsten b) Im gesamten Stadtgebiet finden sich experimentelle Gebäudekomplexe die sich nach modernen architektonischen und städtebaulichen Standards richten (vgl. Baukunst-NRW 2011). Den Ortsteil prägt eine hochwertige Grün- und Freiraumplanung die unter der Berücksichtigung landschaftlicher

Strukturen, vor allem ökologische Ansätze verfolgt. *„Wäldchen, Baumgruppen und -reihen, Hecken, Wiesen, Bachläufe prägen neben den Gebäuden den städtischen Raum. All diese Bereiche sind weitläufig miteinander verbunden.“* (NRW.Urban GmbH 2015: 4). In einem wabenförmige Verkehrssystem wird der Fuß- und Radverkehr vom Kfz-Verkehr getrennt und ermöglicht so autofreie Innenbereiche. Ebenso ermöglichen Unterführungen und Überführungen querungsfreie Geh- und Radwege mit dem motorisierten Verkehr. (vgl. ebd.) Mit dem Programm Stadtumbau West zwischen den Jahren 2006 und 2014 erfolgten umfassende Abriss- und Rückbaumaßnahmen um den großflächigen Wohnungsleerständen und damit verbundenen strukturellen Problemen im Stadtteil zu begegnen (vgl. Stadt

Dorsten a). Vor allem unter der Bezeichnung „Neue Stadt Wulfen“ weckt der Ortsteil bis heute das Interesse von nationalen aber auch internationalen Stadtplanern und Architekten. Zahlreiche wissenschaftliche Studien und Arbeiten wurden über Barkenberg angefertigt.

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Derzeit leben etwa 8.400 Einwohner in Barkenberg (vgl. Stadt Dorsten b). Wie viele eher ländlich geprägten Ortschaften in Deutschland und in der gesamten Stadt Dorsten, verzeichnet der Stadtteil Wulfen seit der Jahrhundertwende einen Rückgang der Bevölkerung (vgl. Stadt Dorsten 2017: 6-8). Dabei weist der Ortsteil Barkenberg bei einer steigenden Anzahl der Bevölkerungsgruppe der Senioren einen gleichbleibenden Anteil



Broschüre Neue Stadt Wulfen. (Quelle: Auras 1980)



Metastadt. (Quelle: Stadt Dorsten 1975)



Stadtumbau 2006-2014.

der Gruppe der Jugendlichen auf. Besonders die Einfamilienhausgebiete sind heute beliebter Wohnort zugezogener Familien (vgl. Innovation City Ruhr 2017: 8). Gleichzeitig kennzeichnet der Ortsteil eine hohe kulturelle Vielfalt (vgl. Stadt Dorsten 2017: 6-8).



Barkenberger See, Gemeinschaftshaus.



Rote Finnstadt.



Wulfener Marktplatz Eingang Ost.



Plangebiet. (Quelle: eigene Darstellung nach Geobasis NRW)

„DER WULFENER MARKT“

Das Planungsgebiet „Wulfener Markt“ liegt am süd-westlichen Rande des Stadtteiles Barkenberg. Dabei schließt das Plangebiet die folgenden Gebäude und Flächen ein: die Einkaufs- und Wohnpassage „Wulfener Markt“ einschließlich des Rundbaus, das Gebäude des ehemaligen Toom-Marktes, die Fläche des Alten Kamps, den Prisma-Einkaufs-Park (PEP), sowie die nördlich angrenzenden Gebäude der Gesamtschule Wulfen und des Gemeinschaftshauses.

Die städtebaulichen Planungen der „Neuen Stadt Wulfen“ sahen den Wulfener Markt als funktionales Zentrum des Ortsteiles vor. Heute stellt dieser „(...)ein Solitärstandort am Siedlungsrand dar, der die beabsichtigte Zentrumsfunktion nie erfüllt hat.“ (Stadt Dorsten 2019: 49)

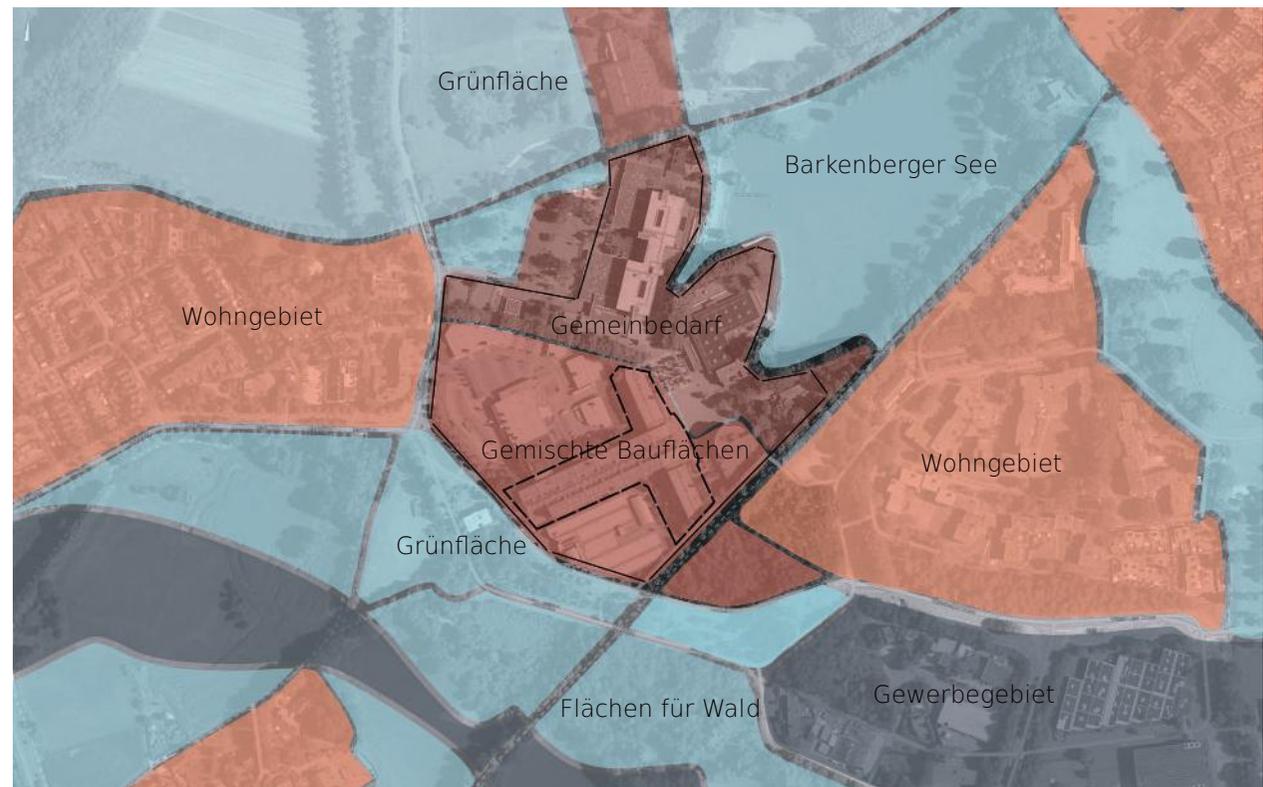
Betrachtet man die angrenzenden Nutzungsflächen nach Flächennutzungsplanung verdeutlicht sich die städtische Rand- und Insellage des Plangebietes Wulfener Markt. Im Norden und im Süden grenzen Grünräume sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen an das Gebiet. Der Barkenberger See liegt in unmittelbarer Nähe nord-östlich des Wulfener Marktes. Lediglich an den östlichen und westlichen Randbereichen grenzen Wohngebietsflächen.

Der gültige Flächennutzungsplan vom 29.06.2009 weist den Bereich zwischen den Ortsteilen Wulfen-Barkenberg und Alt-Wulfen als Siedlungsschwerpunkt aus. Der zentrale Bereich des Wulfener Marktes ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die umgebenen Flächen sind als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan vom 07.02.97 mit nachträglichen Veränderungen

ist zurzeit durch eine Veränderungssperre belegt. Dieser weist für die Fläche des Wulfener Marktes folgende Festsetzungen aus:

- Kerngebiet
- fünfgeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl: 1,0
- Geschossflächenzahl: 2,2
- Flachdach
- geschlossene Bebauung
- Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit für den Fussweg der Passage



Nutzungen nach Flächennutzungsplan. (Quelle: eigene Darstellung nach Geobasis NRW)

NUTZUNGSSTRUKTUR

LEGENDE

-  Bildungseinrichtung
-  Kultureinrichtung
-  Gewerbe: Einzelhandel, Dienstleistung, Lager
-  Leerstand
-  Parkhaus

PRISMA-EINKAUFS-PARK

- 1 Friseur, Fahrschule, Zeitschriften-, Schreibwarengeschäft, Drogeriemarkt, Tabakwaren, Discountmarkt, Supermarkt, Boxstudio, Wohnung, Post
- 2 Schuh- u. Textildiscounter
- 3 Imbiss
- 4 Möbel Second-Hand
- 5 Post-, Logistikzentrum

RUNDBAU

- 6 Ärzte, Bankautomat, Physiotherapie, Podologe, Rechtsanwalt, Apotheke, Bäckerei, Optiker, Wohnungen

GEMEINSCHAFTSHAUS

- 7 Sozio-kulturelles Zentrum, Veranstaltungsräume, Hallenbad, Gaststätte

GESAMTSCHULE WULFEN

- 8 Schule und Bibliothek

EHEM. TOOM-GEBÄUDE

- 9 Lager und Versand



2_2 NUTZUNGSSTRUKTUR

Trotz seiner geographischen Randlage übernimmt das Zentrum wichtige Versorgungsfunktionen für den Stadtteil. Der Prisma-Einkaufspark (PEP) ist zum Nahversorgungszentrum für den Siedlungsbereich Barkenberg geworden (vgl. Stadt Dorsten 2019: 49).

Mit den dort ansässigen 10 Einzelhandelsbetrieben auf einer Gesamtverkaufsfläche von 4.460m² übernimmt der PEP eine wichtige Versorgungsfunktion. Allen voran der EDEKA SB-Markt, ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) sowie ein Drogeriemarkt (Rossmann) versorgen den Ortsteil mit preisorientierten Marktkonzepten in allen Bedarfsstufen. Eine Vielzahl weiterer kleinteiliger Ladengeschäfte (u.a. Bekleidungs-, Schuhmarkt) komplettiert

das Angebot des Nahversorgungszentrum. (vgl. ebd.)

Noch bis zum Jahr 2007 wurde die Nahversorgung in Wulfen-Barkenberg überwiegend durch das heute leerstehenden Wohn- und Geschäftszentrum „Wulfener Markt“, und das unmittelbar angrenzende Toom-SB Warenhaus gedeckt. Der städtebauliche und wirtschaftliche Funktionsverlust des Stadtzentrums der „Neuen Stadt Wulfen“ mündeten 2019 in einem Insolvenzverfahren und einer Zwangsversteigerungen. (vgl. Stadt Dorsten 2019: 22) Lediglich der im Zuge des Wulfener Marktes geplante Rundbau, im Zentrum am Wulfener Markt Platz bietet heute vor allem Dienstleistungsangebote und medizinische Behandlungsangebote. Hier sind u.a. Ärzte, eine Apotheke und ein Bäcker ansässig.

Das Plangebiet ist Standort zahlreicher sozialer und kultureller Einrichtungen. Die Gesamtschule Wulfen, mit einer integrierten öffentlichen Bibliothek, ist wichtiger Bezugspunkt für Schüler aus Alt-Wulfen, Barkenberg und Dorsten. Hier werden etwa 1300 Kinder und Jugendliche von ca. 120 Lehrern, Sozialpädagogen und einem Team von Fachkräften betreut. Neben dem Kindergarten am Wulfener Markt befindet sich ein weiterer Kindergarten auf der Fläche des Alten Kamps im Nord-Osten des Gebietes in der Planungsphase. Das sozio-kulturelle Zentrum Gemeinschaftshaus Wulfen bietet mit seinen regelmäßigen Kultur-, Tanz und Musikveranstaltungen zahlreiche Angebote für jede Altersgruppe. Gleichzeitig finden sich hier Seminar- und Kursräume, ein Hallenbad und eine Gaststätte.



Rundbau.



Gemeinschaftshaus Wulfen.

VERKEHRSSTRUKTUR

LEGENDE

 Rad- und Fußweg

 Autoverkehr

 Parkplatz/-haus

 Unterführung

 Bushaltestelle



2_3 VERKEHRSSTRUKTUR

Das Plangebiet ist über die Marktalle in ihrer Verbindung zum zentralen Erschließungsring in Barkenberg sowie die Schuldenfelder Allee und die Kampstraße zu den Ortsteilen Barkenberg und Alt-Wulfen erschlossen.

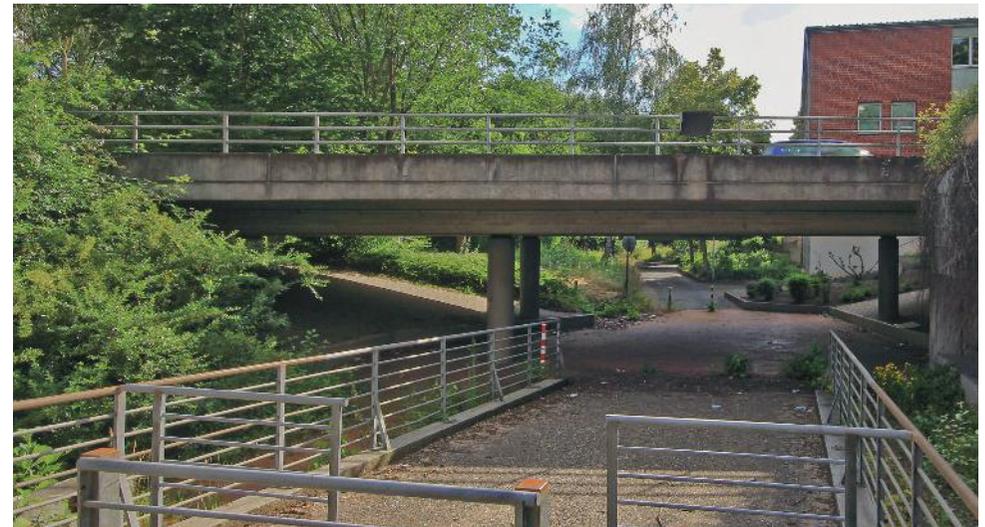
Zwei Bushaltestellen betten das Gebiet in den öffentlichen Nahverkehr. Die Haltestelle Wulfener Markt am südlichen Rand an der Marktalle und die Haltestelle Kampstraße am östlichen Rand des Gebietes verbinden das Gebiet durch die Buslinie SB 26 und die Taxibuslinie 206. Während der Taxibus bei Bedarf im Stundentakt die Stadtteile Deuten und Wulfen verbindet, verkehrt die Schnellbuslinie 28 im Halbstundentakt und ermöglicht den Anschluss zu den südlichen Siedlungs-

bereichen in Barkenberg, zu den Stadtteilen Alt-Wulfen, Dorsten, Marl Mitte und mit einem Umstieg nach Haltern am See. Der Napoleonsweg als zentrale und fast ausschließlich autofreie Erschließung in Barkenberg verläuft am nord-östlichen Rand des Gebietes. Hier findet das Gebiet über eine Rad-, und Fußwegeverbindung Anschluss zum Ortsteil, sowie in südlicher Richtung über die B-58 zum Ortsteil Alt-Wulfen. Der Wulfener Marktplatz als zentraler Verknüpfungspunkt des Gebietes ermöglicht Wegeverbindungen in alle Himmelsrichtungen. Eine direkte Fuss- und Radwegeverbindung zum Ortsteil Alt-Wulfen ist lediglich durch die Straße Heidbruch gegeben. Durch den Leerstand der Passage am Wulfener Markt und die dort unterbrochene Wegeverbindung fehlt eine wichtige fußläufige

Erschließung nicht zuletzt als Schulweg für die aus Alt-Wulfen kommenden Schüler. Charakteristisch für den gesamten Ortsteil Barkenberg, finden sich vor allem an den östlichen Randbereichen des Gebietes Unterführungen zur Trennung des Fuß- und Autoverkehrs.



Straße und Parkplatz Wulfener Markt.



Unterführung und Fußweg Passageneingang West.



GRÜNSTRUKTUR

LEGENDE

-  Gewässer
-  Grünfläche
-  Waldfläche
-  Straßenbegleitgrün
-  Laubbaum
-  Nadelbaum

2_4 GRÜNSTRUKTUR

Das Gebiet ist umschlossen von Grün- und Freiraumstrukturen im Norden und Westen (s.Kapitel 2). Während im Süden überwiegend bewaldete Flächen angrenzen, umschließt eine Gewässerfläche das Gebiet im Norden. Vor allem der Barkenberger See ist ein attraktiver Erholungsraum für Bewohner und Lebensraum für zahlreiche Flora und Fauna Arten. Charakteristisch für den gesamten Ortsteil ist die großflächige und konsequente Begrünung der öffentlichen Räume und Straßenführungen mit Bäumen (s.Kapitel 2). Der Napoleonsweg als zentrale Achse prägt das Gebiet durch eine dichte Eichenallee. Gleichzeitig kennzeichnet eine Platanenallee entlang der Gesamtschule Wulfen und des Ge-

meinschaftshauses am nördlichen Rand des Wulfener Marktplatzes, den Stadtraum. Die Plantanbepflanzung auf dem Wulfener Marktplatz wird jedes Jahr auf den Stock geschnitten. Die Fläche des Alten Kamps ist heute dicht bewaldet. An diesem Standort wird aktuell die Einrichtung eines neuen Kindergartens geplant.



Platanenallee Gesamtschule.



Napoleonsweg.

BAUMASSEN

LEGENDE

 Eingeschossig

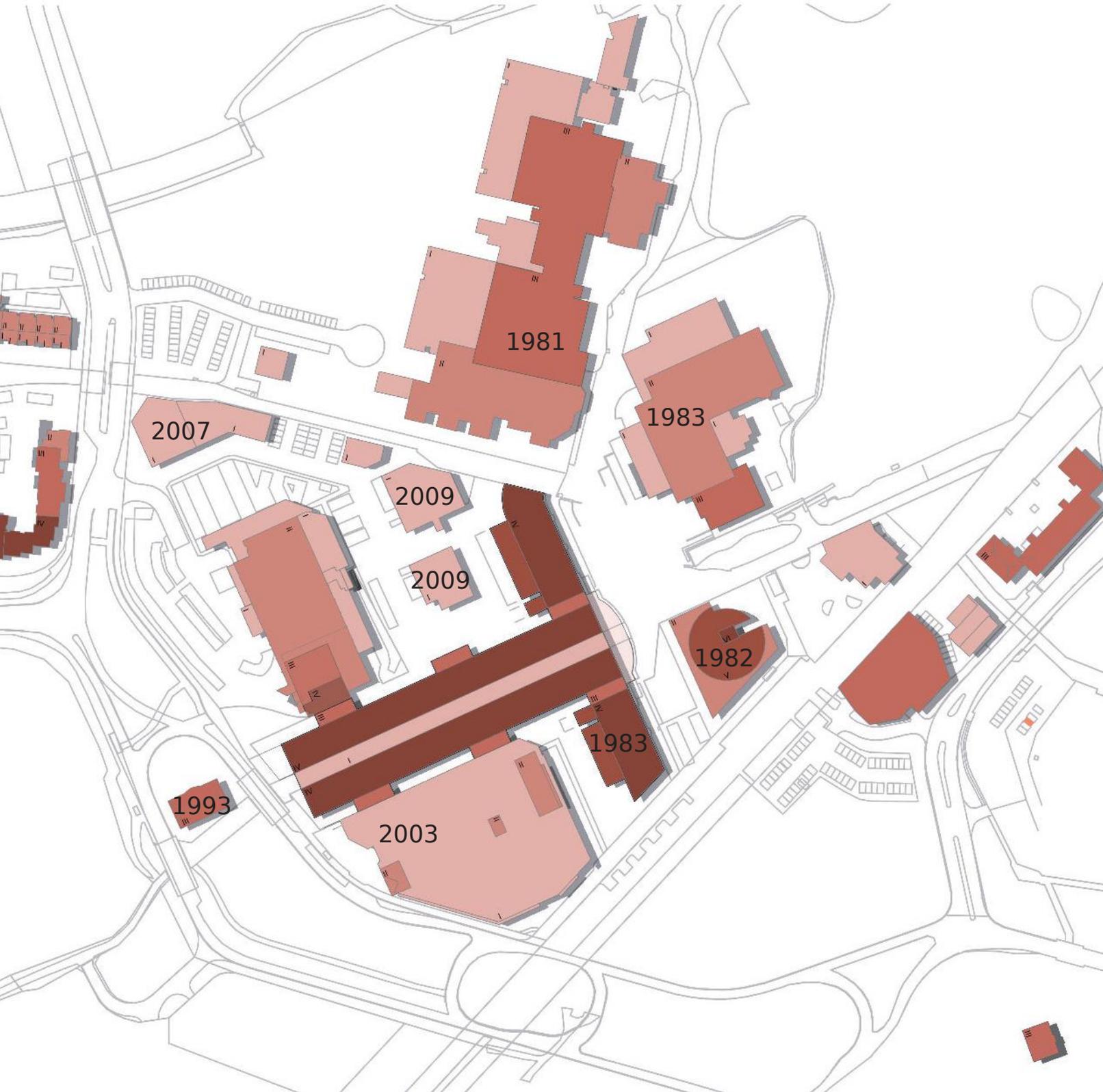
 Zweigeschossig

 Dreigeschossig

 Viergeschossig

 Fünfgeschossig

1981 Baujahr



2_5 BAUMASSEN

Betrachtet man das architektonische Umfeld des Gebietes ergibt sich ein heterogenes Bild aus gestaffelten Höhen der einzelnen Gebäude und des gesamten städtebaulichen Zusammenhanges. Die Gebäude der Gesamtschule und des Gemeinschaftshauses weisen mit der Staffelung eine facettenreiche architektonische Gebäudekubatur auf. Auffällig ist die wiederkehrende Fassadengestaltung der Gebäude im Gebiet. Mit Ausnahme der neuen Gebäudekomplexe des PEP finden sich an allen Gebäuden Elemente der Klinkerfassade wieder. Als städtebaulicher Ankerpunkt prägt der im Zuge des Wulfener Marktes geplante, teilweise fünfgeschossige Rundbau das Stadtbild. Diesem gegenüber rahmt der über-

wiegend viergeschossige Wulfener Markt den Marktplatz. Der Wulfener Markt, der Rundbau, die Gesamtschule und das Gemeinschaftshaus wurden zwischen den Jahren 1981 und 1983 gebaut.

Mit Ausnahme der Gebäudestaffelungen des Edeka Marktes am PEP sind diese, erst nach der Jahrtausend-Wende errichteten Gebäude, ein- bzw. zweigeschossig. Das Toom-Gebäude wurde im Jahr 2003 als erweiterte Verkaufsfläche, in Hallenbauweise mit Klinkerfassaden, an die Passage des Wulfener Marktes angeschlossen. Auch die im Jahr 2009 errichteten östlichen Erweiterungen des Prisma-Einkaufsparkes sind in einfacher Hallenbauweise mit prägender Wellblech-Fassade errichtet.



Wulfener Marktplatz mit Passage, Rundbau und Gemeinschaftshaus.



Gesamtschule Wulfen.



GELÄNDESTUFEN

LEGENDE

- 0-1m
- 1-2m
- 2-3m
- 3-4m
- 4-5m

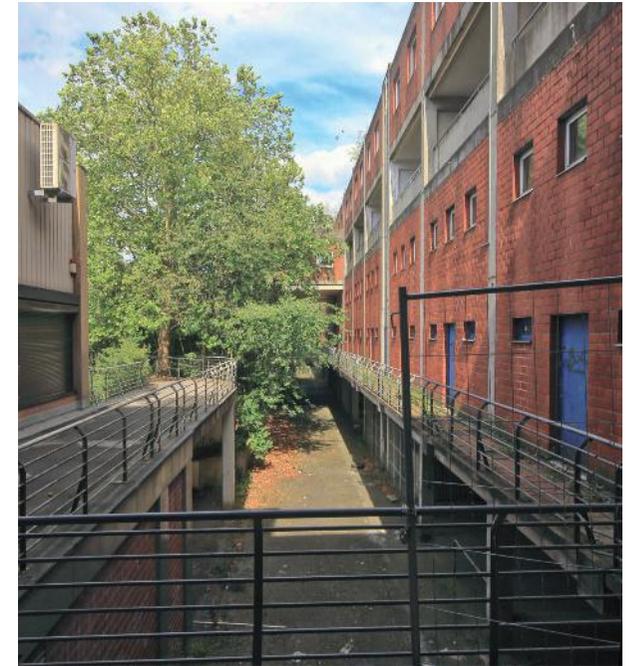
Die Geländestufen beschreiben Höhengschichten mit einer Äquivalenz von 1m. Geländestufen werden alternierend mit 5 Farbwerten dargestellt. Die dargestellten Geländestufen sind nur grob abgebildet.

(Quelle: eigene Darstellung nach Geobasis NRW)

2_6 GELÄNDESTUFEN

Betrachtet man die Geländehöhen im Gebiet, lassen sich teilweise große Höhenunterschiede erkennen. Der westliche Hauptgebäudekörper des Wulfener Marktes, sowie der PEP und die sich im Westen anschließenden Parkplatzflächen liegen in einer topographischen Mulde mit einer Höhe von 46m ü.NN. Die Verkehrsstrassen der Marktallee im Westen und der Wulfener Markt heben sich mit maximalen Höhen von 49,3m ü.NN deutlich davon ab. Die Passage des Wulfener Marktes liegt mit ca. 49m ü. N auf einer Ebene mit der am westlichen Eingang verlaufenden Brücke für den Autoverkehr. Momentan werden diese Höhenunterschiede durch die baulichen Einrichtungen der Tiefgarage des Wul-

fener Marktes ausgeglichen. Der Wulfener Marktplatz befindet sich mit einer Höhe von 48m ü.N ebenfalls auf einer topographischen Plattform. Die geplanten städtebaulichen Eingriffe und Neustrukturierung auf dem Grundstück des Wulfener Marktes erzeugen eine komplexe topographische Situation, durch die Offenlegung der Höhenunterschiede bei baulichen Eingriffen.



Fahrgasse Nord-West Seite Eingang West.



Brücke u. Passage ohne Verbindung Eingang West.



Höhenlage Prisma-Einkaufs-Park.

SWOT-ANALYSE

LEGENDE

STÄRKEN

-  Baumbestand
-  Architektonische Gestalt
-  Raumkante
-  Treffpunkt
-  Städtebauliche Achse
-  Einzelhandel
-  Gastronomie
-  Grün- Erholungsraum
-  Bushaltestelle
-  Bibliothek

SCHWÄCHEN

-  Bodenversiegelung
-  Durchgangssperrung
-  Verkehrskreuzung
-  Leerstand
-  Architektonische Gestalt
-  Beleuchtung
-  Barriere
-  Verengung

CHANCEN

-  Treffpunkt
-  Grün-Erholungsraum



2_7 SWOT-ANALYSE

Die Erkenntnisse der Erhebungen und Analyse lassen sich in einer SWOT-Analyse zur Bewertung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken darstellen. Zukünftige Planungen müssen darauf ausgerichtet sein, die erkannten Stärken zu nutzen, Schwächen zu beseitigen sowie Chancen zu entwickeln und Risiken bzw. Bindungen zu minimieren oder abzuschwächen. Grundsätzlich zeichnet sich das Gebiet, durch seine Eigenschaft als Nahversorgungszentrum durch ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, sozio-kulturellen Angeboten und Bildungs- sowie Freizeiteinrichtungen aus. Besonders der Prisma-Einkaufs-Park und der Rundbau am Wulfener Markt bieten mit einem breitem Spektrum an

Waren und Dienstleistungen, vielfältige Angebote für die Bewohner Barkenbergs. Mit seinen sozio-kulturellen Angebote, dem integrierten Hallenbad und der Gaststätte ist das Gemeinschaftshaus Wulfen wichtiger kultureller Ankerpunkt für den Ortsteil und für Besucher aus dem regionalen und überregionalen Kontext. Der Barkenberger See stellt mit seiner naturnahen Gestaltung und den zahlreichen Aufenthaltsmöglichkeiten einen bedeutenden Grün- und Erholungsraum dar. Als wichtige städtebauliche Achse verbindet der Napoleonsweg das Plangebiet mit dem Ortsteilen Barkenberg und Wulfen. Die für den gesamten Stadtteil charakteristische Baumbepflanzung zeigt sich neben der Eichenalle des Napoleonsweges besonders an den nördlichen Zugängen des Wulfener Marktes. Die großflä-

chigen Platanen-Alleen entlang der Gesamtschule und des Gemeinschaftshauses prägen das Stadtbild. In ihrer hervorzuhebenden architektonischen Gestaltung bilden die Gebäude des Rundbaus, des Gemeinschaftshauses, der Gesamtschule und des Wulfener Marktes ein spannendes städtebauliches Zusammenspiel am Wulfener Marktplatz. Die Leerstände der Gebäude des Wulfener Marktes und des ehemaligen Toom-Gebäudes haben strukturelle, städtebauliche Konsequenzen für das Plangebiet. Neben dem zunehmenden Verfall und der Verwahrlosung des Gebäudes stellt die Passage des Wulfener Marktes seit der umfassenden Schließung eine städtebauliche Barriere im Gebiet dar. Die als öffentlicher Weg ausgewiesene Passage ist nicht zuletzt wegen der akuten Einsturzgefährdung des



Barrierenwirkung.



Straßenverkehrsquerung PEP.

STÄRKEN

- Fest verankerte Vereinsstruktur und starke Netzwerke in Barkenberg
- Zentraler Versorgungsbereich vor allem durch das Einkaufszentrum Prisma-Einkaufs-Park (PEP) und dem Rundbau am Wulfener Markt
- Unmittelbare Nähe zu Sozio-Kultur-, Bildungs- und Freizeit-Einrichtungen (Gemeinschaftshaus, Gesamtschule Wulfen, Bibliothek, Hallenbad)
- Marktplatz Wulfener Markt
- Nähe zum Barkenberger See
- Anbindung an den Napoleonsweg als wichtige autoverkehrs-freie Achse in Barkenberg
- Großflächiger Baumbestand im öffentlichen Raum
- Architektonisches Ensemble (Gesamtschule, Gemeinschaftshaus, Wulfener Markt, Rundbau)

CHANCEN

- Kulturelle Vielfalt durch hohen Anteil an Zugezogenen
- Internationale Bekanntheit in Fachkreise des Ortsteil Barkenberg/ „Neue Stadt Wulfen“
- Nationale Bekanntheit des Passage „Wulfener Markt“ in Fachkreisen
- Stärkung und Attraktiveren der Zentrumsfunktion
- Image und Integrationsfördernde Wirkung für Stadtteil
- Entwicklung der Fläche „Alter Kamp“
- Förderprogramme zur Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände
- Generationswechsel in Einfamilienhaus-Gebieten durch junge Familien

SCHWÄCHEN

- Langfristiger Leerstand des ehemaligen Versorgungszentrum Wulfener Markt und des Toom-Gebäudes
- Unterbrochene Verbindung zwischen Barkenberg und Alt-Wulfen
- Städtebauliche Gemengelage durch räumlichen Einschluss des Grundstücks durch PEP und Toom-Gebäude
- Geringe gastronomische Versorgung
- Randlage des Gebäudes, mangelnde Andienbarkeit durch Kunden und Anlieferverkehr
- Wulfener Markt mit überdimensionierten Flächen und Gebäudesubstanz
- Eingeschränkte ÖPNV-Verbindung

RISIKEN

- Verlust architektonischer Identität bei Abriss
- Randlage in Barkenberg
- Ausbleibendes Interesse der Wulfener Bevölkerung
- Voranschreitende Bevölkerungsrückgang/ demographischer Wandel

Glasdaches unbegebar. Damit unterbricht der Leerstand die fußläufige Verbindung des Wulfener Marktplatzes zum Ortsteil Alt-Wulfen. Gleichzeitig sind der nördliche Zugang am Prisma Einkaufspark und der südliche Eingang am Toom-Gebäude heute unpassierbar. Der erst 2009 fertiggestellte Prisma-Einkaufspark ist ein in sich geschlossener und städtebaulich introvertierter Gebäudezusammenhang. Die Zufahrt des motorisierten Verkehrs erfolgt über die Schultenfelder Allee. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad gestaltet sich der Zugang in den Einkaufspark durch die Barrierewirkung des Wulfener Marktes, die Verengung der Zuwegung im Bereich der Gesamtschule Wulfen und die Kreuzung mit dem Autoverkehr am westlichen Zugang, als problematisch. Ebenso zeigt sich die Gebäude-

gestaltung der Hallenbauweise und ein hoher Versiegelungsgrad der Parkplatzfläche des Prisma-Einkaufs-Parkes als defizitär. Besonders durch die im Süd-Westen um das Gebiet führende Straße der Schultenfelder Allee werden herausfordernde städtebauliche Mängel hervorgerufen. Zum einen kommt es zu mehreren Kreuzungen des Fuß- und Autoverkehrs durch die, unter anderem für den Schulweg genutzte Wegführungen von der Bushaltestelle zum PEP. Ebenso kreuzt der Fuß- und Fahrradweg Napoleonsweg den Autoverkehr an dieser Stelle unbegleitet. Zum anderen hebt sich der Damm der Verkehrsstrasse deutlich von der Geländehöhe des PEP's und der Passage des Wulfener Marktes ab und entfaltet eine Barrierewirkung. Die geplante städtebauliche Entwicklung der Brachfläche des

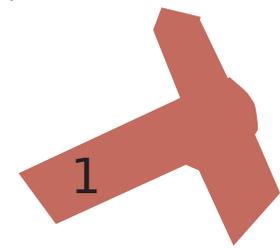
Alten Kamps können als Chance zur Aufwertung verstanden werden. Der anstehende Generationswechsel durch den Zuzug junger Familien vor allem in den Einfamilienhaus-Gebieten im Ortsteil und funktionierende und starke Netzwerke innerhalb der Bewohnerschaft bieten Chancen für die zukünftige Entwicklung des Wulfener Marktes.



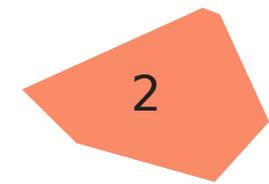
Wulfener Marktplatz „Kugelplatz“.



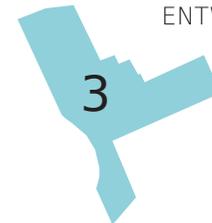
Wulfener Marktplatz.



REAKTIVIEREN,
NEUSTRUKTURIEREN



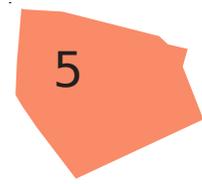
REAKTIVIERUNG IN
ENTWICKLUNG



GLIEDERN,
GESTALTEN



ENTWICKELN,
INTEGRIEREN



INTEGRIEREN,
ENTSIEGELN

2_8 STADTTEILKONZEPT

Für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes ergeben sich hauptsächlich fünf Handlungsfelder bzw. Schwerpunkte der städtebaulichen Planung, die in unterschiedlicher Intensität und Abfolge priorisiert werden müssen. Der Leerstand des Wulfener Marktes hat unmittelbare städtebauliche und strukturelle Konsequenzen für das Gebiet. Eine zukünftige Entwicklung des Gebietes muss eine Nachfolgenutzung oder strukturelle Neuordnung für das Gebäude der Passage bzw. der Grundstücksflächen finden, die sich städtebaulich ins Umfeld integriert und die existierenden Angebote im Gebiet nachhaltig ergänzt.

Besonderer Fokus muss dabei auf einer angemessenen Dimension und Struktur zur Raumbildung am Wulfener Marktplatz liegen. In direkter Verbindung zur Wiederbelebung der Passage des Wulfener Marktes steht das Gebäude des ehemaligen Toom's. Eine nachhaltige und verträgliche Folgenutzung die sich ggf. an die Passage anschließt, kann mitentscheidend für die Zukunft der Ladenpassage und der gesamten Gebietsentwicklung sein.

Der Wulfener Marktplatz ist wichtiger Ankerpunkt im Gebiet. Zukünftige Planungen müssen den Marktplatz als solchen reaktivieren. Gleichzeitig müssen die Entwicklungen eine Strukturierung des Platzes beinhalten, die diesen in seiner Dimension reduziert und mit

einer neuen Bepflanzung qualitativ aufwertet und entsiegelt. Der Marktplatz muss wieder als Treffpunkt und Aufenthaltsort wahrgenommen und genutzt werden. Mit der städtebaulichen Entwicklung der Fläche des Alten Kamps wird ein erster Schritt zur Transformation des Gebietes unternommen. Anstehende Entwicklungen müssen die Fläche in seiner Lage am Napoleonsweg in unmittelbarer Nähe zur Ladenpassage des Wulfener Marktes in das Stadtgefüge integrieren.

Der Prisma-Einkaufs-Park ist ein in sich geschlossener funktionaler Stadtraum, der als Nahversorgungszentrum von großer Bedeutung für den Ortsteil ist. Die zukünftigen Planungen müssen diese Fläche, besonders in seiner Verbindung zum Wulfener Marktplatz, in das Stadtgebiet integrieren und Verbindungen herstellen. Ebenso kann eine qualitative Aufwertung der versiegelten Parkplatzebenen, sowie der architektonischen Gestalt an dieser Stelle positive Wirkung für das gesamte Gebiet entfalten.

Bedeutend für das Gelingen der Planungen ist eine sinnvolle Verknüpfung der Gebiete untereinander. Zukünftige Entwicklungen müssen den Anforderungen der Zugänglichkeit und Barrierefreiheit entsprechen, anschließende Nutzungstypologien aufgreifen und ein homogenes, architektonisches und städtebauliches Miteinander erzeugen. Besonders die heute unterbrochene Wegeverbindung durch

den Wulfener Markt muss im Zuge der Entwicklungen reaktiviert werden. Als Schulweg und zentrale autofreie Verbindung zwischen Alt-Wulfen und Barkenberg ist diese von besonderer Bedeutung für die strukturelle Einbindung und die Zusammenführung der beiden Ortsteile.



Balkon Wohnflügel Süd-West Seite.



Wohnflügel Nord.



Wohnflügel Süd.

3_ARCHITEKTUR

Die Beschreibung und Analyse der architektonischen Eigenschaften und Ausprägungen der Einkaufs- und Ladenpassage „Wulfener Markt“ bezieht sich auf die grundlegende Gebäudestruktur, die anhand der vorliegenden Unterlagen untersucht und bewertet wurde:

- Tragwerksplanung zum Bauantrag von Oktober 1978, Dipl.Ing. Sailer, Stephan, Bloos München
- Planunterlagen, Prof. Dipl.Ing. J.P. Kleihues
- Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts, Müller/ Hantrop GbR, Dorsten, vom 12.07.2018
- „Gutachten zu den Ergebnissen der Bau-schadstoff-erhebung“ Umweltlabor ACB GmbH, Münster, vom 11.01.2019

- Drucksache Nr. 190/15 Beschlussvorlage, Stadt Dorsten

Aufgrund der umfassenden Absperrungen des Gebäudes und der nicht geklärten Zuständigkeiten, konnte eine Begehung im Inneren des Gebäudes nicht vorgenommen werden. Es wird auf die Aussagen der o.g. Gutachten und Unterlagen zurückgegriffen. Da Informationen zur Bautechnik nicht vollständig vorliegen, wurden aus den Unterlagen abgeleitete Annahmen getroffen. Bei Bedarf sind weitere Recherchen zu den jeweiligen Fragestellungen erforderlich.

In den folgenden Kapiteln erfolgt die Untersuchung der Gebäudestrukturen, der Nutzungen und architektonischen Eigenschaften der einzelnen Geschosse, sowie eine Bewertung

der Flächen und Baustrukturen der Einkaufs- und Wohnpassage des Wulfener Marktes.

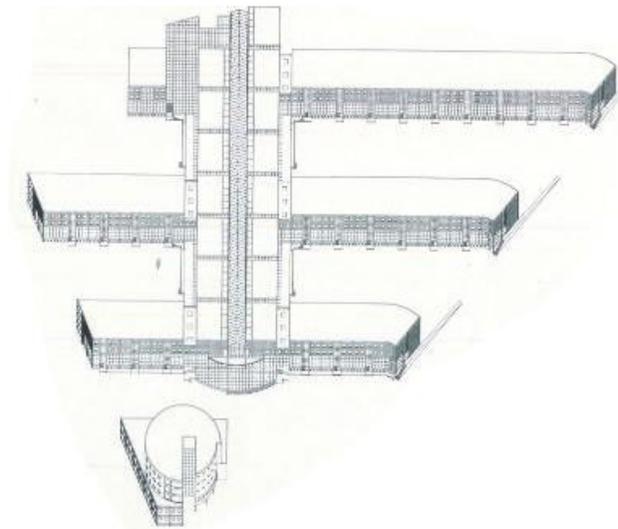
3_1 HINTERGRUND

Das ab 1975 von dem Architekten Josef Paul Kleihues geplante Wohn- und Geschäftszentrum „Wulfener Markt“ wurde zwischen den Jahren 1979 und 1982 als Teil des Zentrums der „Neuen Stadt Wulfen“ (s. Kapitel 2) errichtet. Mit dem Gemeinschaftshaus, der Gesamtschule und anderen Einrichtungen, die in dieser Zeit entstanden sind, sollte der Wulfener Markt *„das Bindeglied zwischen dem alten und dem neuen Teil des Dorstener Stadtteils Wulfen bilden.“* (Junker R. et al. 2015:55)

Der ursprüngliche Gebäudewurf war als



Passage Alt. (Quelle: Kief-Niederwöhmeier 1978:59)



Gesamtplanung mit Rundbau. (Quelle: Ruthenfranz 1983: 57)

VERKEHRSANBINDUNG



Einkaufsstr a e in Form einer Passage konzipiert, von der sich *„fingerartig angelegte Wohnfl ugel“* (Junker R. et al. 2020: 55) erstrecken sollten. Errichtet wurden jedoch lediglich die beiden östlichsten Wohnfl ugel. Den Hauptkörper des Wulfener Marktes bildet die 160m lange Passage, in der Verlängerung eines Feldweges zwischen Alt-Wulfen und Barkenberg. (vgl. Junker R. et al. 2015: 55) Schon vor der Planung war die st dttebauliche Randlage der Passage und die Baumasse des geplanten Gebäudes umstritten.

3_2 GEBÄUDESTRUKTUR

Das Gebäude wurde nach den Vorstellungen der rationalistischen Architektur der 1970er Jahre aus einem klaren und stringenten Raster als Skelett-Konstruktion mit zahlreichen wiederkehrenden Elementen und Detailausbildungen entwickelt. (vgl. Ruthenfranz 1983: 56)

Die tragende Konstruktion besteht aus vorgefertigten Stahlbeton Fertigteilen für Stützen, Balken, Decken, Wandscheiben und Treppenläufen. Die Ausf llung der Felder, erfolgt mit Fertigteil-Wandscheiben im Inneren, die Außenwände sind mit Sichtmauerwerk ausgefacht und steifen die Skelett-Konstruktion aus. Die Stützen und Balken sind allseitig sichtbar und gliedern das Gebäude, wodurch die Geschosse und Abschnitte von außen klar ablesbar sind. Die innere Gliederung des Gebäudes besteht ausschließlich aus nichttragenden, gipshaltigen Baustoffen.

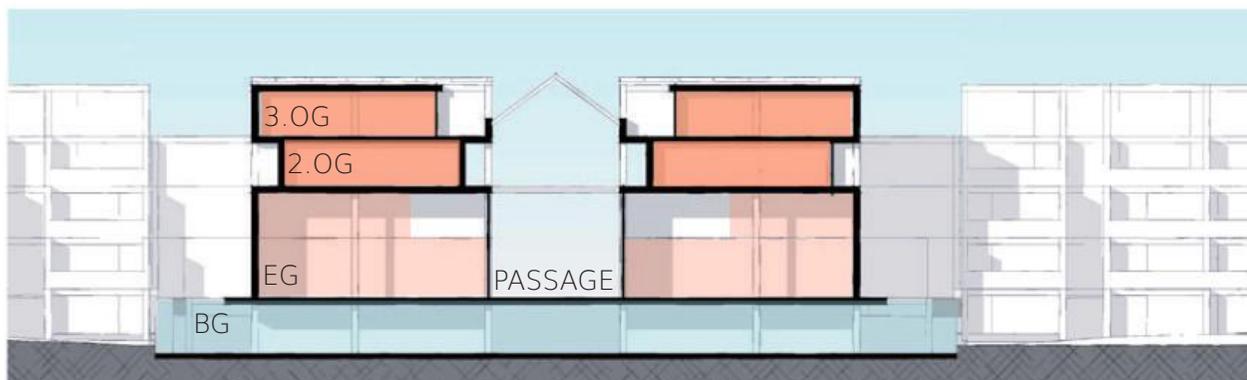
3_3 ZENTRUMSRIPPE

Das Gebäude besteht aus drei Bauabschnitten: der Zentrumsrippe mit der Ladenpassage in der Ausrichtung der Mittelachse von Nordost nach Südwest, sowie den am Wulfener Markt gelegenen Wohnfl ugeln Nord und Süd. Die zentrale Passage ist durch drei Querwege

gegliedert. Die Geschosse sind entsprechend der Nutzung spezifisch ausgebildet.

BASISGESCHOSS

Das Basisgeschoss dient dem Parken und Lagern mit einer offenen Konstruktion mit Stützen und wenigen, aussteifenden Wandscheiben im Bereich der Treppenhäuser. Es ist im Bereich der Zentrumsrippe ebenerdig an die umgebende Topografie angeschlossen und somit an beiden Längsseiten offen. Die Stellplatzanlage unter dem Gebäude kann beidseitig umfahren werden und hat je eine Verbindung zum angrenzenden Straßenraum, die als Ein- und Ausfahrt genutzt werden. Die Zufahrt in die Tiefgarage ergibt sich über die Rampen in Verbindung zu den Straßen *„Marktallee“* und *„Wulfener Markt“*. Die Stell-

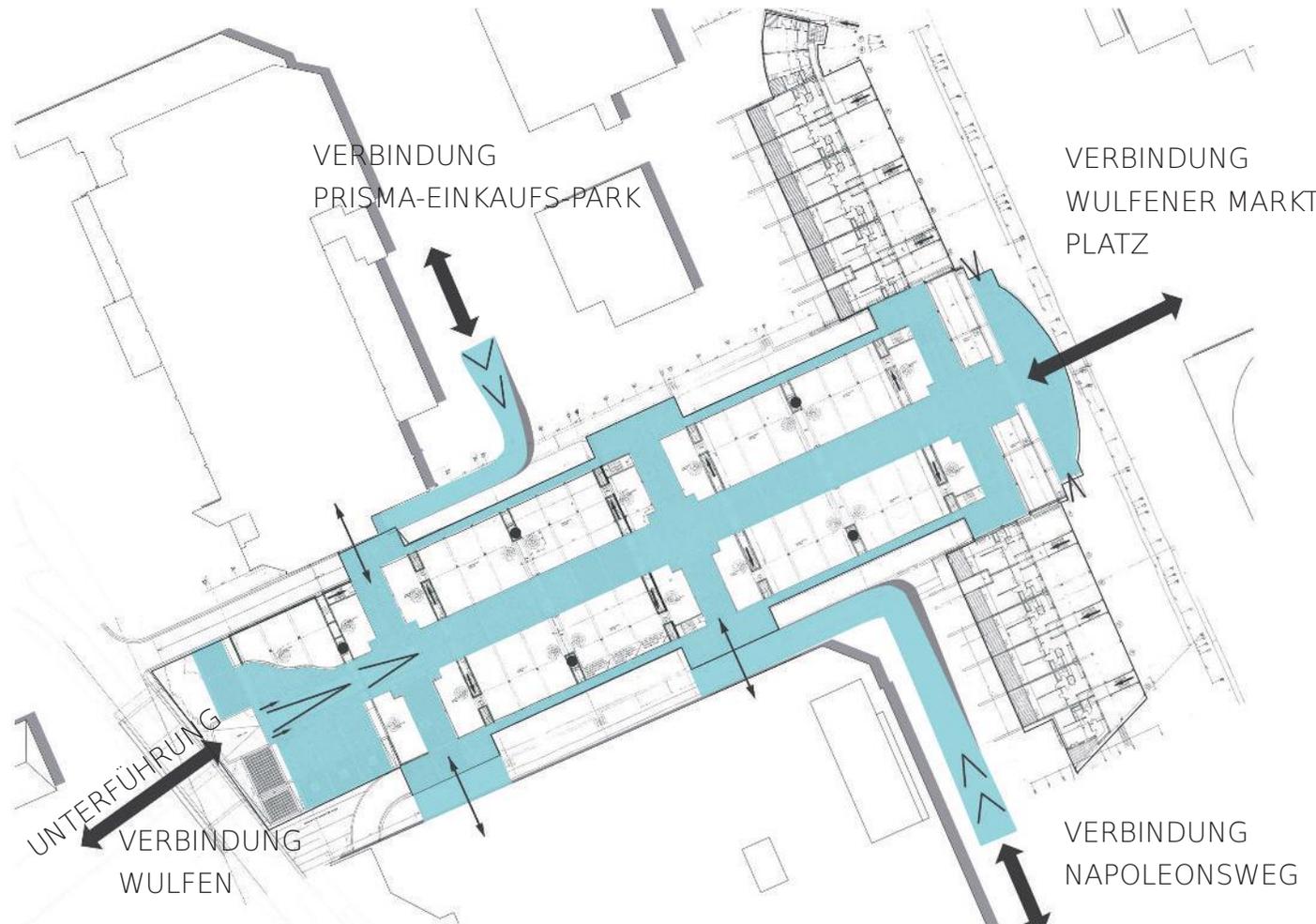


Querschnitt Geschosse. (Quelle: eigene Darstellung)



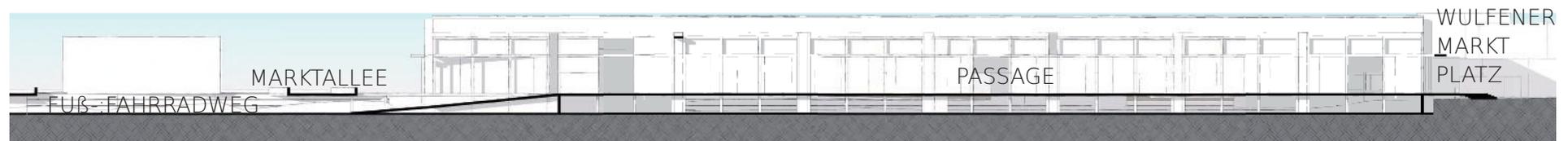
Tiefgaragenaufgang.

FUSSANBINDUNG



LEGENDE

-  Fußweg
-  Treppenaufgang
-  Aufzugschacht (UG-EG)
-  Rampe



Querschnitt Passage. (Quelle: eigene Darstellung)

plätze haben eine ausreichende Höhe von min. 2,75m. Die Fahrgasse ist mit 5,26m zwischen den Stützen gering und erweitert sich um 74cm neben den Stützen auf insgesamt 6,0m. Bei einer Stellplatzbreite von 2,63m in den Seitenflügeln ist das Einparken sehr gut möglich. Die Stellplatzbreite im Zentrum ist mit 2,42m zu gering. Die Stellplatztiefe hingegen ist mit 5,26m größer als erforderlich. Die Andienung der Geschäfte in der Passage liegt im Basisgeschoss. Zwei schmale Lastenaufzüge und ein offener Ausgang sind zur Warenverteilung vorgesehen. „Aufgrund der unzureichenden Aufzugsgröße und der engen Rädien bei den Belieferungswegen lassen sich größere Ladungen nur sehr schlecht transportieren.“ (vgl. Junker R. et al. 2015: 56)

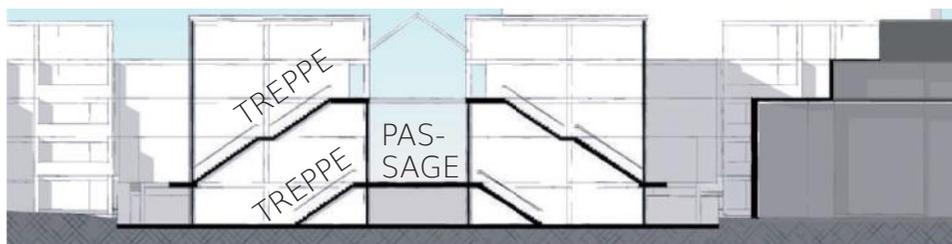
ERDGESCHOSS

Die Geschäftsflächen beidseitig der Passage in der Zentrumsrippe sind zwischen den Treppenläufen mit einer Grundfläche von jeweils ca. 210m² nur durch zwei tragende Stützen gegliedert und entlang der Achsen in bis zu drei Einheiten teilbar. Etwa über die Hälfte der Geschäftsfläche erstreckt sich gallerieartig eine zweite Ebene, die durch eine Wendeltreppe angebunden ist. Aufgrund der quer über die gesamte Tiefe verlaufenden Treppenhäuser, ist eine Verbindung dieser Flächeneinheiten nicht möglich und somit die max. Verkaufsfläche stark begrenzt. Der Zugang ist von der Passage und von einem Laubengang an der Rückseite oberhalb der Fahrgasse des Untergeschosses möglich.

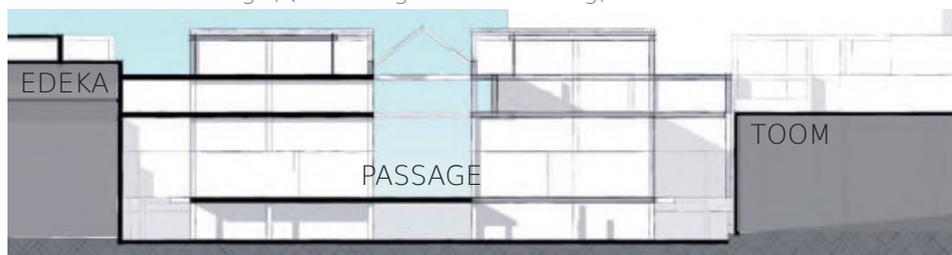
Die Planung des gesamten Ortsteiles sahen



Rampe Eingang West.



Interne Erschließung. (Quelle: eigene Darstellung)

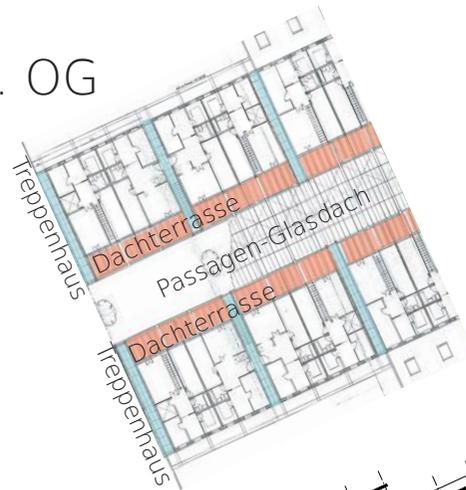


Querschnitt West. (Quelle: eigene Darstellung)

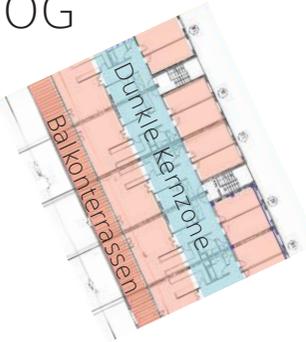


Einkaufs- und Wohnpassage.

3. OG



2/3. OG



2. OG



Raster Tragstruktur. (Quelle: eigene Darstellung)



Frontseite Wulfener Marktplatz.

eine Trennung des motorisierten Verkehrs vom Rad- und Fußgängerverkehr vor (s. Kapitel 2). Die Fußgängerebene der Passage liegt in gleicher Höhe wie die am süd-westlich tangierende Erschließungsstraße „Marktallee“. Der Fußgängerverkehr wird an dieser Stelle über eine 30m lange Rampe in eine Unterführung geleitet. (vgl. Junker R. et al. 2015: 56)

2. und 3. OBERGESCHOSS

Im 2. und 3.Obergeschoss sind über den Ladenlokalen 60 Wohnungen angeordnet, die über einen gradlinigen Treppenlauf vom rückseitigen Laubengang fußläufig erschlossen werden. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Im 2.Obergeschoss sind ausschließlich 1- 1,5 Zimmer Wohnungen mit ca. 50m² angeordnet, die direkt von einem offenen Laubengang

zur Passage erschlossen werden. Die Balkone liegen auf der Gebäudeaußenseite, also teils nach Süden, teils nach Norden.

Im 3.Obergeschoss befinden sich ausschließlich 3-3,5 Zimmer Wohnungen mit ca. 85m², die ebenfalls von dem Laubengang mit je einer weiteren Treppe erschlossen werden. Die dazugehörigen Dachterrassen befinden sich an der Passagenseite, deren Ausblick durch das Glasdach der Passage begrenzt wird.

3_4 WOHNFLÜGEL

Der nördliche und südliche Wohnflügel wird durch Kolonnaden parallel zum Wulfener Markt erschlossen, die zwischen den querstehenden Treppenhäusern einen zweigeschossigen, zum Markt hin offenen Raum bilden, der um ca. 80cm über diesem liegt.

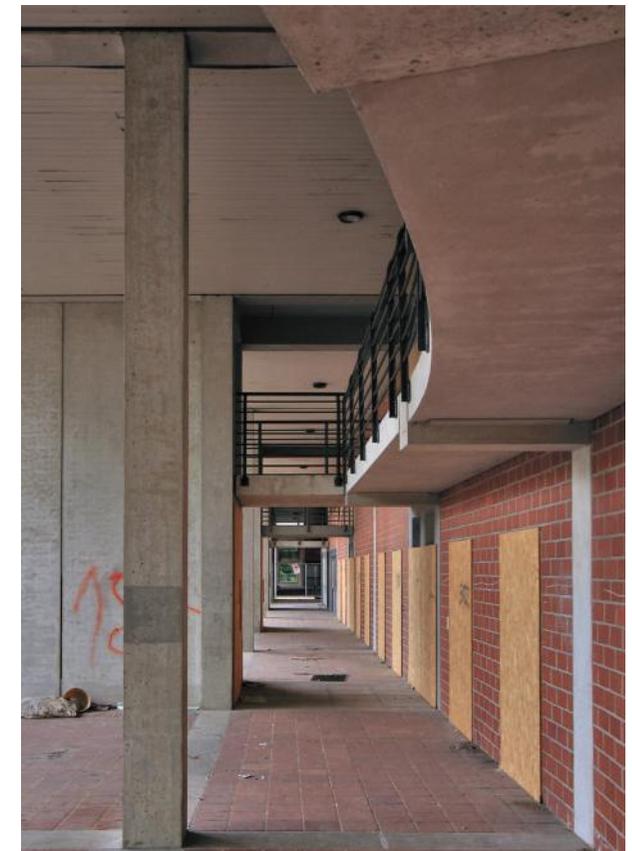


Wohnflügel Nord Süd-West Seite.



Querschnitt Seitenflügel Süd. (Quelle: eigene Darstellung)

Vom Basisgeschoss bis zum 3.Obergeschoss befinden sich in den Seitenflügeln 60 Wohnungen mit Größen von 48 – 98m². Die Süd-westseite ist terrassenförmig je Geschoss abgetrept und bietet dadurch jeder Wohnung eine Dachterrasse oberhalb der vorgeschobenen, darunter liegenden Wohnung mit vollflächiger verglaster Front.



Kolonnaden Marktseite.



Passage und Laubengang.

3_5 FLÄCHENBILANZ

Im Basisgeschoss unter der Ladenpassage befinden sich insgesamt 193PKW Stellplätze. Die Ladenpassage im Hauptgeschoss umfasst eine Nutzfläche von 2.680m², im Galeriegeschoss 1.328m², in der Summe 4.008m² Geschäftsflächen. Im 2.Obergeschoss befinden sich 695m² für Dienstleistungsangebote und Praxen. 120 Wohnungen haben eine Wohnfläche von 8.396m², zzgl. 826m² in Nebenräumen in den oberen Etagen. Die gesamte Nutzfläche beträgt rund 14.000m² zzgl. Stellplätze im Basisgeschoss.

3_6 BEWERTUNG

Grundlegend für die zukünftige Entwicklung der Einkaufs- und Wohnpassage des Wulfener Marktes ist die Einschätzung und Bewertung der vorhandenen Gebäudesubstanz und -struktur. Im Folgenden werden die vorhandenen Flächen und Eigenschaften des Gebäudes kritisch durchleuchtet, um eine Grundlage für die Planung der Varianten (Erhalt, Teilabriss und Abriss) zu schaffen.

GESCHÄFTSFLÄCHEN

In den letzten Jahren hat sich die Vermietungsquote kontinuierlich bis zum vollständigen Leerstand zurückentwickelt. Diese Entwicklung lässt sich auf unterschiedliche strukturelle, wirtschaftliche und gesellschaftliche Faktoren zurückführen:

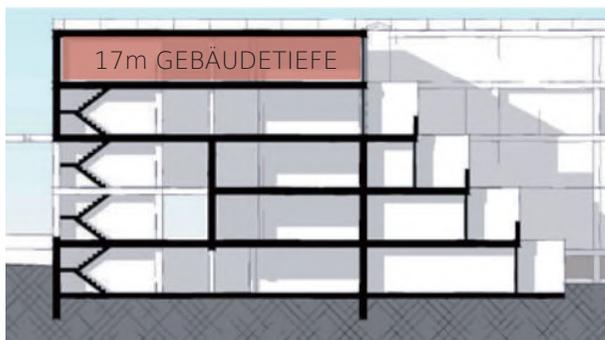
| Wohnflächen nach Geschossen | | | |
|-----------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------|
| Wohnflügel | | | |
| | Basisgeschoss | 466 m ² | |
| | Erdgeschoss | 746 m ² | |
| | 1.Obergeschoss | 948 m ² | |
| | 2.Obergeschoss | 1206 m ² | |
| | 3.Obergeschoss | 1118 m ² | |
| Summe | 60 Whg. | | 4484 m ² |
| Zentrumsrippe | | | |
| | 2.Obergeschoss | 1500 m ² | |
| | 3.Obergeschoss | 2412 m ² | |
| | 60 Whg. | | 3912 m ² |
| Summe | 120 Whg. | i.Mittel 70m ² | 8396 m ² |
| Nutzflächen | | | |
| 1. Basisgeschoss | Parken | | |
| Zentrumsrippe | 149 Stpl. | | 3553 m ² |
| Wohnflügel | 44 Stpl. | | 1226 m ² |
| Summe | 193 Stpl. | | 4779 m ² |
| 2. Passagengeschoss | | | |
| Zentrumsrippe | | | |
| Gewerbe | EG | 2680 m ² | |
| | Galerie | 1328 m ² | 4008 m ² |
| Büros und Praxen | 2.Obergeschoss | | 695 m ² |
| Summe | | | 4703 m ² |
| Nebenräume | | | |
| | Zentrumsrippe | | 450 m ² |
| | Wohnflügel | | 376 m ² |
| Summe | | | 826 m ² |
| BGF | | | |
| | | | NF |
| Wohnen | 120 Whg. | 12.379 m ² | 8.396 m ² |
| Gewerbe | | 4.633 m ² | 4.703 m ² |
| Nebenräume | | | 826 m ² |
| Parken | | 5.080 m ² | 4779 m ² |
| Summe | | 22.092 m ² | 18.704 m ² |
| NF ohne TG | | | |
| | | | 13.925 m ² |

Nutzflächen. (Bauantrag Kleihues 1978)

Ladenlokale geringer bis mittlerer Größe für inhabergeführte Geschäfte sind in heutiger Zeit auch in guten Lagen schwer zu vermarkten, ein nennenswerter Teil des Einzelhandels hat sich hin zu großen Verbrauchermärkten, Einzelhandelsketten oder dem Online-Handel verlagert.

Eine Passage ohne attraktive Anlaufpunkte an beiden Enden kann keine ausreichende Passantenfrequenz für potenzielle Kunden erzeugen. Die vom Grundgedanken interessante und im Detail auch gut gelöste Idee der Passage wird somit zur Sackgasse ohne Anreiz der Querung. (vgl. Junker R. et al. 2015: 57) Mangelhafte interne Verkehrswege erschweren die Belieferung. Eine zweigeschossige Geschäftsfläche ist von einem kleinen Geschäft nur schwer wirtschaftlich zu betreiben.

Bei einem Rückgang der Bevölkerung um 30% seit Bestehen des Wulfener Marktes und dem gleichzeitigen Anstieg der Verkaufsflächen im Umfeld um mehr als 100% besteht für



Querschnitt Seitenflügel Nord. (Quelle: eigene Darstellung)

weitere großflächige Angebote kein Potential. Die Summe von ca. 4.000m² Geschäftsfläche ist vor diesem Hintergrund nicht nutzbar.

WOHNFLÄCHEN

Die 120 Wohnungen des Wulfener Marktes im einfachen Sozialbaustandard der 1980er Jahre erhöhen die ohnehin bestehende Leerstandsquote im preiswerten Wohnungssegment im Ortsteil Wulfen-Barkenberg erheblich. Zahlreiche gebäudestrukturelle und bauphysikalische Probleme reduzieren die Attraktivität der Wohnungen und raten dringend von einer weiteren Nutzung in voller Zahl ab.

Ein Ausschnitt aus einer Veröffentlichung über das Projekt in ART aus dem Jahre 4/1983 verdeutlicht, dass allein die Erschließung regelrecht abschreckende Wirkung auslöst:

„...die beabsichtigte Dramatik erfährt der Benutzer des Zentrums im Treppenhaus, das zu den Wohnungen in der Passage führt. Die hohen Stufen sind von fast schmerzhafter Körperlichkeit. Rechts und links wachsen Ziegelmauern endlos empor. Zwar hat man auf der untersten Stufe noch elf Meter Luft über sich, dennoch wirkt der Raum (bei einer Breite von 1,62 Meter) extrem eng und bedrückend. Gläserne Lichtbänder steigern diese Raum-Inszenierung noch und transportieren eine unwirkliche Stimmung in den Treppenschacht. (Der Architekt Josef Paul) Kleihues: „Wenn man durch dieses Treppenhaus geht,



Treppenaufgang. (Quelle: Ruthenfranz 1983: 57)

STÄRKEN

- Bauhistorische Substanz (Rationalismus)
- klare Gliederung durch Skelett-Konstruktion
- Kolonnaden an der Marktseite
- Fußgängerpassage
- Kolonnaden an der Marktseite
- Anzahl Geschäftsflächen
- Anzahl Wohnflächen
- Anzahl Parkplatzflächen
- Aufzugschächte vorhanden

CHANCEN

- Nationale Bekanntheit der Passage „Wulfener Markt“ in Fachkreisen
- Stärkung und Attraktivieren der Zentrumsfunktion
- Passage als Bindeglied zwischen Alt-Wulfen und Barkenberg

SCHWÄCHEN

- einfacher Wohnungsbaustandard
- interne Verkehrswege (Anlieferung über UG und schmalen Aufzugschacht)
- interne Erschließung der Wohnungen (nicht barrierefrei und umständlich)
- hohe Gebäudetiefe (schmale und schlecht belichtete Wohnräume)
- Windzug in Passage
- Dachterrassen im 3.OG mit Ausblick auf Glasdach
- Wärmedämmung gering
- geringer Bodenaufbau
- Leckagem an Dach und Balkon
- großflächig astbesthaltige Bauteile
- sonstige Schadstoff (KMF-haltige Dämmstoffe, FCKW, HBCD)
- fehlende Aufzüge

RISIKEN

- Langfristiger Leerstand
- Wulfener Markt mit überdimensionierten Flächen und Gebäudesubstanz
- Passage mit nur einseitiger Anbindung
- Voranschreitende Bevölkerungsrückgang/ demographischer Wandel

kann man nichts anderes tun, als an diesen Raum zu denken.“ (Ruthenfranz 1983: 57)

Die Wohnungen in vier Geschossen werden über Treppen erschlossen oder sind als Maisonette-Wohnungen mit einer inneren Treppe ausgestattet, ein Aufzug ist nicht vorhanden, nur 4 von 120 Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Die Wohnungen in der Zentrumsrippe sind nur über lange Treppenläufe von der Gebäuderückseite und um das Gebäude herum erreichbar. Ein umständlicher, langer und unattraktiver Weg.

GEBÄUDESTRUKTUR UND BAUWEISE

Das Tragwerksraster des Gebäudes, führt bei den Seitenflügeln zu einer sehr großen Gebäudetiefe von bis zu 17m. Dadurch befinden sich 35-45% der Wohnfläche im nicht natürlich belichteten Inneren des Gebäudes, sämtliche Bäder, WC-Räume und große zentrale Dielenflächen sind hier ohne eigene Fenster angeordnet. Durch die große Gebäudetiefe sind die Wohnungen gleichzeitig sehr schmal und Schlafräume mit 2-2,5m Breite nicht adäquat nutzbar.

Die lichte Geschosshöhe entspricht mit 2,50m in den Wohngeschossen den Vorschriften der Landesbauordnung. Der vorhandene und wegen Schadstoff Belastung zu ersetzende Bodenaufbau ist mit 12cm eher gering und bietet keinen Raum für verstärkte, heutige Aufbauhöhen oder zusätzliche Dämmschich-

ten.

Das Tragwerk des Gebäudes ist für die ursprüngliche Nutzung ausreichend dimensioniert, bietet aber wenig Reserven für alternative Nutzungen. Die tragenden Decken haben eine zulässige Verkehrslast von 1,5 kN/m² in allen Wohnungen, in den Geschäften von 3,5 kN/m² und in der Passage und auf den Balkonen von 5,0 kN/m². Somit ist z.B. bei einem Teilabbruch die Ausbildung einer Dachterrasse, die 5,0 kN/m² erfordert, auf einer zurückgebauten Wohnungsdecke nicht ohne aufwendige Ertüchtigung möglich.

Die Fertigbeton Bauteile haben bauzeitgemäß eine aus heutiger Sicht zu geringe Betonüberdeckung über der zu schützenden Stahlbewehrung. Wenn ursprüngliche Innenbauteile nach einem Rückbau zum Außenbauteil werden, müssen entsprechende Schutzbekleidungen vorgesehen werden, da die vorhandene Expositionsklasse nicht die ausreichende Widerstandsfähigkeit gegenüber Witterungseinflüssen erfüllt.

Der mangelhafte Wärmeschutz des Gebäudes, besonders der vorhandenen Wärmebrücken des Sichtbetons, lässt sich effektiv nur von außen aufbringen und verändert dadurch das Erscheinungsbild deutlich. Die alternativ denkbare Innendämmung ist deutlich aufwendiger und kann die zahlreichen Wärmebrücken nur unvollständig entschärfen und weißt nur wenig Spielraum auf.

BAUPHYSIKALISCHE PROBLEME, BAUSCHÄDEN UND SCHADSTOFFE

Die Innen wie Außen sichtbare und auskragende Betonkonstruktion stellt zahlreiche konstruktive Wärmebrücken dar, die sich im erheblichen Schimmelbefall im Gebäude widerspiegeln. Der Standard der Wärmedämmung ist bauzeitgemäß sehr gering. Besonders unter den zahlreichen abgetreppeten Terrassen der Südwest Seite der beiden Wohnflügel führt der geringe Dämmaufbau aufgrund der großen Flächen zu erheblichen bauphysikalischen Problemen. Darüber hinaus schreitet der Verfall des Gebäudes durch zahlreiche bauliche Mängel und sich verstärkende Leckagen an Dächern und Balkonen, die fehlende Instandhaltung, mangelnde Reinigung und Vandalismus zunehmend voran. Im Rahmen der Schadstoffuntersuchung, siehe „Gutachten zu den Ergebnissen der Bauschadstoffhebung“ Umweltlabor ACB GmbH, Münster, vom 11.01.2019, wurden großflächig, schadstoffhaltige Baustoffe vorgefunden. In allen Wohnungen wurden astbesthaltige Bodenplatten und Luftschachtbekleidungen verbaut, im gesamten Gebäude sind KMF-haltige Dämmstoffe, FCKW, HBCD u.a. Stoffe zu finden, die als Schadstoffe aufwendig und teilweise in abgesicherten Sanierungsbereichen auszubauen und zu entsorgen sind. Durch die o.g. aufgelisteten Funde ist eine weitere Nutzung ohne grundlegende Kernsanierung nicht möglich.

Sämtliche nichttragenden Innenwände und Unterteilungen der Wohnungen wurden aus gipshaltigen Baustoffen errichtet. Sollten Teil- oder Vollabbrucharbeiten vorgenommen werden, müssen diese Baustoffe ebenfalls gesondert vor einem eventuellen Rückbau entfernt werden. Die tragende Betonkonstruktion kann daraufhin sortenrein zurück gebaut werden und als Schottermaterial wiederverwertet werden. Gipshaltige Anteile würden eine wei-

tere Nutzung des mineralischen Bruchmaterials aus Beton und Ziegel unmöglich machen. Nach der vollständigen, oben beschriebenen Entkernung, die einem möglichen Abbruch in jedem Fall vorgeschaltet sein muss, befindet sich das Gebäude im „Rohbau-Zustand“. Zu diesem Zeitpunkt kann für einen Teil des Gebäudes, ein erneuter Ausbau nach heutigen Gesichtspunkten überlegt werden.

Für eine abschließende Bewertung ist eine umfassende und detaillierte Analyse und Prüfung der Gebäudestatik durchzuführen die im Rahmen dieser Arbeit nicht realisierbar war

»ortsgespräch«
Sozialdemokratische Stadtteilzeitung für Dorsten-Wulfen
 Nummer 14 Mai 1978

Das geplante Geschäftszentrum Wulfen:

Bausünde oder Bereicherung?

Endlich, nach jahrelangen Vorplanungen, ist es der Entwicklungsgesellschaft Wulfen gelungen, mit einem Bauträger von Kapital zu vereinigen, die das Grundstück zum Bau eines Einkaufszentrums für Wulfen erwarb.

Wer die Geschichte des letzten vor vier Jahren im Aufwachen der Neuen Stadt Wulfen vorgezogenen Geschäftszentrums kennt, ist die Schwierigkeiten, einen Träger zu finden, der bei den vielen unterschiedlichen Wünschen der EW ansetzt – die kann sich vorstellen, daß es zäher Verhandlungen bedurfte. Wer weiß, wie wenig häufig bei Bauträgen besteht, den Ideenvorstellungen von Stadtplanern zu folgen, die kann sich auch vorstellen, daß die Entwicklungsgesellschaft Kompromisse machen mußte, um mit den Kapitalträgern ins Geschäft zu kommen.

Die Verwirklichung des gesamten Objektes (Einkaufsstreife mit angrenzenden Wohnblock) liegt nunmehr in einer Hand. Vertragspartner der EW ist als Bauherr eine Anlagegesellschaft von Arcois und Apollinaris, die „Abelco-Fonds Leo Schwinn KG“. Für das Bauobjekt mit einem Kostenaufwand von ca. 25 Millionen DM fließen dem Bauträger etwa 3 Millionen DM Säugergeld in Form von Zuschüssen und Förderungen zu.

Baubeginn noch in diesem Jahr

Der architektonische Entwurf wurde vor kurzem der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Entwurf sieht als Kernstück des Geschäftszentrums eine 130 m lange überdachte Einkaufspassage (A) vor. Über den Geschäften sind Wohnungen und weitere Geschäftsräume und Büros vorgesehen.

Rechtwinklig ströben mehrgeschossige Wohnblöcke (B) auf einer langgestreckten Baukörper. Unter der Fußgängerzone soll

Mieter für die geplanten Geschäfte werden schon geworben. Bei den Wohnungen handelt es sich um öffentlich geförderte Mietwohnungen (Sozialwohnungen).

Wird das Projekt den sozialen Aufgabengerecht?

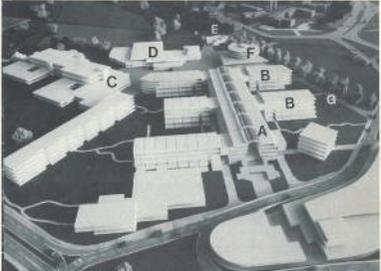
Die Notwendigkeit des Einkaufszentrums für Wulfen ist unbestritten. Dieses jetzt begonnene Projekt sollte grundsätzlich begrüßt werden. Es könnte wie das meiste im neuen Wulfen nicht ungenügend wachsend, sondern ist vom Maßstab her.

Es stellt sich daher die Frage, ob soziale und kulturelle Bedürfnisse genügend berücksichtigt wurden – ob die Auswirkungen solcher Baumaßnahmen auf die Bewohner gründlich bedacht worden sind.

Wir möchten hier auf einige offensichtliche Schwachpunkte hinweisen:

1. Wie wirkt sich eine öffentliche Parkanlage im Umkreis eines von mindestens 100 Familien bewohnten Häuserblocks aus? Welche Beteiligungen gehen von der regelmäßig umlaufenden Fußgänger aus?

Fortsetzung Seite 2



Zeitungsartikel 1978 (Quelle: M. 1978: 1-2)

Fortsetzung von Seite 1

Bausünde oder Bereicherung?

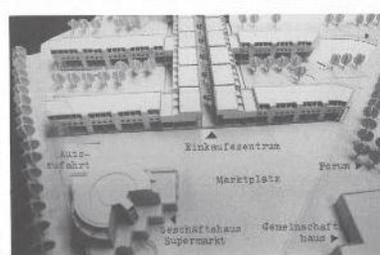
2. Wie sieht überhaupt die Wohnarbeit für die Bewohner und vor allem für die Kinder aus? Wird ihr Spielbereich auf öffentlichen Treppenhäusern, Zufahrtsstraßen, Parkplätzen und Autos beschränkt sein?
3. Sind die geplanten Wohnflügel in der Mitte bei dem geringen Abstand zu voreinander?
4. Wird eine solche Ladenstraße auch nach Geschäftskuhf noch als öffentlicher Fuß- und Radweg benutzt werden können? Wird hier zwangsläufig statt Gemütschritt Verweilung um sich gründen? Oder wird man schließlich das Ganze nicht dicht machen?
5. Wie kann man verhindern, daß hier am Ende nur die untere Schicht der Wohnen wird – daß Wohnungen wieder verlassen werden und schließlich leerstehen?
6. Eine weitere Ungenauigkeit der EW-Planung liegt in der Abfolge: einen Supermarkt, der eine Außenfläche im Norden hat, nicht an der Straße sondern gerade am Markt vorziehen, neben dem Kindergärten und mitten im Fußgängerzone. Eine dafür notwendige Außenfläche soll zusätzlich am Kaputzweg entlang geführt werden (G).

Planung ohne den Bürger

Da es sich bei den Bauverträgen für das Geschäftszentrum um langfristige öffentliche Bereiche handelt und weil alle Wulfener Bürger in Zukunft damit leben sollen, wäre es richtig gewesen, mit Hilfe Bürger und Politiker nicht erst fünf vor zwölf anzuweilen, sondern sie rechtzeitig an der Planung beteiligt. So wären viele der heutigen Alternativen „früher oder später“.

Der SPD-Ortsverein Wulfen hat sich in der kurzen Zeit seit Offenlegung der Pläne in mehreren Sitzungen intensiv mit den angeführten Problemen befaßt und versucht, in Gesprächen mit Entwicklungsgesellschaft und Bauverträgen eine Diskussion und Vorschläge geltend zu machen.

Die es schwierig ist, in dieser Form auf knappem Raum alle Zusammenhänge verständlich darzustellen, sind womöglich beim Leser noch Fragen offen geblieben. Wir möchten Sie bitten, sich gegebenenfalls an „ortsgespräch“ zu wenden (Tel.



Das Modell vom Marktplatz aus gesehen (oben) und in der Gegenrichtung (unten).

KOMMENTAR: Wie treibt man Teufel aus?

In Wulfen geschehen große Dinge. Während der kapitalistische Geistlicher aus Wulfen sich dazu bekümmert, im Biederstahl Teufel auszutreiben, werden von Kapitalgesellschaften, Architekten und Banken die letzten Fäden gesponnen, um das Wulfener Bürgern zu einem zeitgemäßen Stadtzentrum zu verhelfen.

Ob diese dabei nur das Wohl der hier lebenden Menschen im Auge haben, darf bezweifelt werden. Soll man nun zuzusehen, einen kapitalistischen Bauherrn das letzte Fäden gesponnen – dem Wulfener Bürgern zu einem zeitgemäßen Stadtzentrum zu verhelfen?

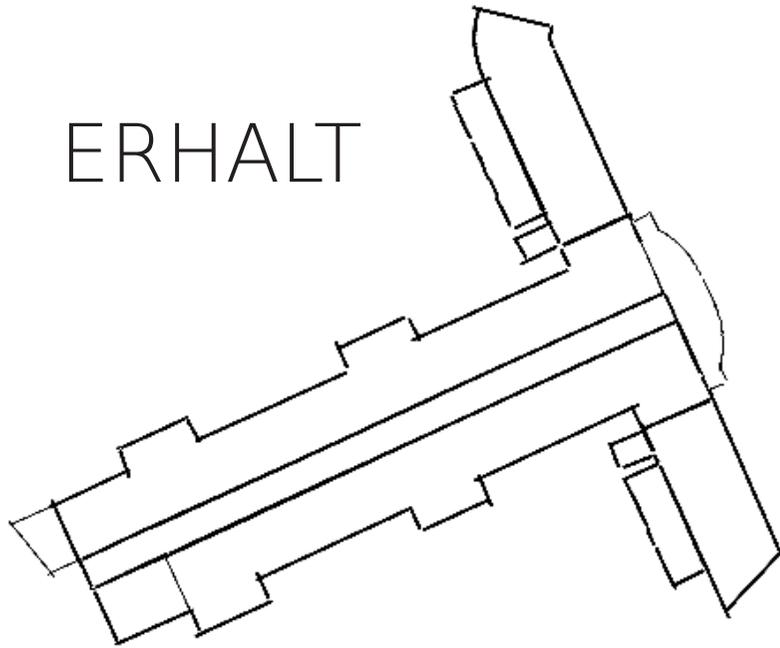
Oder muß man sich nicht doch weiterhin gegen eine Architektur, bei der kurzfristige kommerzielle Kalkulationen und ein rückwärtsgeringer Umgang mit dem Material Mensch erweist?

Merkmale moderner Gebäude, auf die jenseits auch eine Studie der Präzedenzen zeigt während hingewiesen hat: Das sind äußere Bedingungen, das sind Bauformen: Aggressivität, Zerstörungswut und Kriminalität fördern.

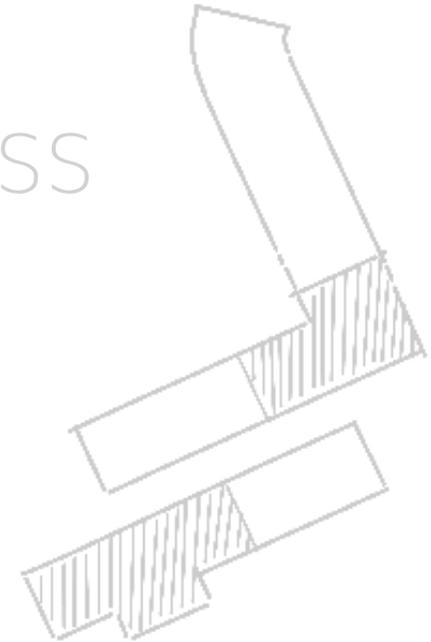
Natürlich wird nicht jeder dadurch kriminell. Aber gestiegene Wut und Verbrechen wie wir wissen, eine unstrukturierte Bestimmung für das Wohl aller sein. Dazu kommt Abhilfe meist zu spät.

Das kauft man sich auch nicht mehr durch moderne Taufausstattung. Durch Straßenerweiterung und durch Luft. Da hilft nur eins: Vorbehalten! Das heißt, daß die Welt so gestalten, daß wir körperlich urweiblich keinen Schaden nehmen.

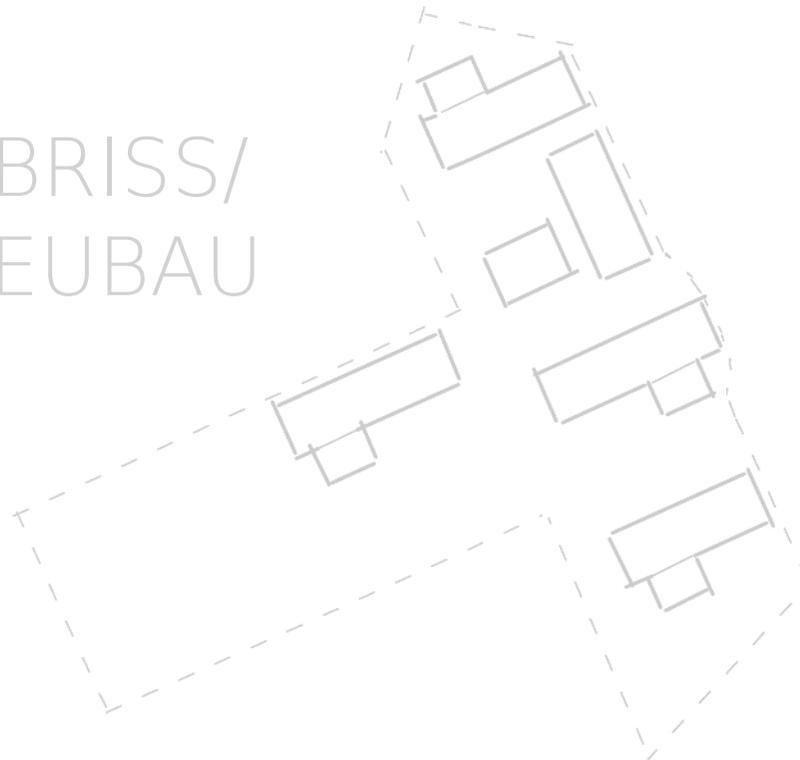
ERHALT



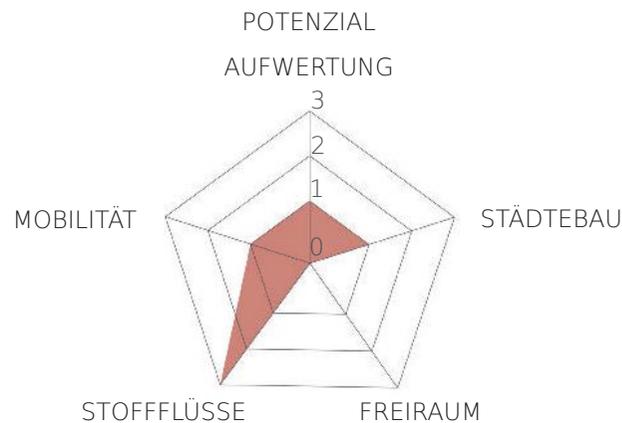
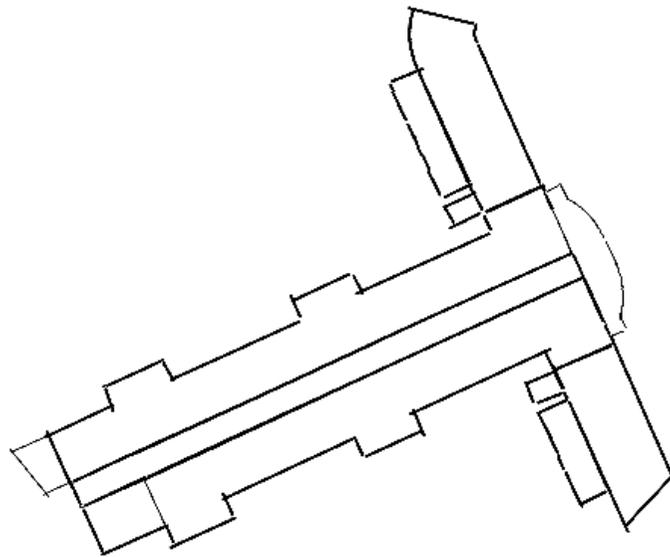
TEILABRISS



ABRISS/
NEUBAU



ERHALT



FÜR_

- + Vollerhalt der bauhistorischen Substanz (Rationalismus)
- + Wiedererkennungswert
- + Nutzflächenverfügbarkeit
- + Maximale Flächenausnutzung
- + Reaktivierung der West-Ost Verbindung
- + Förderung im Kontext:
 - + „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in NRW 2020“
 - + „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

WIDER_

- Kosten Kernsanierung (Volle Sanierung sehr aufwendig)
- Kosten Altlastenentsorgung
- Überdimensionierung (zu große Nutzflächen für den Ortsteil)
- Risiko erneuter Leerstand
- Verriegelung Süd/Nord Verbindung
- Ungünstige Wohnungs-, Geschäftszuschnitte:
- Sehr große Wohnflächen im 3+4 OG bzw. entlang der Passage baufällig und nicht marktfähig
- eingeschränkte Barrierefreiheit, umständliche Erschließung über zu lange Treppen, Loggien zum Glasdach nicht vertretbar
- negative Energiebilanz, bauphysikalisch problematisch
- aufwendige Anpassung an heutige Gebäudestandarts (Dämmung)

4_ERHALT/ UMNUTZUNG

Im vorherigen Kapitel zur architektonischen Entwicklung des Gebäudes wurde das Gebäude des Wulfener Marktes bereits eingehend beschrieben und analysiert. Im Folgenden werden die Aspekte die für und gegen einen Vollerhalt der Passage sprechen, noch einmal aufgeriffen.

4_1 BEWERTUNG

In der Gegenüberstellung der Aspekte der städtebaulichen Eingliederung, der Bauhistorie, der Gebäudestruktur, der Nutzflächen und Arten der Nutzung, der Bauschäden, der vorgefundenen Schadstoffe und letztlich des vollständigen Leerstandes zeigt sich, dass eine vollständige Nutzung in der ursprünglich geplanten Ausbildung nicht möglich ist.

Den Vorteilen einer Wahrung der bauhistorischen Substanz und einer maximalen Flächenausnutzung, bei einem vollständigen Erhalt, stehen deutliche und schwerwiegende Nachteile gegenüber.

Ein Vollerhalt der Ladenpassage bedeutet zunächst erhebliche Folgekosten. Eine Kernsanierung ist für die nachhaltige Folgenutzung unumgänglich. Dabei lässt sich eine vollständige Sanierung, nicht zuletzt durch die notwendige Altlastentsorgung (Astbest) nur mit großem finanziellem Aufwand durchführen. Ebenso ist die notwendige Dämmung auf-

grund der nur geringen Geschosshöhen problematisch.

Weiterhin bestehen bleibt die komplexe und überwiegend nicht barrierefreie innere Erschließung. Selbst nach der Installation von Aufzugsanlagen in den bestehenden Schächten bleibt die Anlieferungsproblematik für die Geschäftsflächen in der Passage.

REAKTIVIERUNGSPERSPEKTIVE

Eine vollständige Wiedernutzbarmachung der Ladenpassage mit einer Fläche von rund 4.000m² würde die Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich Wulfener Markt fast verdoppeln und weit über den Flächenbedarf eines Nahversorgungszentrum hinaus gehen. Die darüber hinaus vorhandene, mittlerweile mit einer Lagernutzung belegte Fläche des ehemaligen Toom-Marktes mit weiteren 3.700 m² steht für eine weitere Verkaufsflächenutzung nicht zur Verfügung.

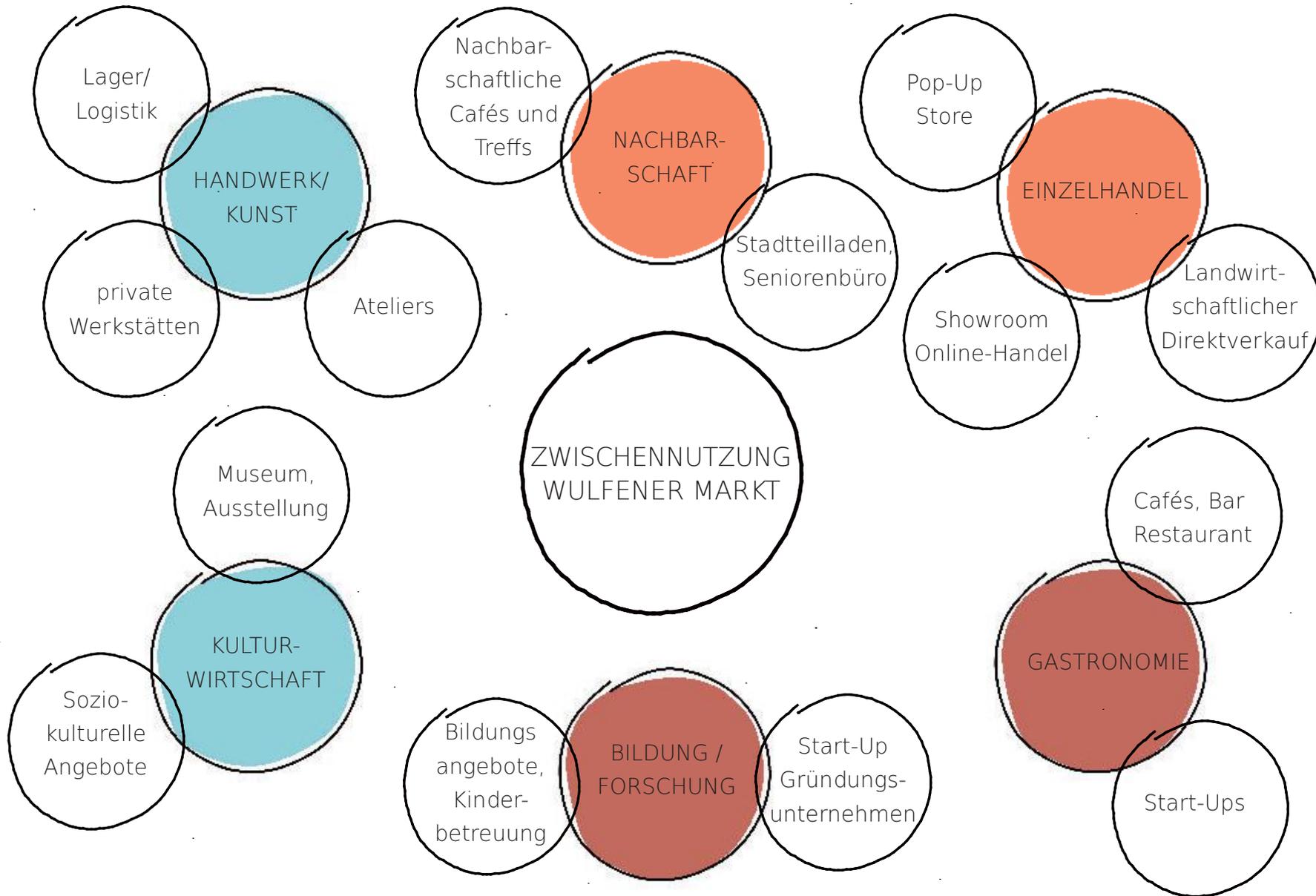
Eine vollständige Handelsnutzung würde nach einem sehr speziellem Gesamtkonzept verlangen, dass weder mit innenstadtrelevanten, noch mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten arbeitet. Denkbar, wie an verschiedenen Orten praktiziert, wäre ein Outlet Center mit speziellem Themenbereich, das nicht in die o.g. Kategorien fällt. Begünstigt durch die zahlreich vorhandenen Stellplätze und eine halbwegs gute Erreichbarkeit von den Autobahnen A43 und A31 und mit einem

intensiven Marketing begleitet, würden damit trotz allem nur weniger als 30% der insgesamt im Gebäude befindlichen Flächen belegt werden. Die ohne strukturelle Veränderung, massive Sanierung und Flächenreduktion vollständig erhaltenen Wohnflächen sind aus weiter o.g. Gründen nicht marktgängig und können mit diesem Ansatz nicht aus der desolaten Vermietungslage befreit werden. Bei einem, wie auch immer orientierten Themenpark wird alles auf dieses Thema ausgerichtet und aufgrund des großen Angebots zwangsläufig auf einen großräumigen Einzugsbereich gesetzt, der wenig im Zusammenhang mit dem örtlichen Bedarf steht.

Bei einem Nichtgelingen oder einem im Laufe der Zeit rückläufigen Interesse droht nach gewisser Zeit erneut großes Risiko des vollständigen Leerstandes. Eine solche Entwicklung erscheint nicht nachhaltig und kann deshalb nicht empfohlen werden.

Durch die besondere Gebäudestruktur der Passage mit großen, mehrgeschossigen Flächen beidseits des überdachten Weges können auch andere, bisher nicht genannte Nutzungen in Erwägung gezogen werden. Dabei könnte auch die Mitnutzung des ehemaligen Toom-Marktes von Interesse sein.

Jenseits des Handels können Dienstleistungs- oder Bildungseinrichtungen in entsprechender Größenordnung einen starken



Mind-Map Zwischennutzungen. (Quelle: eigene Darstellung nach MHKBG NRW 2020: 8)

tivisch neue Formate und Konzepte durch Zwischennutzung erprobt werden und mittelfristig zu einer Reprivatisierung mit Umnutzung, einer dauerhaften Vermietung oder zum Abriss der Immobilie führen (vgl. MHKBG NRW 2020: 5ff.). Förderfähig im Rahmen des Programmes sind:

- „a) die Ausgaben der Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen (insbesondere des kleinteiligen Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes) bis zu einer förderfähigen Mietfläche von 300 qm,*
- b) für die Dauer von bis zu zwei Jahren.*
- c) Bezugspunkt der Förderung ist die Miete einschließlich Nebenkosten(Altmiete) aus der letzten Vermietung des entsprechenden Ladenlokals. Förderfähig ist eine Anmietung in Höhe von bis zu 70 % der Altmiete. Diese auf max. 70 % reduzierte Miete muss sich auf die gesamte im letzten Mietvertrag angegebene Fläche des Ladenlokals beziehen, auch wenn diese über die förderfähige Mietflächen von 300 qm hinaus geht.*
- d) Bei der Weitervermietung von Ladenlokalen darf die Altmiete um bis zu 80 % reduziert werden. Beihilferechtliche Regelungen sind hierbei zu beachten.“* (MHKBG NRW 2020: 7f.)

Im Zuge einer Zwischennutzung empfehlen sich besonders frequenzorientierte Nutzungen, die zum Durchlaufen und Aufenthalt in der Passage des Wulfener Marktes anregen.

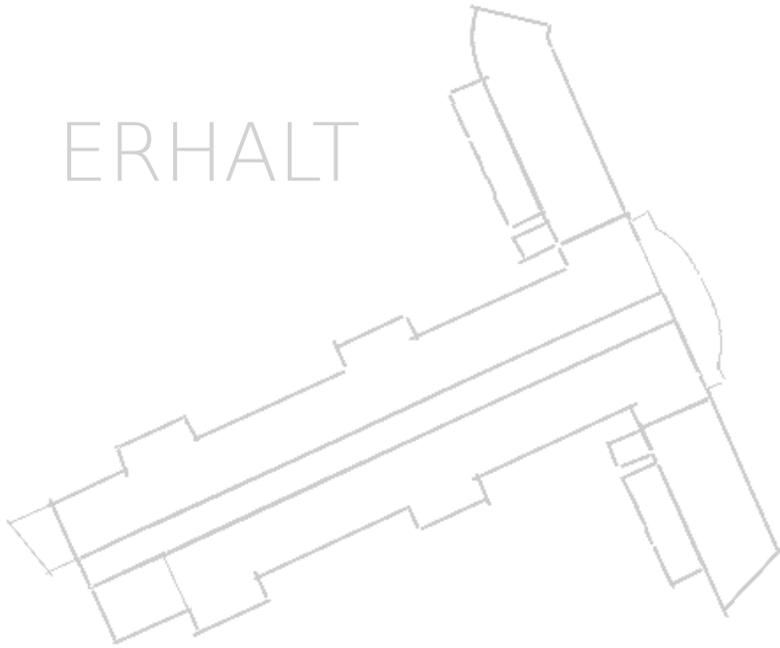
In diesem Kontext eignet sich die Passage als Schauraum für diverse Nutzungsangebote.

Nach Rücksprachen mit der Bezirksregierung Münster zeigt sich folgender Sachverhalt:

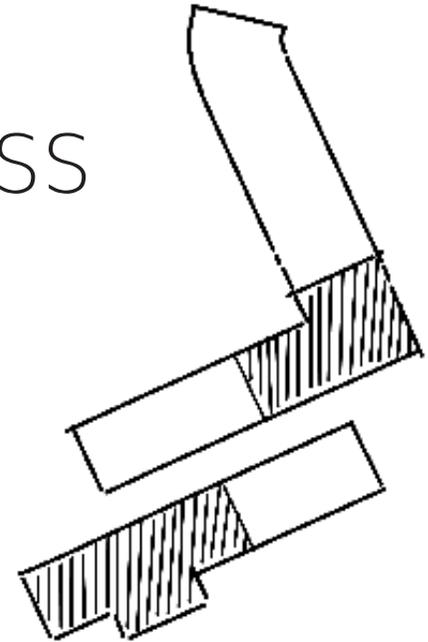
Für die Stadt empfiehlt sich nach den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinie 2008 selber ins Eigentum zu gelangen, da hiermit gemäß Ziff. 10.3 und 21.2 die gesamten Kosten förderfähig sind. Sollte WINDOR Eigentümer werden, wären gemäß Ziff. 21.1 nur 50 % förderfähig. Falls das Eigentum anschließend von WINDOR an die Stadt übertragen wird, ist der Kaufpreis nicht mehr förderfähig. Vorgänge dieser Art werden als Inhouse-Geschäft bewertet.

Im Rahmen dieser Untersuchung können die Fördermaßnahmen nur grob umrissen werden und sind in den weiteren Schritten detailliert zu prüfen

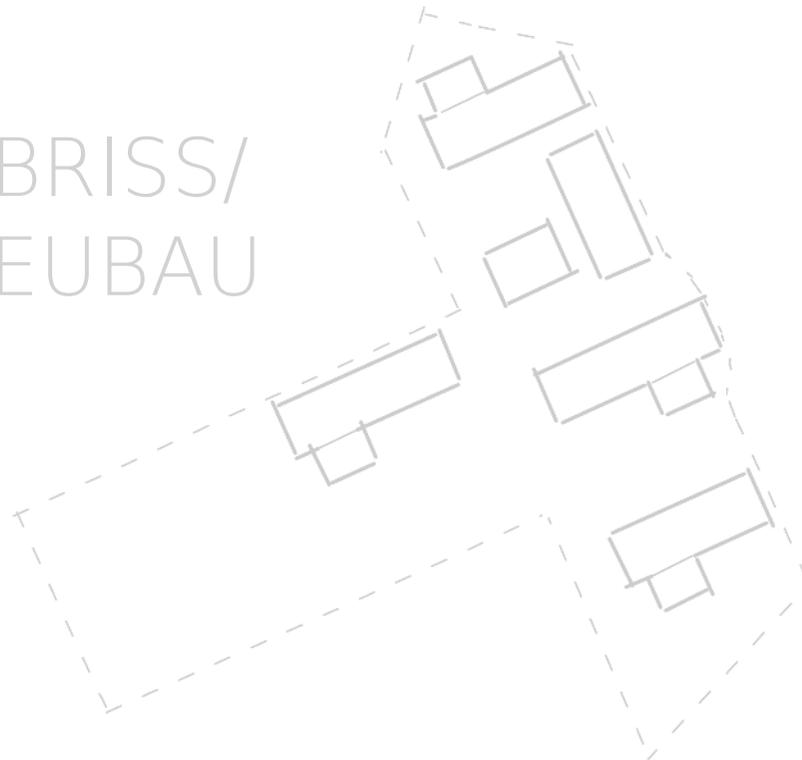
ERHALT



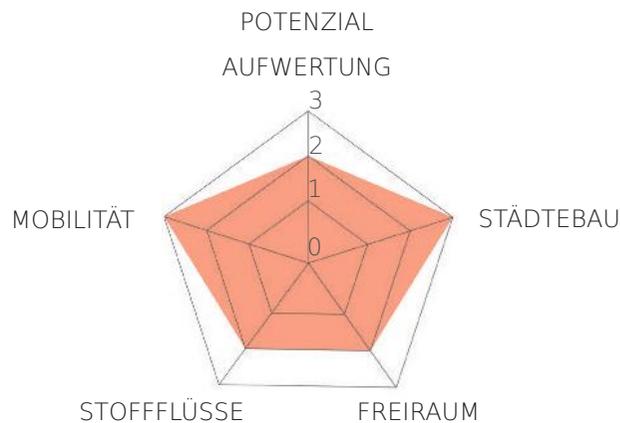
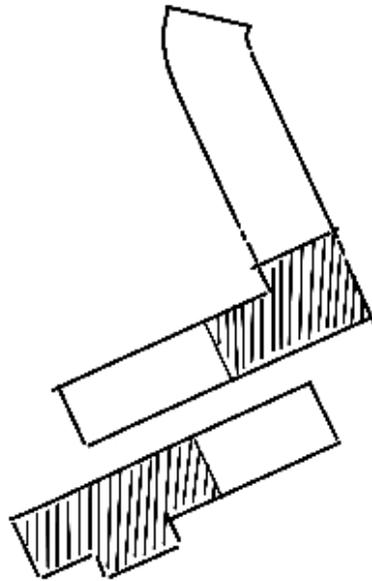
TEILABRISS



ABRISS/
NEUBAU



TEILABRISS



FÜR_

- + Teilerhalt der bauhistorischen Substanz (Rationalismus)
- + Wiedererkennungswert
- + Reduktion der Wohn- u. Nutzfläche
- + Neustrukturierung von Teilen der Flächen
- + Integration ins Stadtgefüge (Verbindung West-Ost, Nord-Süd)
- + Förderung im Kontext:
 - + „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“
 - + „Wachstum und nachhaltige Erneuerung Lebenswerte Quartiere gestalten“
 - + „Innovative Bauten“
 - + „Zukunft Stadtgrün“

WIDER_

- Kosten Teilabriss
- Kosten Altlastenentsorgung
- Kosten Kernsanierung
- Ungünstige Wohnungs-, Geschäftszuschnitte :
- Sehr große Wohnflächen im 3+4 OG
- Nicht barrierefrei, umständliche Erschließung über zu lange Treppen
- sparsame Statik (geringe Lastreserven für Umnutzung)
- relativ geringe Raumhöhen (keine Reserven für Dämmung)
- freigestellte Innenwende empfindlich bei Witterungseinflüssen
- Höhenunterschiede entstehender Freiräume
- eingeschränkte Anbindung der PKW-Zufahrt und Tiefgarage

5_1 BEWERTUNG

Ein Teilabriss birgt gegenüber dem Vollerhalt deutliche Vorteile. Mit seiner klaren rationalen Struktur hat das Gebäude bauhistorisch eine gewisse Bedeutung, die serielle Bauausführung ist von durchaus anspruchsvollen Details geprägt, führt in der massenhaften Wiederholung jedoch zur allseits beklagten Eintönigkeit. Bauschäden, Schadstoffe und konstruktive Mängel führen zur vollständigen Unmöglichkeit der weiteren Nutzung.

Trotz der zahlreichen Mängel und Probleme, die von der Immobilie ausgehen, ist ein Erhalt von Teilen des Gebäudes, nach umfassender Sanierung, bedenkenswert und kann zu einer deutlichen Aufwertung des Standortes unter

Wahrung einiger bauhistorischer Merkmale führen.

Wenn es nicht zum Totalabriss kommt, ist es also unbedingt erforderlich, die viel zu umfangreiche Baumasse deutlich zu verkleinern. Dabei ist die ausgeprägte Gestaltung heraus zu arbeiten, um somit die ursprüngliche architektonische Zielsetzung in die zukünftige Entwicklung zu übertragen.

Beim Teilabbruch können durch Umstrukturierungsmaßnahmen, verschiedene Bauteile und Funktionseinheiten, die im heutigen Gebäudezusammenhang unattraktiv und kaum nutzbar erscheinen, in einen neuartigen Nutzungszusammenhang gestellt und zu attraktiven Flächen für unterschiedlichste Nutzungen umgewandelt werden.

Aufgrund der gerasterten Struktur des Gebäudes ist es sehr gut möglich, einzelne Segmente freizustellen, oder Geschosse zu entfernen, ohne die Standsicherheit zu gefährden. So können verschiedene Rückbauszenarien entwickelt werden, die sehr unterschiedliche städtebauliche Entwicklungen ermöglichen. Bei allen Maßnahmen müssen aktuelle Regeln der Barrierefreiheit, des Wärmeschutzes, der Sicherheit und viele andere mehr beachtet werden.

Zu den architektonisch interessanten Segmenten und Funktionseinheiten des Gebäudes, die in den Maßnahmen des Teilabrisses berücksichtigt werden müssen, gehören:

- Gebäudekante zum Wulfener Markt als städtebauliche Raumbegrenzung
- Passage, in verkürzter beidseitiger, versetzter oder geteilter einhüftiger Ausbildung
- Hohe Raumhöhe der Nutzflächen mit Galerie im Passagengeschoss
- Laubengang im 2.Obergeschoss mit Ausblick über die Passage
- Kolonnaden zur Erschließung der Seitenflügel
- Attraktive Ausrichtung der Wohnungen in Seitenflügeln nach Südwest mit großzügiger Verglasung

Es ist zu prüfen, ob durch einen teilweisen Rückbau und die Anpassung der Gebäudehülle das Urheberrecht des Entwurfsverfassers, bzw. seiner Nachfolger, verletzt wird.

Für eine abschließende Einschätzung der Realisierbarkeit der Maßnahmen im Rahmen eines Teilabrisses ist eine umfassende und detaillierte Analyse und Prüfung der Gebäudestatik durch einen Fachplaner erforderlich. Besonders die Durchführbarkeit des Abrisses ganzer Gebäudestrukturen sowie die Traglasten der nunmehr begehbaren Decken muss in diesem Zusammenhang überprüft werden.

Für die Option des Teilabrisses der Laden- und Wohnpassage des Wulfener Marktes werden im Folgenden drei Planungs- und

Entwurfsvarianten dargestellt und erläutert. Neben den Darstellungen der Freiraum-, Verkehrs- und Baustruktur, geben Perspektiven und Ansichten Einblicke in die Planungen.

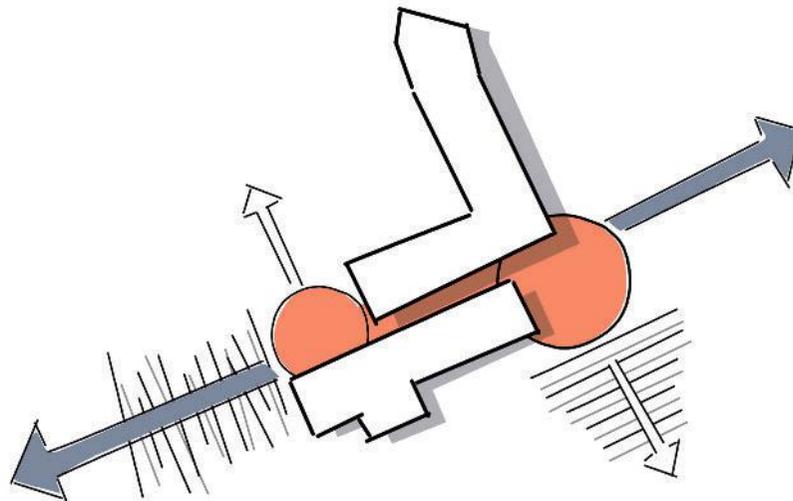
5_2 VARIANTE_1

Die Planungen der Variante 1 des Teilabrisses richten sich vor allem an vier Zielvorstellungen.

1. Reduktion der Nutz- und Wohnflächen
2. Wiederbelebung Passage
3. Integration in das städtische Umfeld
4. Etablierung neuer Freiraumqualitäten

Der Entwurf reduziert die, für den Stadtteil zu umfangreichen, Nutz- und Wohnflächen auf ein verträgliches und angemessenes Maß. Während der nördliche Gebäudeflügel am Wulfener Markt sowie Großteile des östlichen Hauptkörpers bestehen bleiben, wird der westliche Hauptkörper zwischen dem EDEKA Markt und dem ehemaligen Toom-Gebäude entfernt.

Die Planungen des Entwurfes zielen auf die Wiederbelebung der bauhistorisch wertvollen und für den Stadtteil prägnanten Passage ab. Zum einen wird damit die wichtige Ost-West Verbindung zwischen Alt-Wulfen und Barkenberg reaktiviert. Zum anderen beleben die neuen Nutzungen in der auf die Hälfte reduzierten Ladenpassage den Wulfener Markt



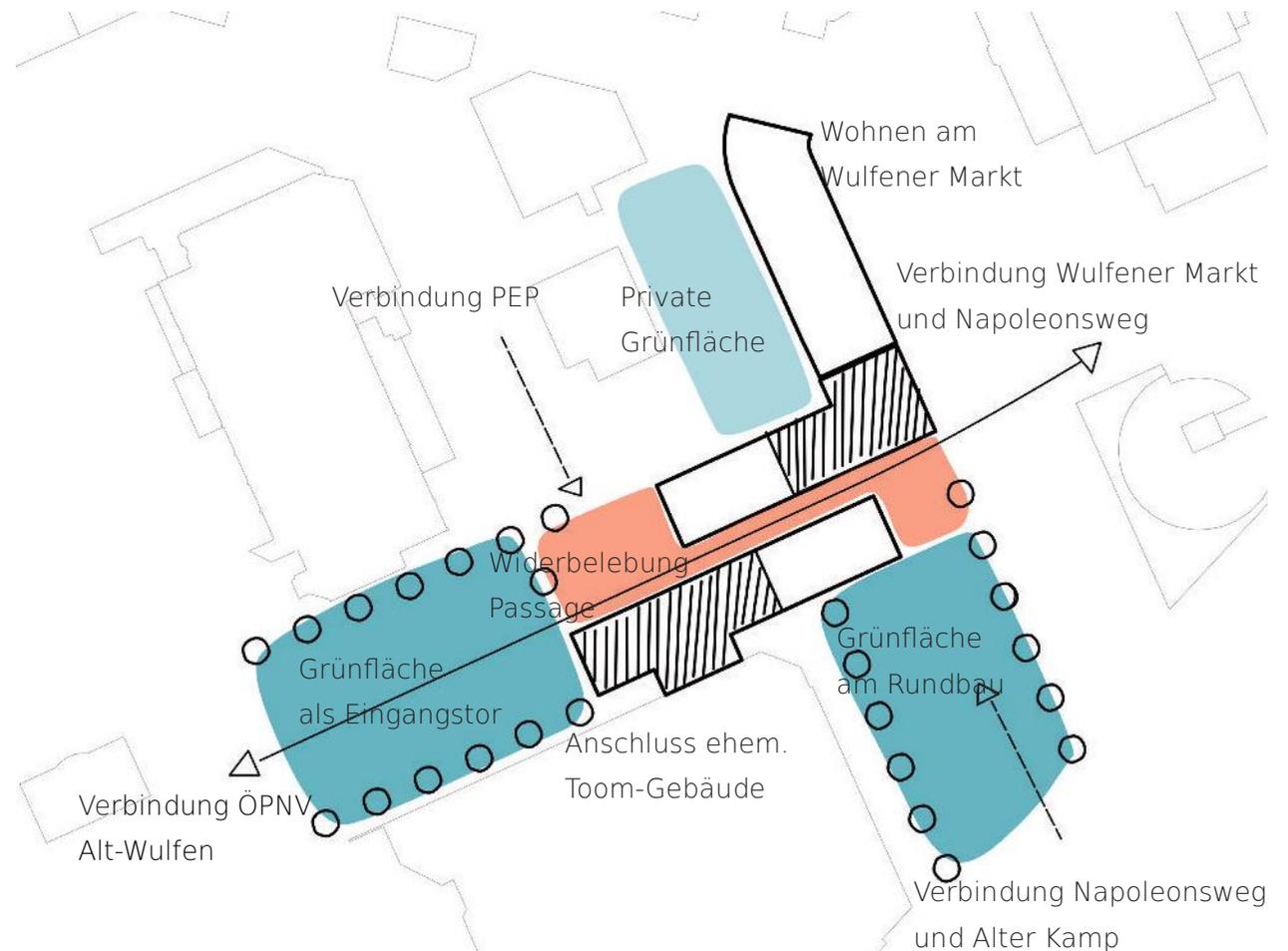
Leitbild. (Quelle: eigene Darstellung)

und das städtische Umfeld.

Mit einem entgegengesetzten Versatz des Baukörpers entlang der Passage, integriert sich der Wulfener Markt in das städtische Umfeld. Damit öffnet sich der Baukörper in alle Himmelsrichtungen und schafft eine maximale Durchlässigkeit zu den angrenzenden Flächen. Gleichzeitig reagiert der Entwurf mit der Anpassung der Gebäudestruktur auf das architektonische und städtebauliche Umfeld und schafft neue Eingangssituationen.

Durch neue Freiräume auf den freiwerdenden Flächen der Passage schafft der Entwurf neue Qualitäten im Stadtteil. Zwei großzügige Grünflächen umranden die neue Passage, schaffen ansprechende Eingangssituationen und Raum für Aktivitäten.

Zum einen reagiert der Entwurf damit auf die ungünstige städtebauliche Situation zwischen den Gebäudekomplexen des EDEKA Marktes und des ehemaligen Toom-Gebäudes. Zum anderen setzt die Planung des Gebäudes, auf die für den Raumbildung des Marktes wichtige städtebauliche Kante.



Wulfener Markt Wortwolke. (Quelle: eigene Darstellung)

TEILABRISS PROZESS

Der Prozess des Teilabrisses vollzieht sich grundsätzlich in fünf Schritten.

Die bestehende und für überschüssig erachtete Gebäudesubstanz wird in einem ersten Schritt zunächst entfernt. Das betrifft vor allem die heute einsturzgefährdete Glasbedachung, sowie die Balkonterrassen an den südlichen und nördlichen Flügeln.

In einem zweiten Schritt formt sich der neue Gebäudekörper, mit dem Teilabriss von Gebäudeteilen und dem Erhalt der für die Planung vorgesehenen Elemente. Neben der Reduktion der Gesamtfläche passt sich der Gebäudekörper der Umgebung an.

Durch die Entnahme der oberen Gebäudee-

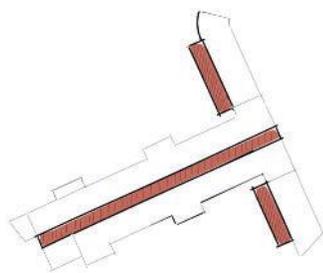
tagen an einigen Stellen wird der Gebäudekörper weiter definiert. Mit der Stafflung des Gebäudes wird die Passage des Wulfener Marktes dem städtebaulichen Umfeld kleinteilig angepasst.

Für den Teilerhalt des Gebäudes ist eine umfassende Kernsanierung notwendig (s.Kapitel 3). Die bestehenden Gebäudestrukturen werden dabei in einem umfassenden Prozess nach modernen, architektonischen Ansprüchen neu strukturiert. Insbesondere die Barrierefreiheit muss gewährleistet werden. In diesem Zusammenhang müssen Aufzuganlagen in den vorhandenen Schächten und an den Außenwänden installiert werden. Gleichzeitig empfiehlt sich ein Ersatz für die entfernten Balkonterrassen an der Gartenseite des Wohnflügels.

Die durch den Abriss entstehenden Freiräume werden in einem letzten Schritt qualifiziert. Neben der Gestaltung der Grün- und Freiräume wird die Ladenpassage neu gestaltet.

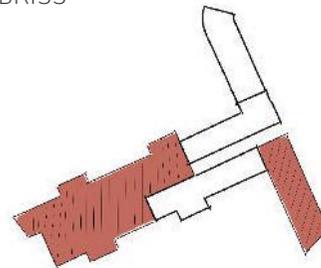
Die Entwicklung beim Teilabriss kann nur aus einer Hand erfolgen, wobei die Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen von dem Konzept der späteren Nutzung bestimmt werden. Das setzt voraus, dass frühzeitig ein Entwickler gefunden wird, der in eigener Regie den gesamten Prozess von der Konzeption zur Fertigstellung steuert und finanziert. Mit dem Ablauf des Versteigerungsprozesses konnten keine Interessenten gefunden werden, die nachhaltig in der Lage gewesen wären, einen solchen umfangreichen Prozess durchführen zu können.

1_GEBÄUESUBSTANZ ENTFERNEN

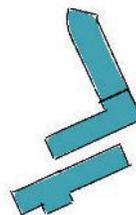


4_KERNSANIERUNG

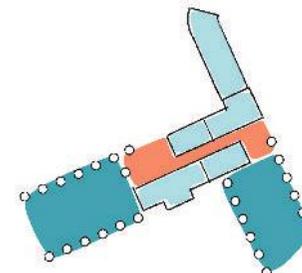
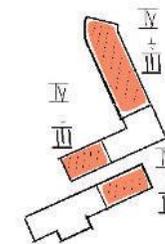
2_TEILBRISS



5_GRÜN-, FREIRAUM GESTALTEN



3_GESCHOSSE HERABSTUFEN



ERSCHLIEßUNG

Die Planungen reaktivieren die Wegeverbindung der Passage als zentrale Verbindungsachse vom Wulfener Marktplatz ausgehend, zwischen den Ortsteilen Alt-Wulfen und Barkenweg. Durch den Versatz der Gebäudekubatur am östlichen und westlichen Ende öffnen sich der Wulfener Markt zum PEP und zur entstehenden Grünfläche am Napoleonsweg. Mit einer neuen Wegeverbindung am süd-westlichen Rand entsteht ein zweiter Zugang zum PEP. Der Zugang über das ehemalige Toom-Gebäude bleibt für die anknüpfende Folgenutzungen bestehen.

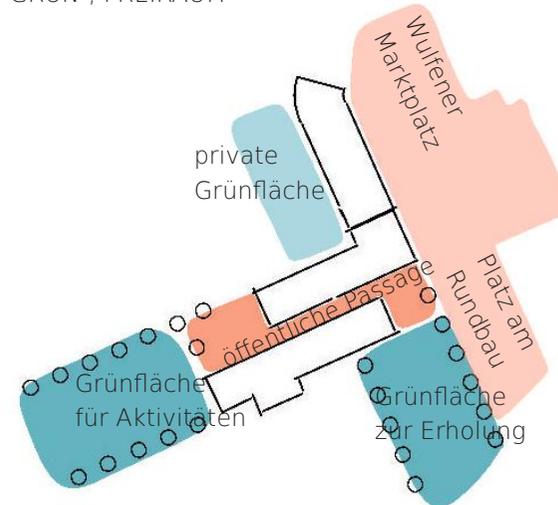
ERSCHLIEßUNG



GRÜN-, FREIRAUM

Die Planungen zielen auf die Wiederbelebung der Passage des Wulfener Marktes ab. Unter freiem Himmel soll die öffentliche Passage zum Verweilen, Schlendern, Beobachten und Konsumieren anregen. Mit dem Abriss des westlichen Hauptkörpers, sowie des nördlichen Gebäudeflügels entstehen zwei wesentlich unterschiedliche Grünflächen. Die westliche Grünfläche fungiert als Eingangstor zum Wulfener Markt und nutzt die durch die topographischen Höhenunterschiede entstehenden Geländesituation. Neben dem zentralen Fuß- und Radweg bietet die Grünfläche, mit einem alternativen Begehungspfad, Anregung zur körperlichen und sportlichen Betätigung. Die Grünfläche anstelle des südlichen Gebäudeflügels bildet mit einer hochwertigen Frei-

GRÜN-, FREIRAUM

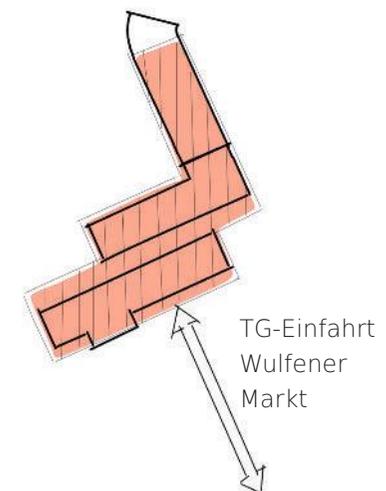


raumgestaltung den neuen städtebaulichen Rahmen für den Marktplatz mit der kleinen Kugel Spielfläche am Rundbau. Gleichzeitig definiert diese den Übergang zum Napoleonsweg und dem geplanten Kindergarten auf der Fläche „Alter Kamp“. An der westlichen Balkonseite des restaurierten, nördlichen Wohnflügels sorgt eine großzügige Grünfläche als Puffer zum PEP und dient auf privaten Flächen den Bewohnern für gemeinschaftlichen Aktivitäten.

VERKEHRSANBINDUNG

Eine verkehrliche Anbindung erfährt der neu-strukturierte Gebäudekörper über die bestehende Tiefgaragenzufahrt entlang des Toom-Gebäudes in Verbindung zur Straße Wulfener Markt.

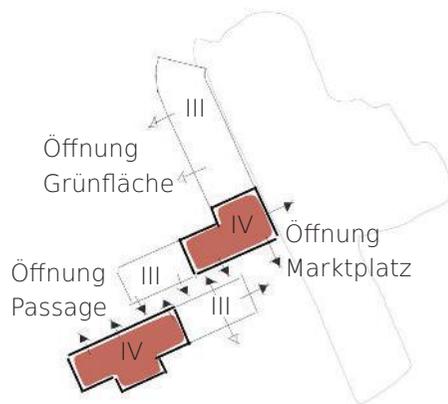
VERKEHRSANBINDUNG



GEBÄUDESTRUKTUR

Die einzelnen Gebäudeteile bilden durch den partiellen Rückbau der Geschosse einen differenzierten städtebaulichen Körper, der sich in das, durch anspruchsvolle Architektur mit gestaffelten Gebäudehöhen geprägte Stadtumfeld, einfügt. Dabei fungieren die viergeschossigen Gebäudekörper im östlichen Eingang des Wulfener Marktes und am westlichen Anschluss an den Weg nach Alt-Wulfen, als städtebauliche Ankerpunkte. Der westliche Gebäudekörper orientiert sich zum Wulfener Marktplatz und manifestiert die klare Raumkante an dieser Stelle. Die Gebäudeelemente im Hauptkörper richten sich mit offenen Laden- und Verkaufszeilen zur Passage.

GEBÄUDESTRUKTUR



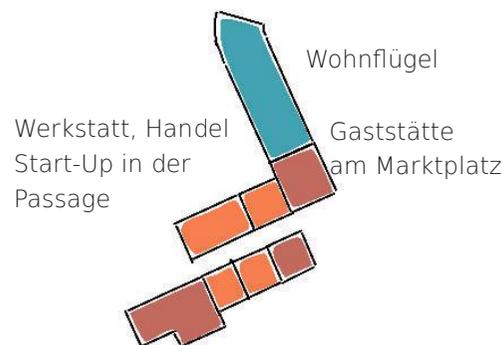
NUTZUNGSSCHWERPUNKTE

Die Nutzungen in der Passage des Wulfener Marktes orientiert sich an den vier Grundsätzen:

1. Kleinteilige und flexible Nutzungsstruktur anstatt großflächige Gesamtkonzepte
2. Hybride Nutzungsformen mit einer breiten Palette an Angeboten
3. Frequenzorientierte Nutzungen beinhalten die Besucher anlockt und zum Wiederkehren anreizt

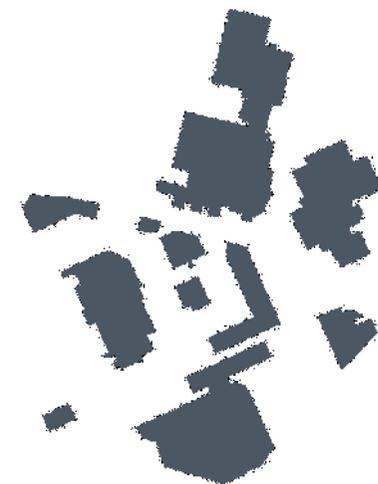
Das Konzept zur Nachfolgenutzung sieht eine kleinteilige, hybride und flexible Nutzung der bestehenden Gebäudeflächen vor. Während der nördliche Flügel des Gebäudes zum Wohnen oder für Wohnformate des betreuten Wohnen genutzt wird, zeigt der Hauptkörper entlang der Passage diverse und frequenzori-

NUTZUNGSSCHWERPUNKTE



enterte Nutzungen. Die Passage des Wulfener Marktes soll dabei als Schauraum etabliert werden. Kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, handwerkliche und gewerbliche Unternehmen, Start-Ups oder Privatpersonen finden in den kernsanierten Räumlichkeiten Platz zum Verkaufen, Herstellen, Ausstellen oder Arbeiten in „CO-Working Spaces“. Interessierte aus dem Stadtteil und darüber hinaus, bietet der Wulfener Markt ein vielfältiges Angebot zum Beobachten, Kaufen und Mitmachen. Die Flächen im Erdgeschoss des nördlichen Eingangsbereich beleben mit gastronomischen Angeboten den Wulfener Marktplatz. Neben einem Restaurant, einer Bar oder Kneipe finden sich hier gemeinschaftliche Angebote wie ein Stadtteilcafé wieder. In den oberen Etagen erweitern Dienstleistungsangebote

SCHWARZPLAN



NUTZUNGEN NACH GESCHOSS

1

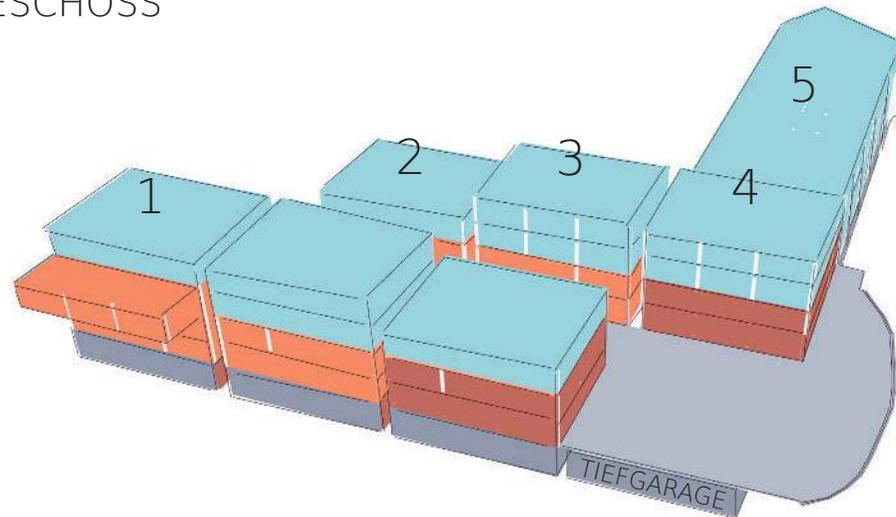
1/2EG_GEWERBE
 3OG_MENSA, KANTINE
 4OG_WOHNEN

2

1/2EG_EINZELHANDEL
 3OG_WOHNEN

3

1/2EG_DIY-WERKSTATT
 3OG_SENIORENBÜRO
 4OG_WOHNEN



4

1/2 EG_STADTTEILCAFÉ
 3OG_ARZT,DIENSTL.
 4OG_WOHNEN

5

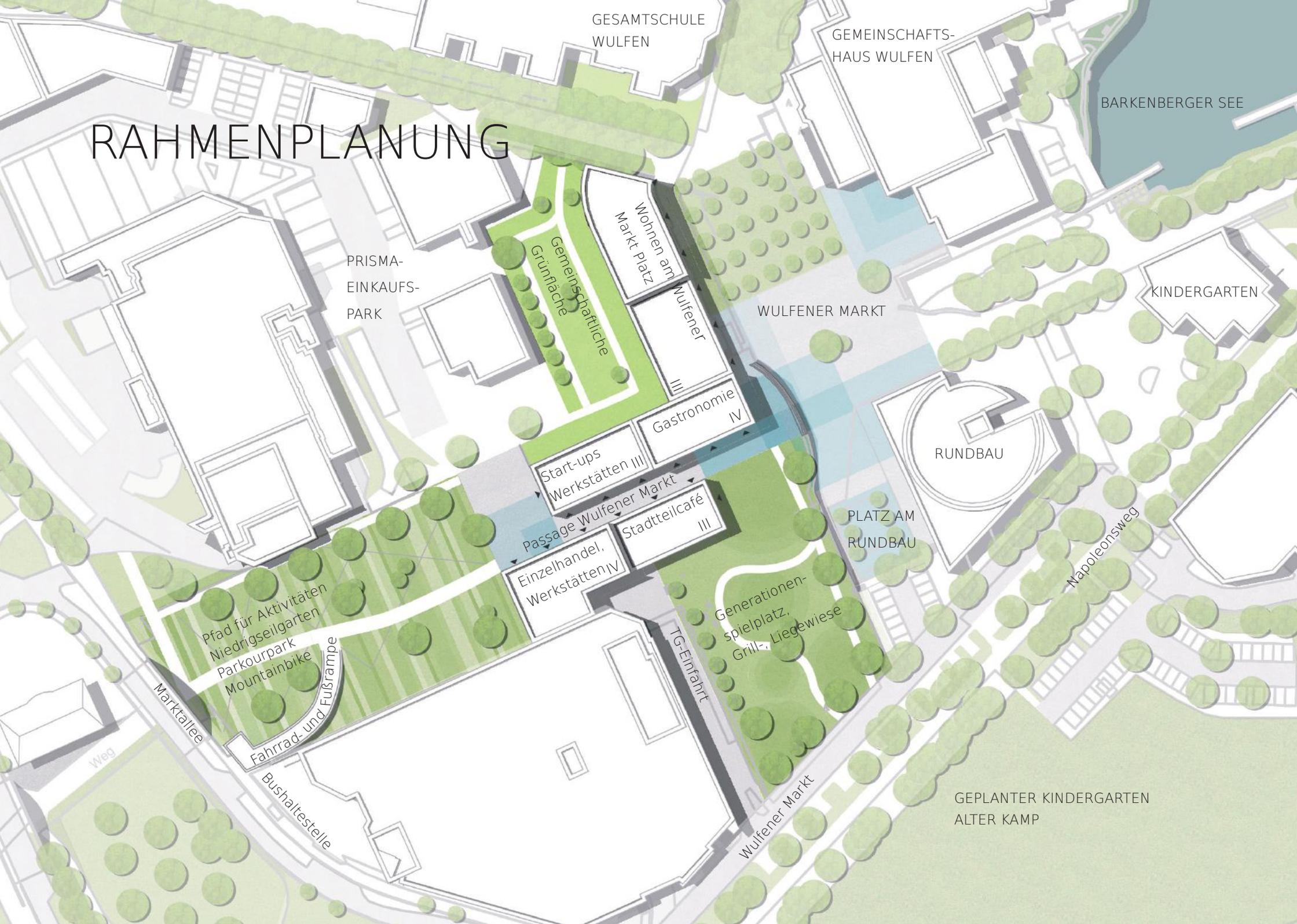
EG-3OG_WOHNEN,
 BETREUTES WOHNEN

ANSICHT EINGANG WEST



Standort
 Perspektive

RAHMENPLANUNG



GESAMTSCHULE
WULFEN

GEMEINSCHAFTS-
HAUS WULFEN

BARKENBERGER SEE

PRISMA-
EINKAUFSPARK

Gemeinschaftliche
Grünfläche

Wohnen am
Markt platz
Wulfener

WOLFENER MARKT

KINDERGARTEN

Gastronomie
IV

Start-ups
Werkstätten III

RUNDBAU

Passage Wulfener Markt
Einzelhandel,
Werkstätten IV

Stadtteilcafé
III

PLATZ AM
RUNDBAU

Pfad für Aktivitäten
Niedrigseilgarten
Parkourpark
Mountainbike

Fahrrad- und
Fußrampe

Generationen-
spielplatz,
Grill-, Liegewiese

Napoleonsweg

Marktkalle

TG-Einfahrt

Weg

Bushaltestelle

Wulfener Markt

GEPLANTER KINDERGARTEN
ALTER KAMP

und gesundheitliche Einrichtungen das Angebot des städtischen Umfeldes. Die Obergeschosse der Passage bieten mit einem offenen Laubengang, attraktive Wohnungen mit bester Aussicht.

Der Wulfener Markt soll als Magnet für die Bewohner der Ortsteile Barkenberg und Alt-Wulfen, sowie für die gesamte Stadt Dorsten und für Interessierte von außerhalb funktionieren. Der Wulfener Markt bietet Raum zur Selbstverwirklichung, birgt Chancen zur Weiterentwicklung und schafft Symbiosen in einem engen Miteinander der vielfältigen Neumietter. Für Einzelpersonen, nachbarschaftliche Gemeinschaften, eingetragene Vereine und private Unternehmen. Vom Neueinsteigern und Gründern bis zu Etablierten und Altein-gewessenen.

RAHMENPLANUNG

Im Zusammenhang der Rahmenplanung wird der Wulfener Markt neu strukturiert und gestaltet. Dabei orientiert sich die Gestaltung des Platzes an der neuen Passage und schafft so ein harmonisches Stadtbild. Mit einer anregenden Bodengestaltung wird der öffentliche Raum aufgewertet und eine barrierefreie Fortbewegung garantiert. Neue Bänke und Bepflanzungen sorgen für ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität. Im nördlichen Eingangsbereich schaffen ein Café oder Restaurant mit großzügigen Außenbereichen sonnenbeschienene Plätze zum verweilen.

Daran anknüpfend, bietet die Grünfläche am Rundbau mit einer Liegewiese, einem Grillplätze und einem Generationenspielplatz Orte zum erholen und spielen. Eine Baumrei-

he begrenzt den Freiraum zum öffentlichen Platz und schafft dem Rundbau ein natürliches Gegenüber.

Im westlichen Eingangsbereich des Wulfener Marktes entsteht mit einem Niedrigseilgarten, einem Parcourpark oder einer Mountainbikestrecke ein Pfad für Aktivitäten. Dabei werden die topographischen Höhenunterschiede im Gelände aufgegriffen und architektonische Überreste der Passage gestalterisch integriert. Das Stadtgebiet wird hier auf den Überresten des alten Gebäudekörper erreicht. Eine neue Fuß- und Fahrradrampe schafft neue Wegeverbindungen. Ausgehend von der Bushaltestelle am Toom-Gebäude, ermöglicht diese eine barrierefreie und sichere Ankunft im Gebiet. Von hier aus können auf direktem Weg, die Gesamtschule



Mountainbikepark (Quelle: Brice Shirbach 2014)



Seilgarten. (Quelle: Berliner Seilfabrik)

Wulfen, der Prisma-Einkaufs-Park, die Passage des Wulfener Marktes und die Kultur- und Bildungseinrichtungen des Stadtgebietes wie das Gemeinschaftshaus erreicht werden.

5_3 FÖRDERPERSPEKTIVEN

Eine Förderperspektive ergibt sich über das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“. Die Finanzmittel sind unter anderem

für städtebauliche Maßnahmen zur Stärkung, Anpassung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen bzw. Stadtteilzentren bestimmt. (vgl. BMHKBG NRW: 2020: 10) Im Kontext des Programmes werden unter anderem gefördert: *„(...)Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisie-*

rung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles(...)“ (BMHKBG NRW: 2020: 10)

Eine weitere Förderperspektive ergibt sich über das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“. Durch die Finanzhilfen werden Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Wandels in Gebieten mit erheblichen Funktionsverlusten unterstützt. Ziel ist unter anderem „das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung von Gebieten zu lebenswerten Quartieren zu befördern. *MHKBG 2020: 1ff.*) Eine städtebauliche Anpassungsmaßnahme an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen im Kontext des Programmes kann unter anderem:

- *die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes, (...)*
- *den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur“* (MHKBG 2020: 12) beinhalten.

Voraussetzung für die Förderung städtebaulicher Investitionen im Kontext beider Programme ist:

- „- die räumliche Abgrenzung des Fördergebiets,*
- ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maß-*



Modell Vogelperspektive. (Quelle: eigene Darstellung)

nahmen im Fördergebiet dargestellt sind.

Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten, die Aktualität des Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen, zudem sind darin Aussagen zur langfristigen Verstetigung erfolgreicher Maßnahmen über den Förderzeitraum hinaus zu treffen.

- Bereits vorhandene und neue Entwicklungskonzepte können bei der Beantragung für mehrere Programme genutzt werden.“ (MH-KBG 2020: 9)

Weiter ergibt sich eine Förderperspektive im Kontext des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung „Zukunft Stadtgrün“. Finanzhilfen werden den Kommunen und Ländern für Maßnahmen der urbanen grünen Infrastruktur bereitgestellt. (vgl. BMI) *„Sie können in diesem Sinne für städtebauliche Maßnahmen eingesetzt werden, die der Anlage, Sanierung beziehungsweise Qualifizierung und Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen im Rahmen der baulichen Erhaltung und Entwicklung von Quartieren als lebenswerte und gesunde Orte dienen.“(BMI)* Gefördert werden unter anderem:

- die Aufwertung und Qualifizierung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes sowie von Grün- und Freiflächen sowie die Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung von Gebäuden und öffentlicher Infrastruktur des Quartiers im Rahmen von quartiersbezo-

genen Stadtgrünmaßnahmen,

- Bau- und Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich Nachnutzung beziehungsweise Zwischennutzung durch Grün- und Freiflächen,

- Maßnahmen der Barrierearmut beziehungsweise -freiheit,

Nach Rücksprachen mit der Bezirksregierung Münster zeigt sich folgender Sachverhalt:

Für die Stadt empfiehlt sich nach den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinie 2008 selber ins Eigentum zu gelangen, da hiermit gemäß Ziff. 10.3 und 21.2 die gesamten Kosten förderfähig sind. Sollte WINDOR Eigentümer werden, wären gemäß Ziff. 21.1 nur 50 % förderfähig. Falls das Eigentum anschließend von WINDOR an die Stadt übertragen wird, ist der Kaufpreis nicht mehr förderfähig. Vorgänge dieser Art werden als Inhouse-Geschäft bewertet.

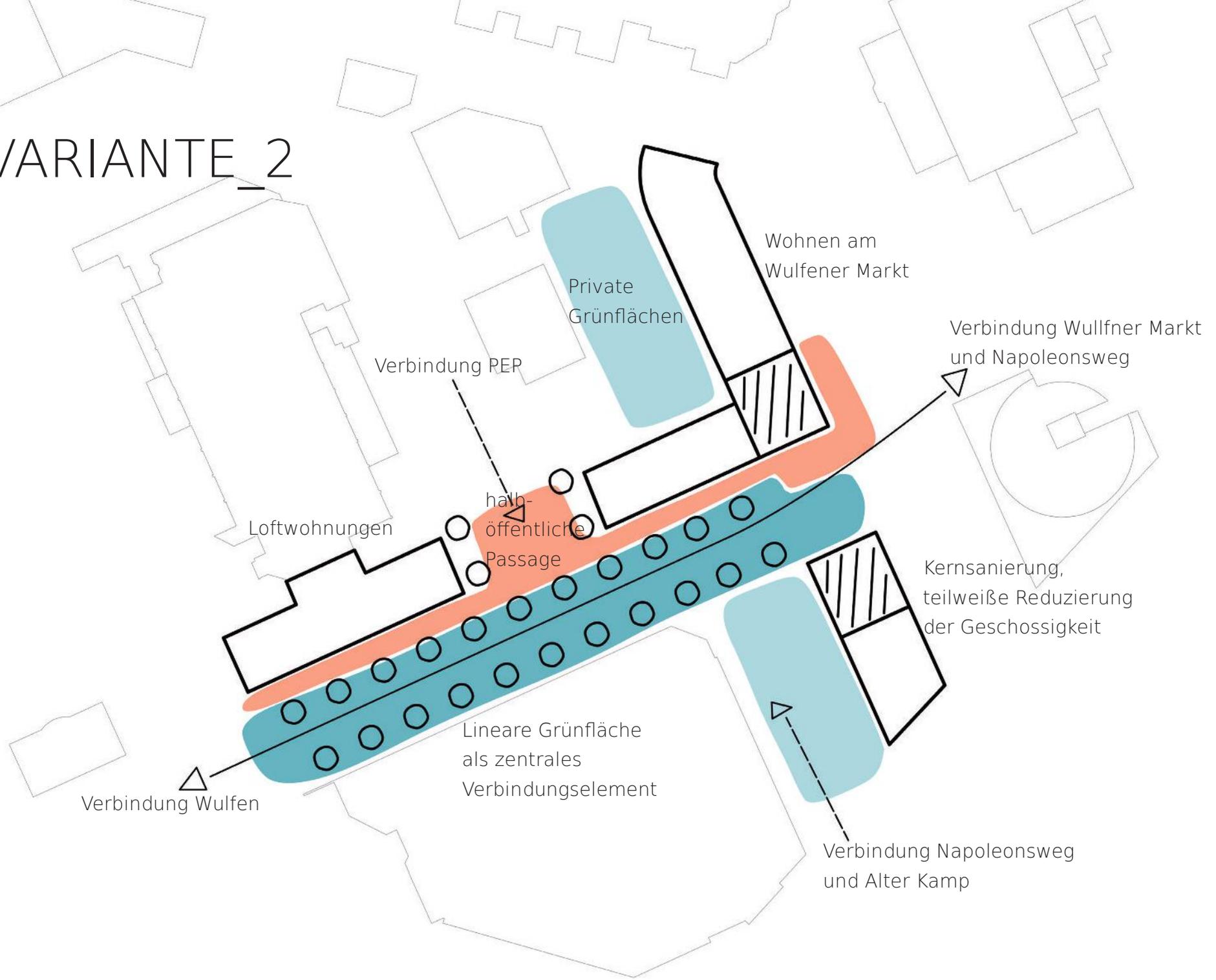
Im Rahmen dieser Untersuchung können die Fördermaßnahmen nur grob umrissen werden und sind in den weiteren Schritten detailliert zu prüfen

Der partielle Rückbau des Gebäudes setzt ein detailliertes Konzept der späteren Nutzung voraus, um an den richtigen Stellen den Rückbau bzw. Erhalt vornehmen zu können.

Es ist schwer vorstellbar, dass die Stadt Dorsten oder eine Tochtergesellschaft die Regie eines solchen Verfahrens übernimmt, wenn nicht eigene Nutzungen vorgesehen sein sollten. Eine getrennte Abwicklung des Teilrückbaus mit anschließender Vermarktung von Rohbau ähnlichen Gebäudeteilen ist nicht denkbar.

Diese Modell kann folglich nur von ersten Schritt bis zur Fertigstellung in der Hand des späteren Betreibers stattfinden.

VARIANTE_2



Im Gegensatz zur Entwurfsvariante eins setzen die Planungen der Variante zwei auf einen Erhalt des nördlichen und südlichen Flügels der Einkaufs- und Ladenpassage. Die Planungen nutzen die Lage der Wohnflügel am Wulfener Marktplatz zur Attraktivierung der vorhandenen Wohnneinheiten. Damit bleibt die klare städtebauliche Kante und historische Fassade zum Wulfener Marktplatz erhalten. Gleichzeitig erfolgt mit dem Abriss einzelner Geschosse, eine Staffelung der Gebäudekörper. Die viergeschossigen Gebäudestrukturen markieren den Eingang in das Gebiet. Durch den u.a. aus bauphysikalischen Gründen notwendigen Abriss der Balkonrassen wird die große Gebäudetiefe und die umfangreiche Wohnfläche reduziert. Als Ersatz werden neue Balkone vor die Südseite

gestellt. Auf der gewonnen Fläche entstehen private und gemeinschaftliche Grünflächen im Hinterbereich.

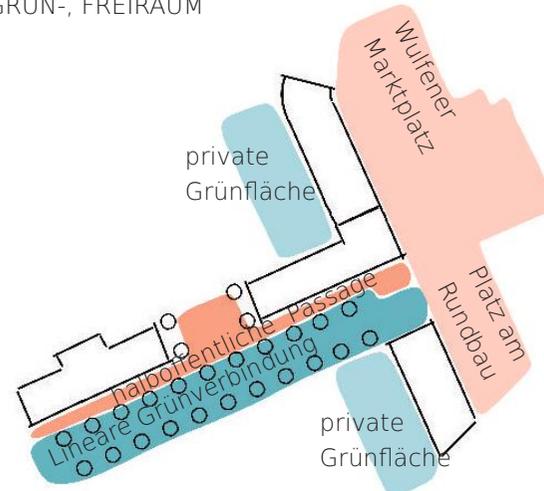
Mit der Entnahme des gesamten südlichen Hauptkörpers erfährt die Passage eine großzügige Öffnung. Neben der nunmehr halböffentlichen Passage entsteht eine lineare Grünfläche auf den frei werdenden Grundstücksflächen. Diese schafft eine zentrale Wegeverbindung der Stadtteile Alt-Wulfen und Barkenberg und wertet die bestehenden Gebäudestrukturen für neue Nutzungen auf. Viergeschossige Gebäudeelemente werden teilweise auf zwei bzw. drei Geschosse reduziert. Die Gebäudeteile mit Anschluss an den EDEKA-Markt, werden zu attraktiven Loftwohnung mit Ausblick auf die neuen Grünflächen und privater Terrasse auf der alten Passage.

5_4 VARIANTE_2

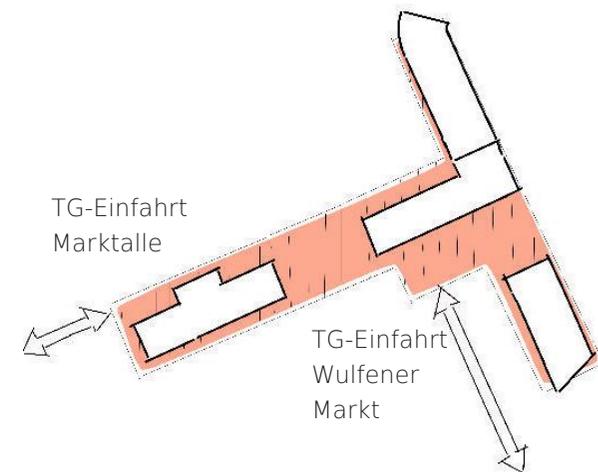
ERSCHLIEßUNG



GRÜN-, FREIRAUM

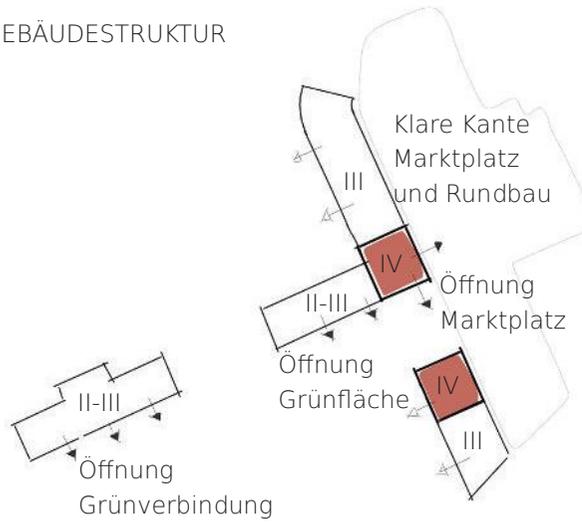


VERKEHRSANBINDUNG

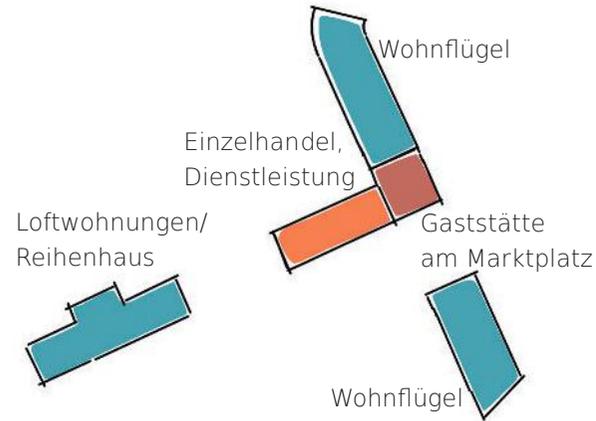


58 TEILABRISS

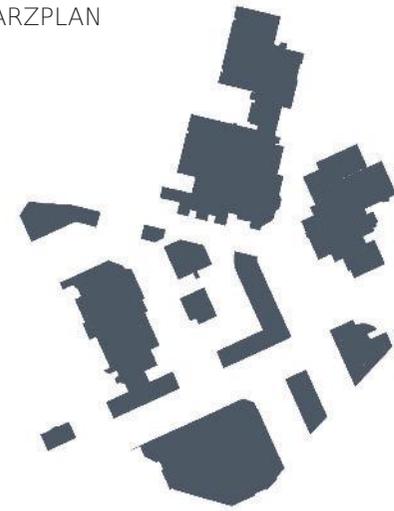
GEBÄUDESTRUKTUR



NUTZUNGSSCHWERPUNKTE



SCHWARZPLAN



ANSICHT EINGANG WEST



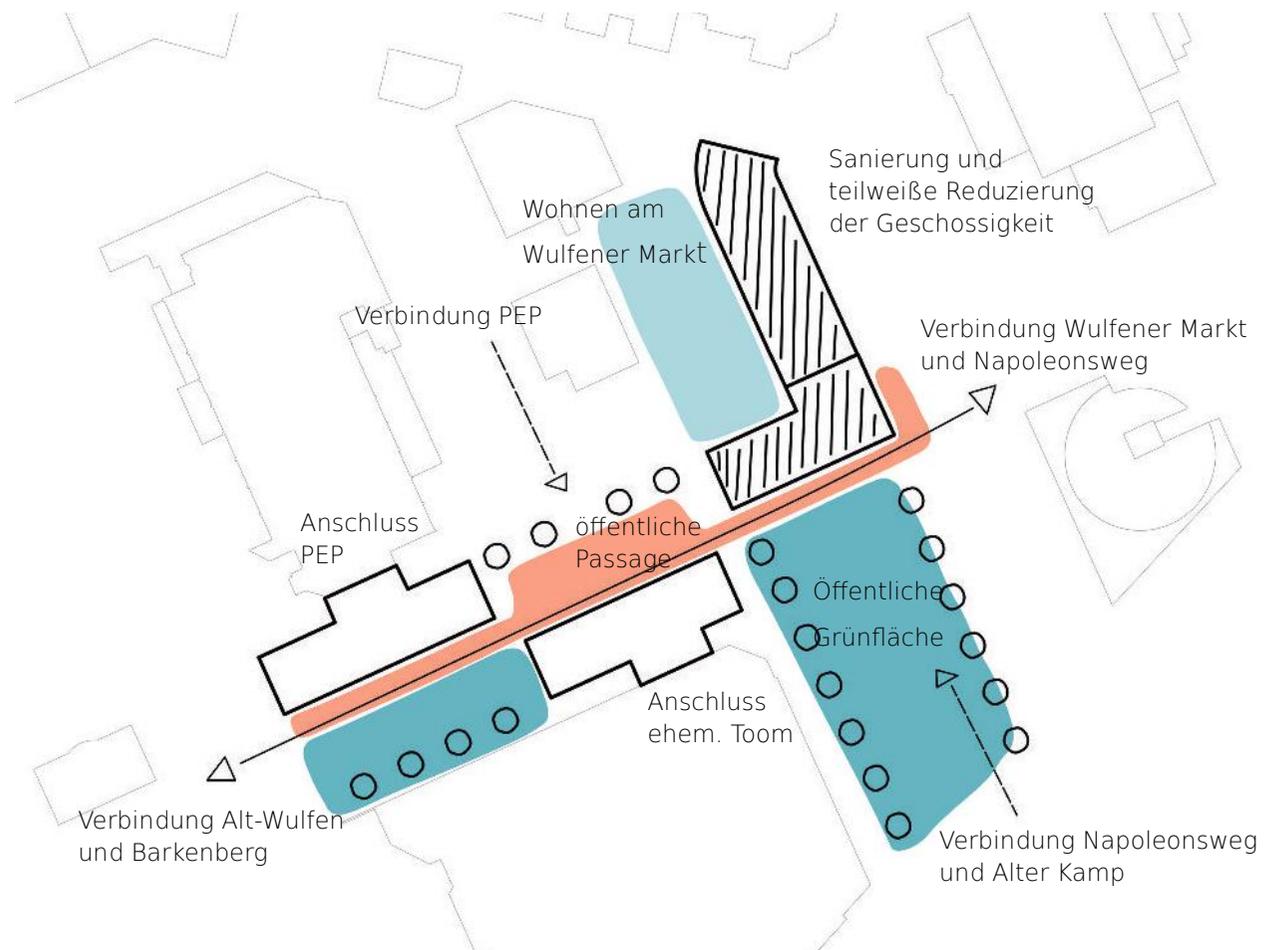
5_5 VARIANTE_3

Entwurfsvariante drei teilt den Gebäudekomplex des Wulfener Marktes in drei Teile. Mit dem Fortbestand der wechselseitig aufgelösten Passage sind diese miteinander verknüpft. Gleichzeitig reaktiviert die Passage die Verbindung zwischen den Ortsteilen Alt-Wulfen und Barkenberg. Mit dem vollständigen Erhalt des nördlichen Wohnflügels bleibt die städtebauliche Kante des Wulfener Marktes erhalten und bietet mit angepassten Grundrissen und nachgerüsteten Aufzügen barrierefreie Wohneinheiten in attraktiver Lage.

Gleichzeitig bleiben die Gebäudestrukturen des Hauptkörpers mit Anschlüssen zum Prisma-Einkaufspark und dem ehemaligen Toom-Gebäudes bestehen. Kleinteilige Gewerbenutzungen komplettieren das Angebot des städtischen Umfeldes und bieten gewerbliche Flächen zum Ausstellen und Verkaufen.

Der Entwurf setzt, mit den, durch den Abriss entstehenden topographischen Höhenunterschieden, auf ein anregendes Freiraumkonzept. Die halböffentlichen grünen Terrassen überzeugen mit einer ansprechenden Begrünung und der Integration alter Gebäudesubstanzen. Die auf dem Flächen des südlichen Wohnflügels entstehende Grünfläche setzt neue Qualitäten für das städtische Umfeld und schafft Orte zum Erholen und Spielen. Über die bestehenden Einfahrten an der Marktallee

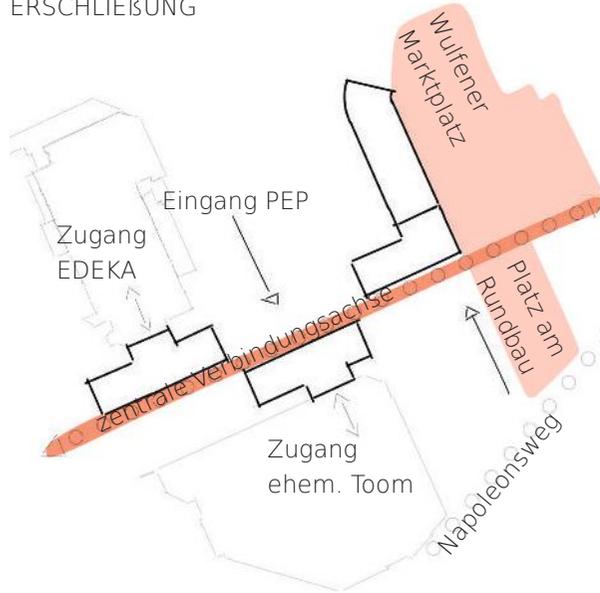
und der Straße Wulfener Markt können die bestehenden Tiefgaragen befahren werden.



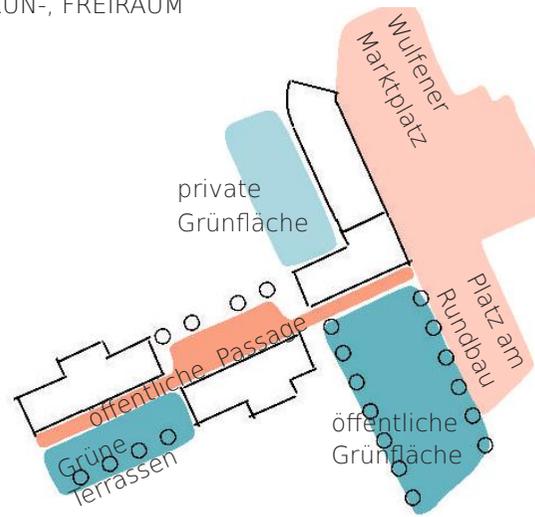
Entwurf Variante 3. (Quelle: eigene Darstellung)

60 TEILABRISS

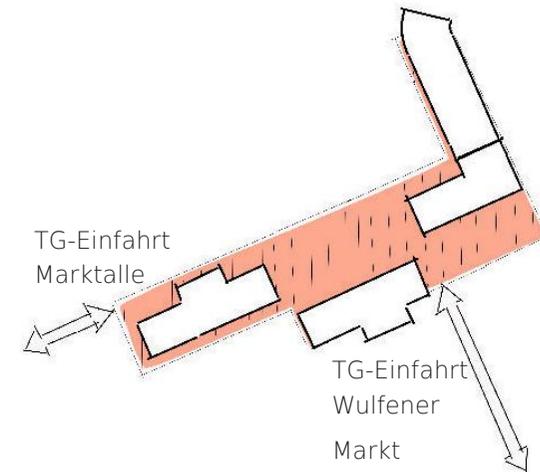
ERSCHLIEßUNG



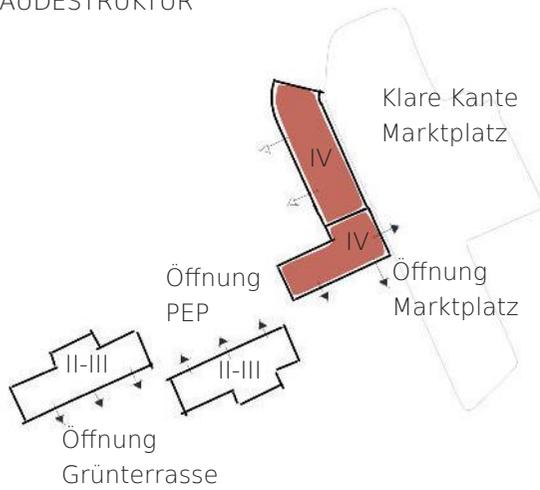
GRÜN-, FREIRAUM



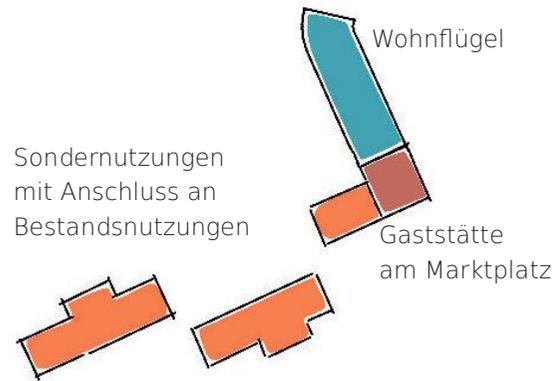
VERKEHRSANBINDUNG



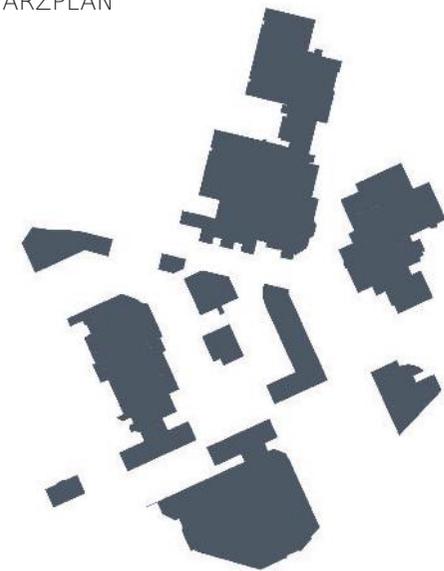
GEBÄUDESTRUKTUR



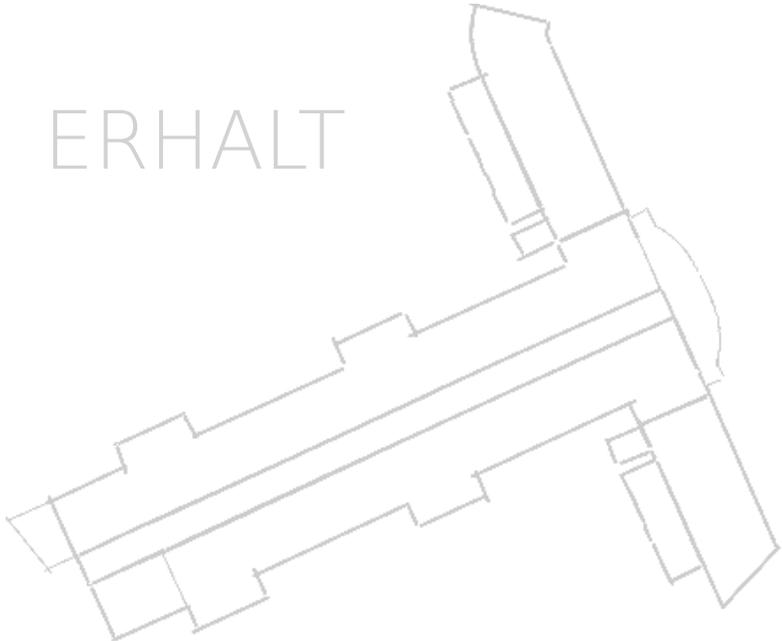
NUTZUNGSSCHWERPUNKTE



SCHWARZPLAN



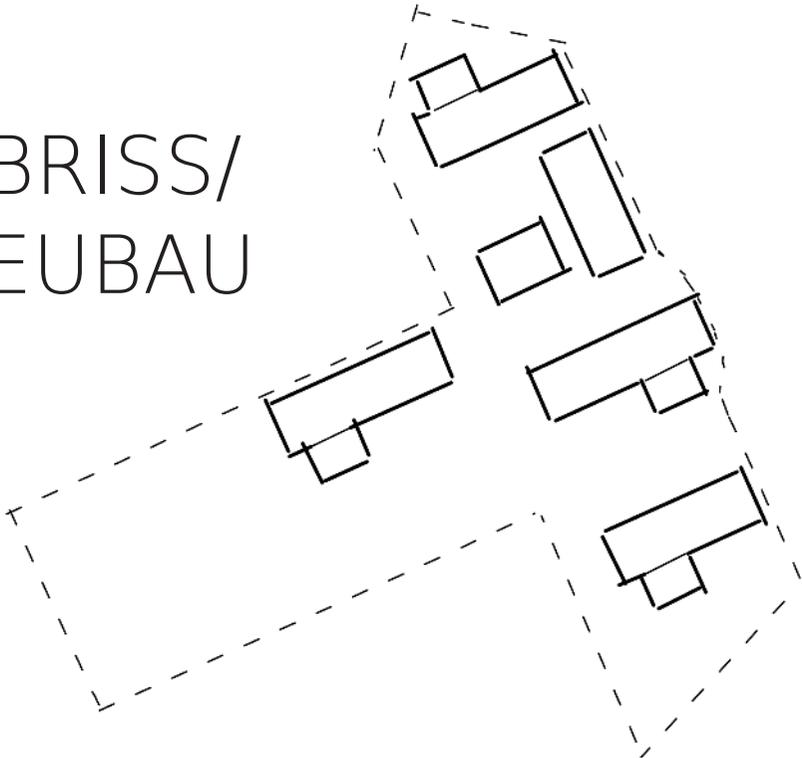
ERHALT



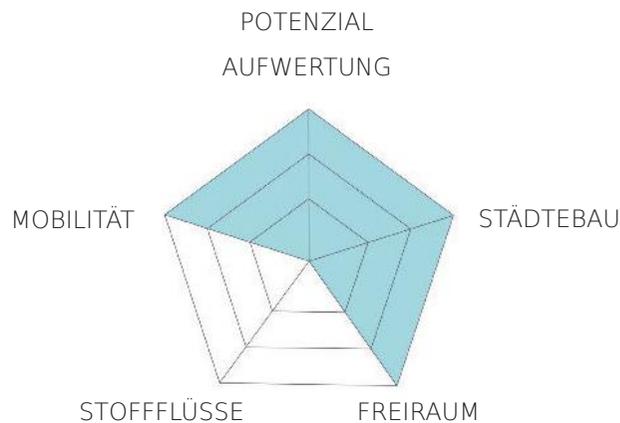
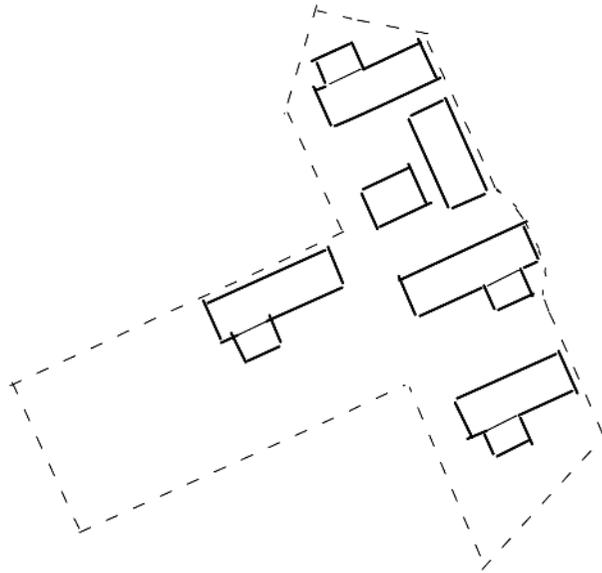
TEILABRISS



ABRISS/
NEUBAU



ABRISS/ NEUBAU



FÜR_

- + Neustrukturierung/ Ordnung
- + Integration ins Stadtgefüge
- + Begradigung Höhenunterschiede
- + Schaffung attraktiven Wohnraum
- + Förderung im Kontext:
 - + „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
 - + „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“
 - + „Zukunft Stadtgrün“
- + Verhältnismäßig einfache Abwicklung
 1. Rückbau des gesamten Grundstückes
 2. Neubau frei von Restriktionen

WIDER_

- Verlust bauhistorischer Substanz
- Höhere Abriss Kosten
- Kosten Altlastenentsorgung
- Kosten Neubau
- Komplexe Anbindung
- Hoher Stofffluss/ graue Energien
- sehr negative Umweltbilanz
- evtl. Brache anstelle des Gebäudes für längere Zeit schadet dem städtebaulichen Umfeld (Marktplatz)

AUFGABE_

- > Vorbereitung für den Architekten/Investoren Wettbewerb bereits während der Abbruchphase

6_1 BEWERTUNG

Ein Abriss der Passage und der Neubau auf dem Grundstück des Wulfener Marktes ist gleichbedeutend mit einer umfassenden Neustrukturierung und -ordnung. Die umfangreichen Veränderungen haben mittelbare und unmittelbare Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet. Ein Neubau auf der Fläche bietet die Möglichkeit zur Integration ins Stadtgefüge und zur Verknüpfung der umliegenden Flächen.

Gleichzeitig bedeutet eine vollständige Neuplanung des Grundstückes eine hohen Kostenaufwand für den Vollabriss, die Altlastenentsorgung und den Neubau. Dabei stehen die Kosten für den Abriss und Neubau bei einem derzeitige Bodenrichtwert von 145,- €/m² in einem Missverhältnis zu den später zu erwartenden Grundstückserlösen.

Im Rahmen der Ökobilanzierung führt allein der Verlust der gebauten Substanz zu einer großen Menge an grauer Energie inklusive der bereits enthaltenden hohen CO²-Emissionen. Bei einem folgenden Neubau entstehen erneute Belastungen durch graue Energien, die durch eine ökologische Bauweise reduziert werden müssen.

Mit dem vollständigen Abriss der Passage des Wulfener Marktes kommt es zum Verlust bauhistorischer Substanz, die mit einer qua-

litativen Neubebauung aufgefangen werden muss.

Mit den Planungen für das Grundstück muss ein Konzept entwickelt werden das sich funktional und städtebaulich in die entstehende Lücke einfügt und nachhaltig für eine Verbesserung der strukturellen und funktionalen Missstände steht.

Beim Abriss und späteren Neubau, ist es möglich die Abwicklung der gesamten Maßnahme vom aktuellen Stand bis zur Fertigstellung aller Gebäude in getrennter Trägerschaft durchzuführen.

Die Stadt Dorsten oder eine Tochtergesellschaft kann, wenn diese im Eigentum wäre, den vollständigen Rückbau mit intensiver Unterstützung durch Fördermittel durchführen. Nach dem Abschluss stehen bereinigte, lastenfreie Grundstücke zur Verfügung, die einem breiten Markt angeboten werden können. Nachfolgende Neubaumaßnahmen können dann unabhängig in privater Hand erfolgen.

Für die Option des Neubaus auf der Grundstücksfläche des Wulfener Marktes werden im folgenden drei Planungs- und Entwurfsvarianten dargestellt und erläutert. Neben der Darstellung der Freiraum-, Verkehrs- und Baustruktur zeigt ein abschließender Leitfadenkatalog wichtige Planungsrichtlinien auf.

6_2 VARIANTE_1

Der Entwurf orientiert sich vor allem an vier Zielvorstellungen, die in drei bzw. vier Handlungsfeldern (rot, orange, blau) in unterschiedlicher Form und Ausprägung aufgegriffen werden:

1. Qualifizierung des Marktplatzes
2. Erweiterung des Angebotes Wulfener Marktes
3. Erhöhung der Durchlässigkeit
4. Etablierung neuer Qualitäten

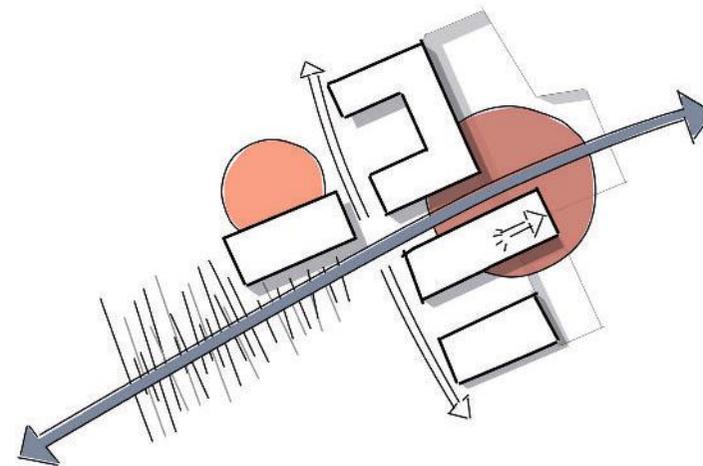
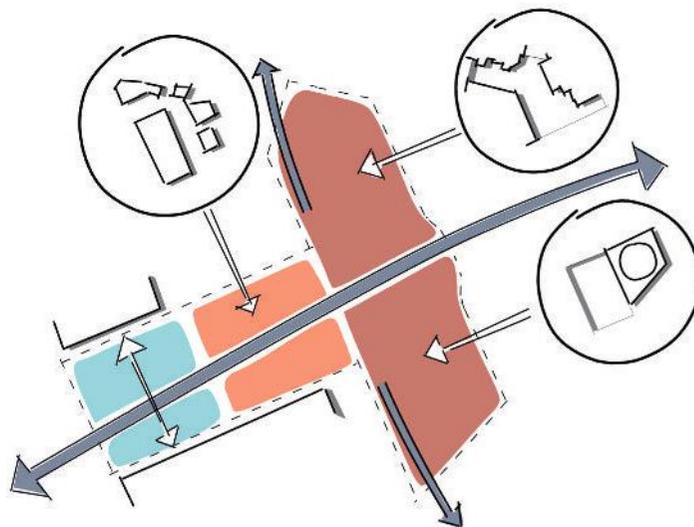
Die Planung des Grundstückes zielt auf eine Qualifizierung des öffentlichen Raumes ab. Durch seine zentrale Lage im Ortsteil Barkenberg muss sich die Planung am Wulfener

Marktplatz orientieren. Die neuen städtebauliche Strukturen reagieren unmittelbar auf die Form und Eigenschaft des Wulfener Marktplatzes. Während der Nordflügel dem Platz eine klare raumbildende Kante bildet, beeinflusst vor allem das hochgeschossige und markante Gebäude des Rundbaus im Zusammenhang des Platzes die Planung. Die Planung profitiert von der zentralen Lage am Marktplatz und qualifiziert diesen, durch eine angemessene Struktur und Dimension im gleichen Maße. Der Wulfener Marktplatz wird somit wieder als zentraler öffentlicher Raum verstanden und genutzt.

Die Planung des Entwurfes zielt auf die Erweiterung des Angebotes des Wulfener Marktes. Mit einer vielfältigen und gemischten Nutzung werden die bereits vorhandenen Angebots-

strukturen des Nahversorgungszentrum des Prisma-Einkaufs-Park sinnvoll und nachhaltig ergänzt. Neue gastronomische und nachbarschaftlich Angebote laden zum Verweilen ein und etablieren den Wulfener Markt als Zentrum in Barkenberg und Alt-Wulfen. Darüber hinaus erweitern innovative Wohnformen das Wohnungsangebot im Ortsteil.

Aufgrund seiner zentralen Lage ist eine maximale Durchlässigkeit der neuen Strukturen bedeutender Bestandteil der Planung. Das Grundstück des Wulfener Marktes ermöglicht sichere und kurze Wege für Bewohner, Schüler, Kundschaft und Interessierte. Wichtiges Element der Planung ist eine zentrale Ost-West Verbindung zwischen Alt-Wulfen und Barkenberg. Gleichzeitig etabliert der Entwurf neue Eingangsbereiche für den PEP.



Leitbild. (Quelle: eigene Darstellung)

Mit dem Abriss der Gebäudepassage werden neue Freiraumqualitäten ermöglicht. Eingeschlossen durch die massiven Gebäudefasaden des Toom- Gebäudes und des EDEKA Marktes schafft der westliche Bereich ein grünes Eingangstor. Grün- und Freiräume im Quartier und auf dem Marktplatz laden zum Verweilen und durchstreifen ein.

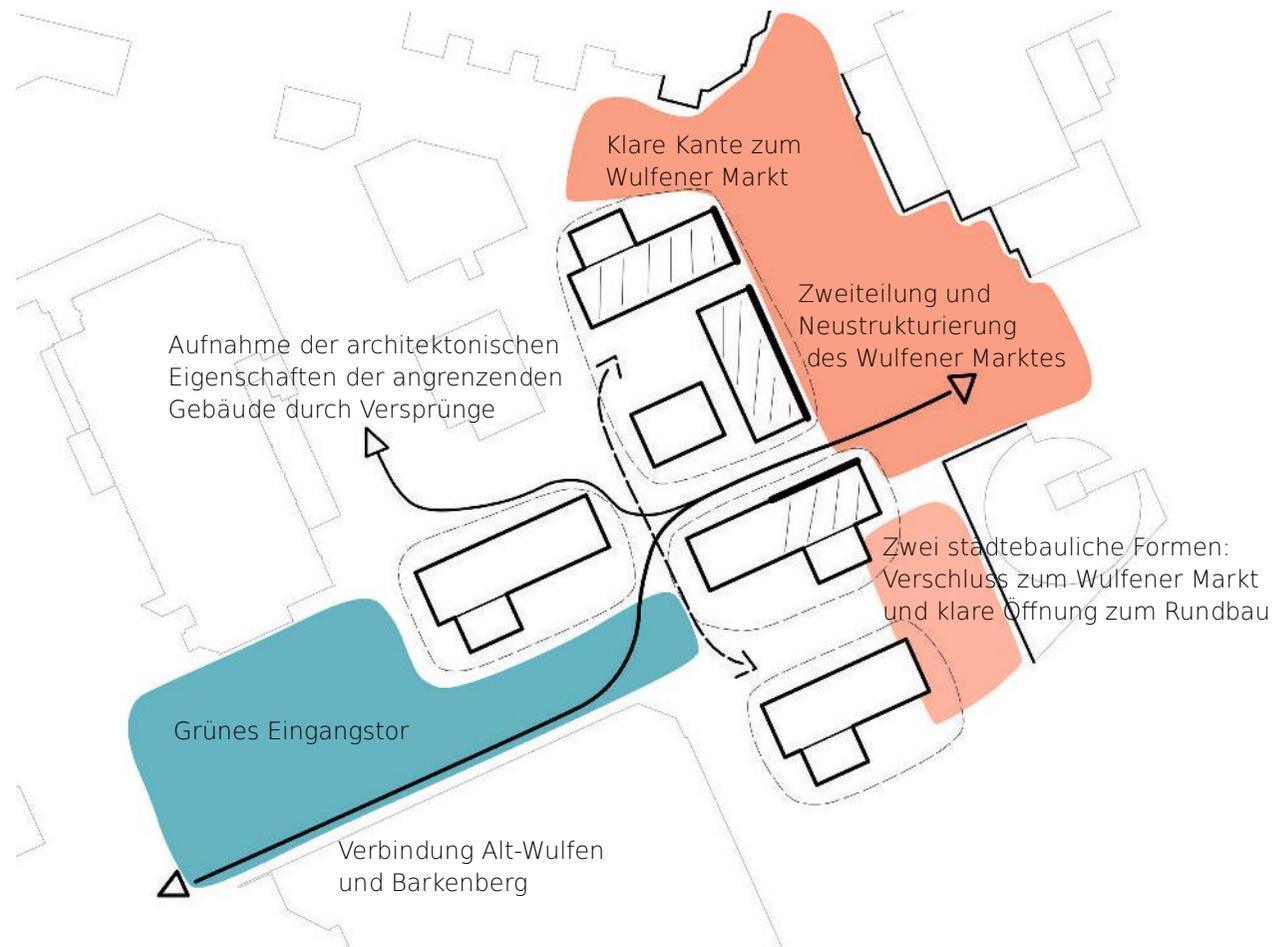
ERSCHLIEßUNG

Der Entwurf setzt auf eine maximale Durchlässigkeit der neuen Strukturen. Die Planung kennzeichnet zwei hauptsächliche Verbindungsachsen. Zum einen wird durch eine zentrale Ost-West Achse die Wegeverbindung zwischen den Ortsteilen Barkenberg und Alt-Wulfen reaktiviert. Gleichzeitig wird damit ein direkter fußläufiger Zugang vom Wulfener Markt Platz zum Prisma-Einkaufspark geschaffen. Zum anderen ermöglicht die Nord-Süd Wegeverbindung eine direkte Verbindung des Napoleonsweges und der Gesamtschule, die vorwiegend als interne Erschließung für die Bewohner genutzt werden soll. Zwei Eingänge ermöglichen den direkten Zugang vom Marktplatz zu den halb-öffentlichen Innenbereichen der Gebäudezusammenhänge.

GRÜN-, FREIRAUM

Der Entwurf sieht eine großflächige Grünfläche als westliches Eingangstor in das Gebiet vor. Damit wird zum einen auf die städtebauliche Problemlage zwischen den Gebäuden des Tooms und des EDEKA Marktes reagiert und zum anderen eine spannungsvoller Ein-

gang in das Stadtgebiet etabliert. Der Freiraum regt mit sportlichen Elementen zu körperliche Aktivitäten an. Die nord-südliche Verbindung als Grüner Pättken charakterisiert eine ansprechende Begrünung und Bepflanzung im Hinterbereich der neuen Gebäudestrukturen. Mit dem Versatz des Gebäudekörpers am



Entwurf Variante 1 (Quelle: eigene Darstellung)

Eingang des Gebietes erfährt der Marktplatz eine Zweitteilung. Die Anordnung der Gebäudestrukturen ermöglicht so eine Dimensionierung der Platzgröße und formt zwei qualitativ hochwertige öffentliche Räume.

VERKEHRSANBINDUNG

Das Gebiet wird über eine gemeinschaftliche Tiefgarage unterhalb der Gebäudeeinheiten mit Stellplätzen versorgt. Mit der Vermeidung von oberflächlichen Stellplatzflächen reagiert der Entwurf auf die limitierte Größe des Grundstücks, schafft Aufenthaltsqualitäten und reduziert den Querungsverkehr auf ein Minimum. Die Tiefgarageneinfahrt ergibt sich über die Zufahrt am ehemaligen Toom-Gebäude an der Straße Wulfener Markt.

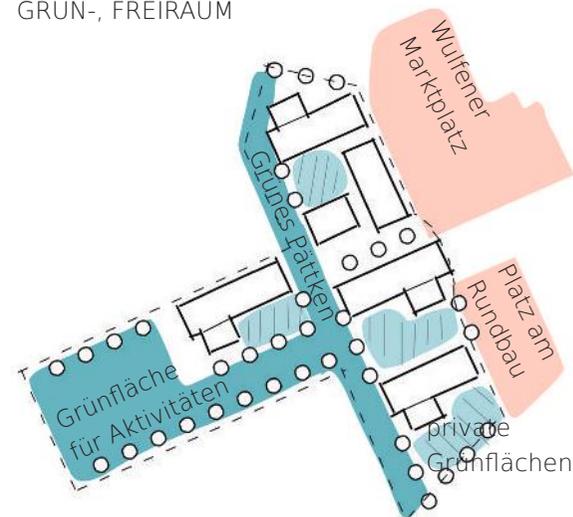
ERSCHLIEßUNG



GEBÄUDESTRUKTUR

Der Entwurf erzeugt mit Gebäudevorsprüngen und einer wechselnden Anzahl der Geschosse ein abwechslungsreiches städtebauliches Konzept. Gleichzeitig werden damit die architektonischen Eigenschaften der umliegenden Gebäude aufgegriffen, um einen harmonischen Zusammenhang vor allem am Marktplatz zu ermöglichen. Mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung am Marktplatz formiert der Entwurf eine klare städtebauliche Kante zum öffentlichen Raum. Dabei funktionieren die Gebäude an den östlichen Eingangsbereichen des Plangebietes als städtebauliche Ankerpunkte. Die Ost-West-Stellung der Gebäude im südlichen Flügel entwickelt ein geöffneten und einsehbaren Raum im Zusammenspiel mit dem hochge-

GRÜN-, FREIRAUM

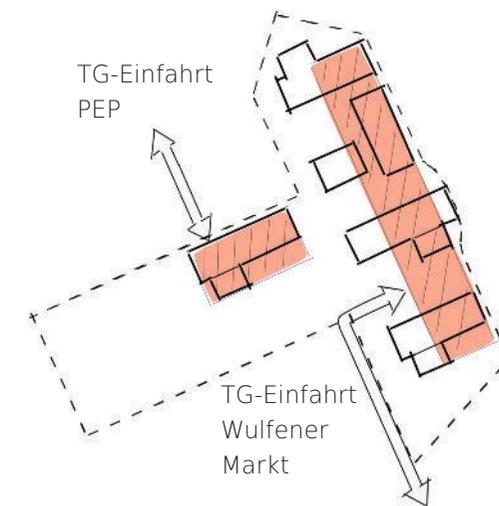


schossigen Rundbau. Während die Gebäude am Marktplatz zum öffentlichen Raum geöffnet sind orientieren sich die zwei- bis dreigeschossigen Gebäudestrukturen im Hinterbereich zu den ruhigen Innenbereichen.

NUTZUNGSSTRUKTUR

Der Entwurf sieht eine kleinteilige und gemischte Nutzungsstruktur vor, die sich funktional in das Umfeld einfügt. In den Eingangsbereichen des Plangebietes finden sich gastronomische Angebote zur Bereicherung des Wulfener Marktplatzes wieder. Dienstleistungsangebot und in geringen Mengen Einzelhandelstrukturen befinden sich in der zum Markt orientierten Front. Diese richten sich in den Spezialbereichen zum Thema Gesundheit im Alter vor allem an der Bevölkerungs-

VERKEHRSANBINDUNG

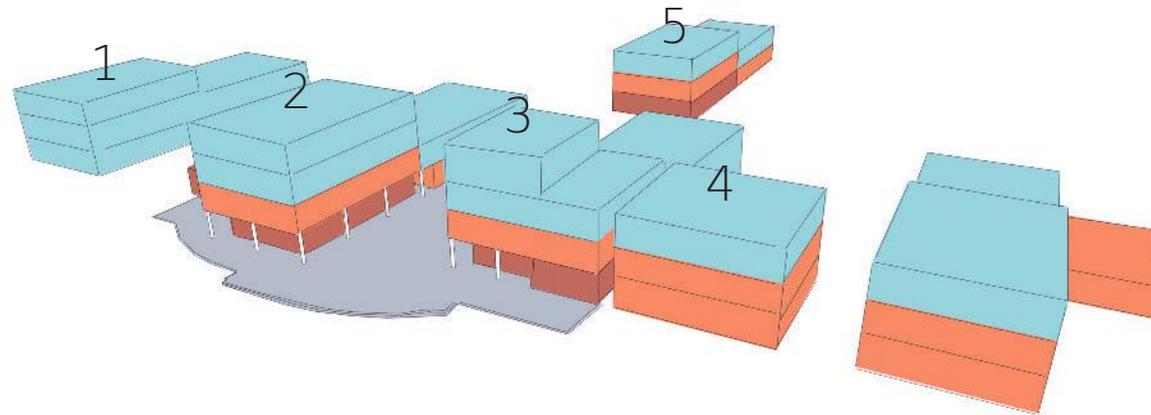


NUTZUNGEN NACH GESCHOSSEN

1
EG-2OG_BETREUTES
WOHNEN

2
EG_STADTTEILCAFÉ
1OG_ÄRZTE
2u.3OG_WOHNEN

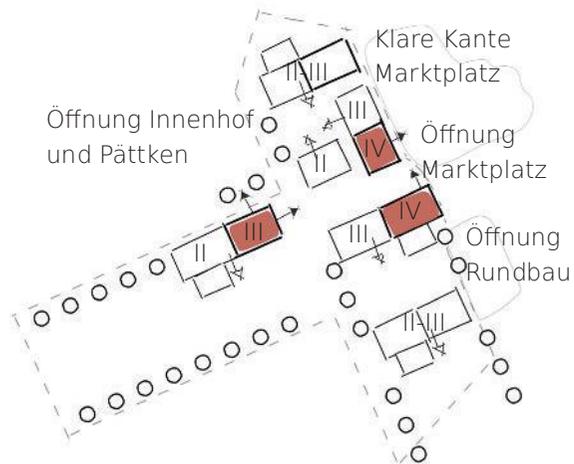
3
EG_GASTRONOMIE
1OG_SANITÄTSHAUS
2u.3 OG_WOHNEN



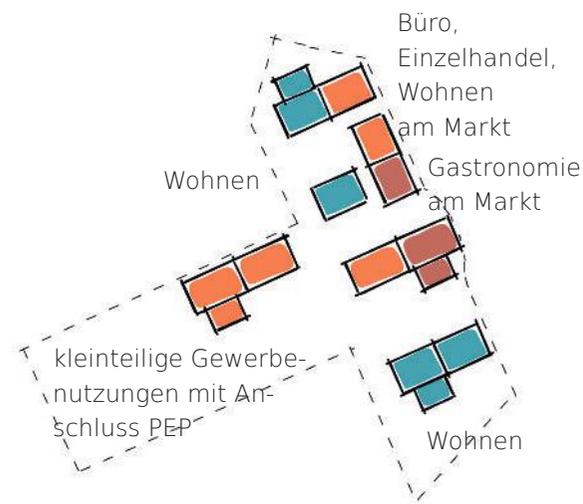
4
EG_DIY-WERKSTATT
1OG_PFLEGEBÜRO
2OG_WOHNEN

5
EG_GEWERBE
1OG_GEWERBE/ BÜRO
2OG_WOHNEN

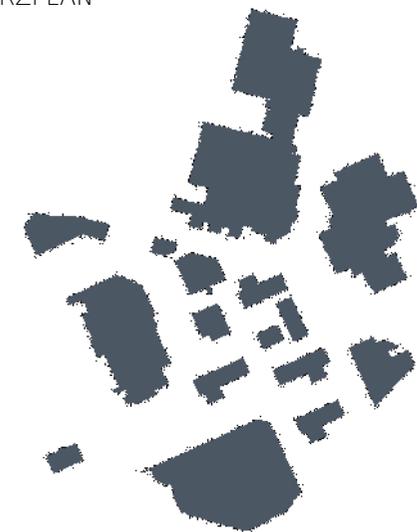
GEBÄUDESTRUKTUR



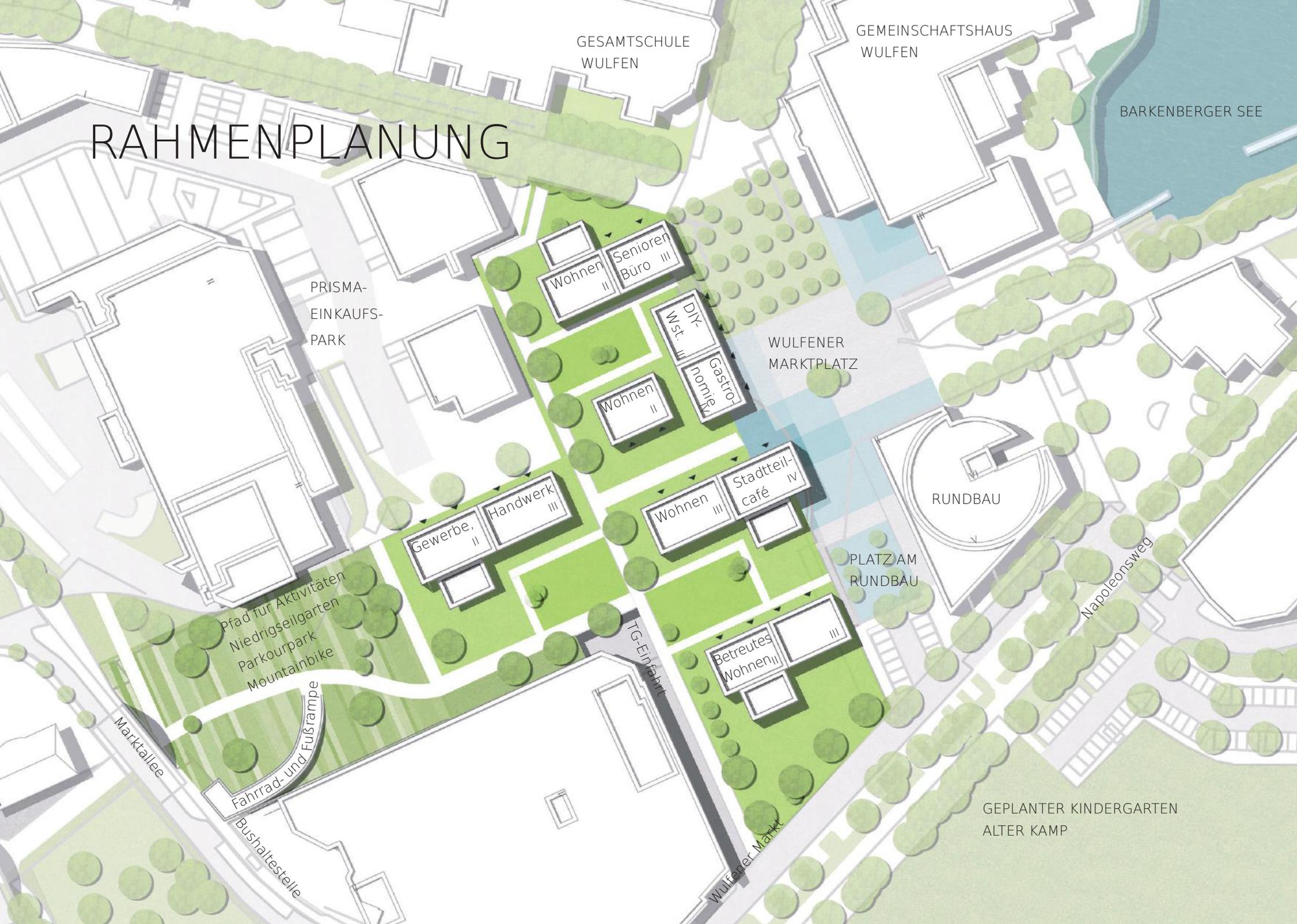
NUTZUNGSSCHWERPUNKTE



SCHWARZPLAN



RAHMENPLANUNG



GESAMTSCHULE
WULFEN

GEMEINSCHAFTSHAUS
WULFEN

BARKENBERGER SEE

PRISMA-
EINKAUFSPARK

WULFENER
MARKTPLATZ

RUNDBAU

PLATZ AM
RUNDBAU

Pfad für Aktivitäten
Niedrigseilgarten
Parkourpark
Mountainbike

Marktallee

Fahrrad- und Fußrampe

Bushaltestelle

TG-Einfahrt

Wulfener Markt

Napoleonsweg

GEPLANTER KINDERGARTEN
ALTER KAMP

gruppe der Senioren aus. Einrichtungen wie eine DIY-Werkstatt bieten Angebote zum Mitmachen für Kinder, Jugendliche und Familien und beleben den Platz zusätzlich. Die barrierefreie Wohnung in den Obergeschossen ermöglichen einen Blick auf den Marktplatz. In unmittelbarer Nähe zum Napoleonsweg und abseits des lebendigen Marktplatzes bieten innovative Wohnformen, Räumlichkeiten für betreutes oder gemeinschaftliches Wohnen. In den Flächen des Baukörper am westlichen Ende finden sich vor allem kleinteilige gewerbliche Nutzungen die das Angebot des Prisma-Einkaufs-Park komplettieren.

RAHMENPLANUNG

Die Rahmenplanung zum Neubau des Grundstücks steht im direkten Zusammenhang mit einer Qualifizierung und Neustrukturierung des Wulfener Markplatzes. Die geplanten Strukturen teilen den Platz in zwei Teile. Der zentrale Platz am Markt ist eng verbunden mit dem Eingang in das neue Quartier und wird im Zuge der städtebaulichen Entwicklung neu gestaltet. Mit einer anregenden Bodengestaltung wird der öffentliche Raum aufgewertet und eine barrierefreie Fortbewegung garantiert. Neue Bänke und Bepflanzungen sorgen für ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität. Im Eingangsbereich am Marktplatz schafft ein Café und Restaurant mit großzügigen Außenbereichen sonnenbeschienene Plätze zum verweilen. Zusätzlich locken nachbarschaft-

liche Angebote und kleinteilige Einzelhandelsstrukturen, Bewohner aus dem Ortsteil und darüber hinaus in den öffentlichen Raum. Das Quartier profitiert von seiner zentralen Lage und belebt diesen mit seinen neuen Strukturen und Nutzungen wider.

Im westlichen Eingangsbereich des Wulfener Marktes schafft eine Niedrigseilgarten oder einem Parcourpark neue Freiraumqualitäten und regt zur sportlichen Betätigung an. Eine neue Fuß- und Fahrradrampe ermöglicht neue Wegeverbindungen. Von der hochliegenden Bushaltestelle am Toom-Gebäude zu der Unterführung der Fußwegverbindung nach Alt-Wulfen, stellt diese eine barrierefreie und sichere Ankunft im Gebiet sicher. Von hier aus können auf direktem Weg der Prisma-Einkaufspark, die Passage des Wulfener



Marktes und die Kultur- und Bildungseinrichtungen, wie die Gesamtschule oder das Gemeinschaftshaus erreicht werden.

Architektonisch orientiert sich der Neubau an der charakteristischen Skelettbau-Struktur der zurück gebauten Einkaufs- und Wohnpassage und wird mit roten Ziegelmauerwerkflächen gegliedert.

6_3 FÖRDERPERSPEKTIVE

Eine Förderperspektive ergibt sich über das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Unterstützung von zentralen Versorgungsbereichen durch eine Kombination von Baumaßnahmen mit Beteiligungsmaßnahmen (vgl. BMU 2017: 4). Im Mittelpunkt der Förderung stehen zentrale Versorgungsbereiche wie Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen mit Funkti-

onsverlusten und Leerständen.

Voraussetzung für die Förderung städtebaulicher Investitionen im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen ist ein aktuelles integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Ebenso ist eine räumliche Abgrenzung auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes notwendig. (vgl. BMU 2017: 14) Fördermittel können unter anderem beantragt werden für:

- „- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, quartiersverträgliche Mobilität)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung(...)“ (BMU 2017: 16)

Eine weitere Förderperspektive ergibt sich über das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“. Durch die Finanzhilfen werden Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Wandels in Gebieten mit erheblichen Funktionsverlusten. Ziel ist unter anderem das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung von Gebieten zu lebenswerten Quartieren zu befördern. *MHKBG 2020: 1ff.*) Voraussetzung für die Förderung städtebau-



Modell Neubau Vogelperspektive. (Quelle: eigene Darstellung)

licher Investitionen und damit zusammenhängender Maßnahmen im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen ist:

- „- die räumliche Abgrenzung des Fördergebiets,
 - in unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. (...)
 - Bereits vorhandene und neue Entwicklungskonzepte können bei der Beantragung für mehrere Programme genutzt werden.“ (MHKBG 2020: 9)

Eine städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen im Kontext des Programmes kann unter anderem „den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur“ (MHKBG 2020: 12) beinhalten. Weiter ergibt sich eine Förderperspektive im Kontext des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung „Zukunft Stadtgrün“. Finanzhilfen werden den Kommunen und Ländern für Maßnahmen der urbanen grünen Infrastruktur bereitgestellt. (vgl. BMI) „Sie können in diesem Sinne für städtebauliche Maßnahmen eingesetzt werden, die der Anlage, Sanierung beziehungsweise Qualifizierung und Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen im Rahmen der baulichen Erhaltung und Entwicklung von Quartieren als le-

benswerte und gesunde Orte dienen.“ (BMI) Gefördert werden unter anderem:

- „- die Aufwertung und Qualifizierung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes sowie von Grün- und Freiflächen sowie die Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung von Gebäuden und öffentlicher Infrastruktur des Quartiers im Rahmen von quartiersbezogenen Stadtgrünmaßnahmen,
 - Bau- und Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich Nachnutzung beziehungsweise Zwischennutzung durch Grün- und Freiflächen, (...)“

Nach Rücksprachen mit der Bezirksregierung Münster zeigt sich folgender Sachverhalt: Für die Stadt empfiehlt sich nach den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinie 2008 selber ins Eigentum zu gelangen, da hiermit gemäß Ziff. 10.3 und 21.2 die gesamten Kosten förderfähig sind. Sollte WINDOR Eigentümer werden, wären gemäß Ziff. 21.1 nur 50 % förderfähig. Falls das Eigentum anschließend von WINDOR an die Stadt übertragen wird, ist der Kaufpreis nicht mehr förderfähig. Vorgänge dieser Art werden als Inhouse-Geschäft bewertet.

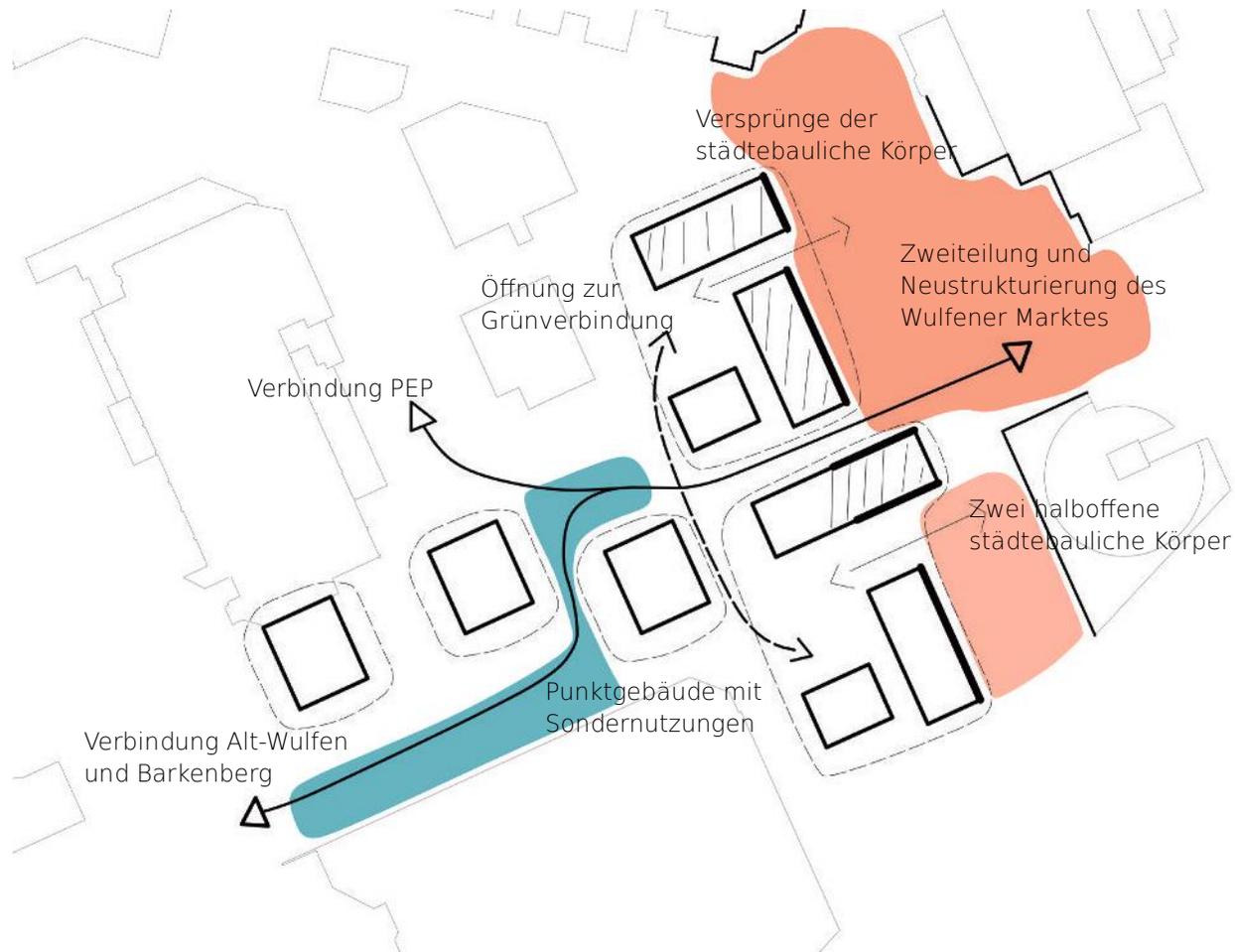
Im Rahmen dieser Untersuchung können die Fördermaßnahmen nur grob umrissen werden und sind in den weiteren Schritten detailliert zu prüfen

6_4 VARIANTE_2

Die Planungen der Entwurfsvariante zwei formieren zwei halboffene städtebauliche Körper zur Bildung der Raumkante am Wulfener Marktplatz. Dabei wird diese klare Kante durch Rücksprünge und Versätze der Gebäudkörper innerhalb der Baufelder aufgelockert und schafft so ein anregendes Stadtbild.

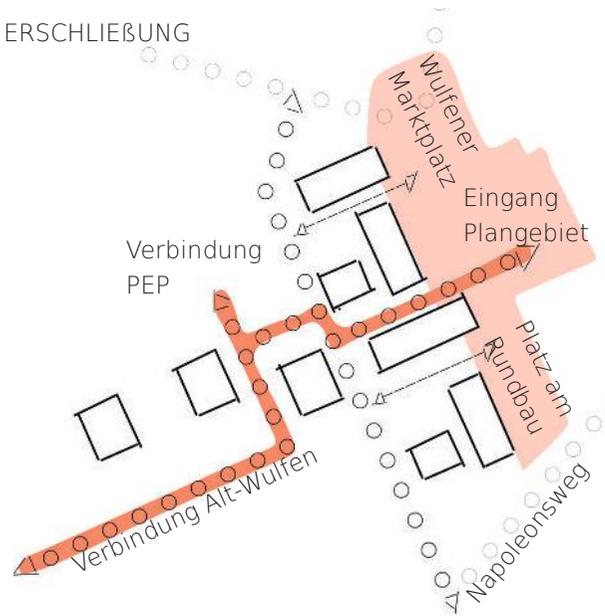
Wie in Variante eins trägt der Vorsprung des Gebäudes am Rundbau zu einer Zweiteilung und Dimensionierung des Marktplatzes bei. Im westlichen Bereich des Quartiers befinden sich Punktgebäude, die eine maximale Auslastung der Flächen, auch im problematischen

Zwischenraum des EDEKA-Marktes und ehemaligen Toom-Gebäudes ermöglichen. Während in den Gebäuden am Wulfener Marktplatz kleinteilige Mischnutzungen ihren Platz finden, komplettieren die Nutzungen in den Punktgebäuden das Angebot des PEP's und des gesamten Stadtgebietes. Hier sind Sondernutzungen und kleinteilige Gewerbenutzungen angesiedelt. Anstelle einer großflächigen Grünfläche setzt der Entwurf auf ein zusammenhängendes und kleinteiliges Grünraumkonzept das sich durch das gesamte Quartier erstreckt. Die Grünbereiche in den Randbereichen regen zum Verweilen an und geben dem Quartier einen grünen Rahmen. Über die Einfahrten an der Marktallee und der Straße Wulfener Markt können die gemeinschaftlich genutzten Tiefgaragen befahren werden.

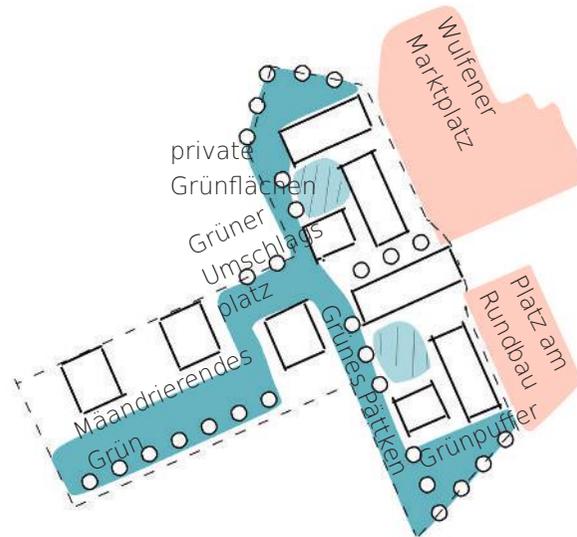


Entwurf Variante 2. (Quelle: eigene Darstellung)

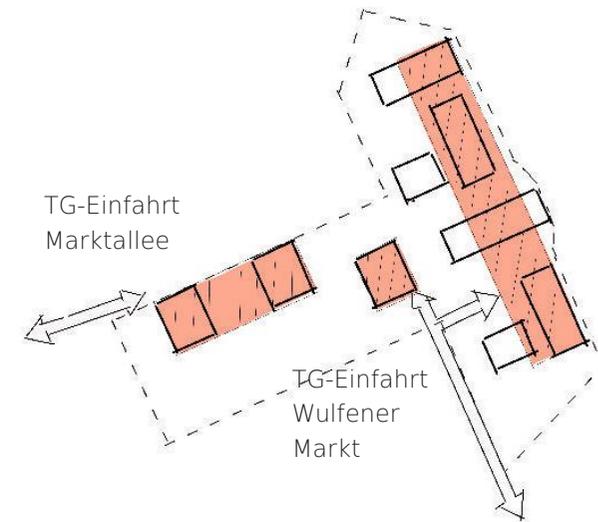
ERSCHLIEßUNG



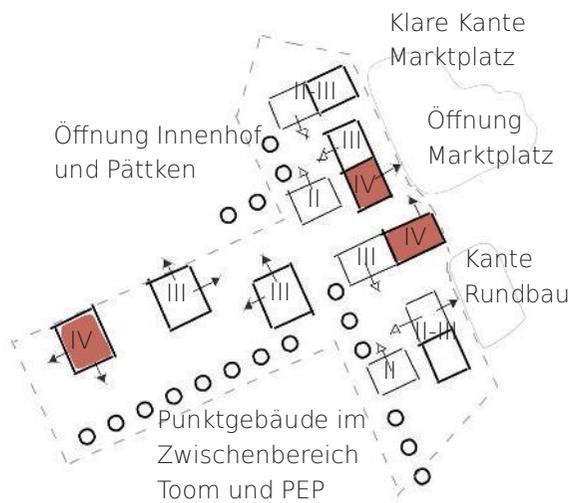
GRÜN-, FREIRAUM



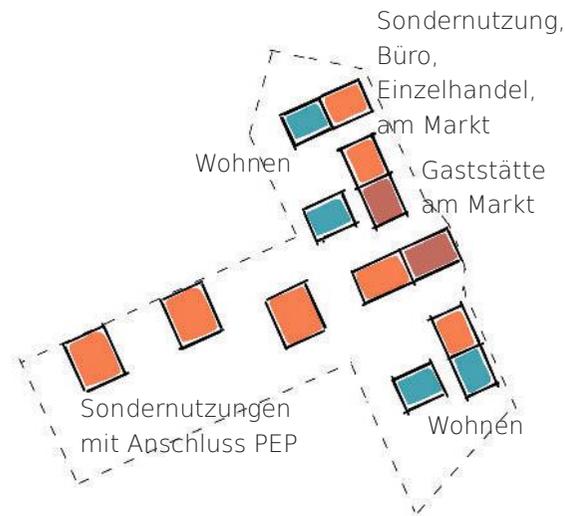
VERKEHRSANBINDUNG



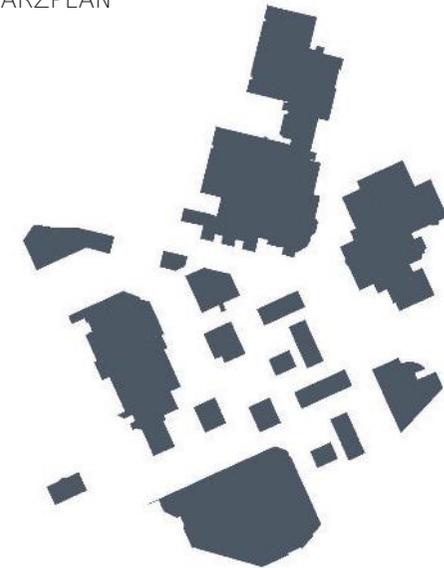
GEBÄUDESTRUKTUR



NUTZUNGSSCHWERPUNKTE



SCHWARZPLAN

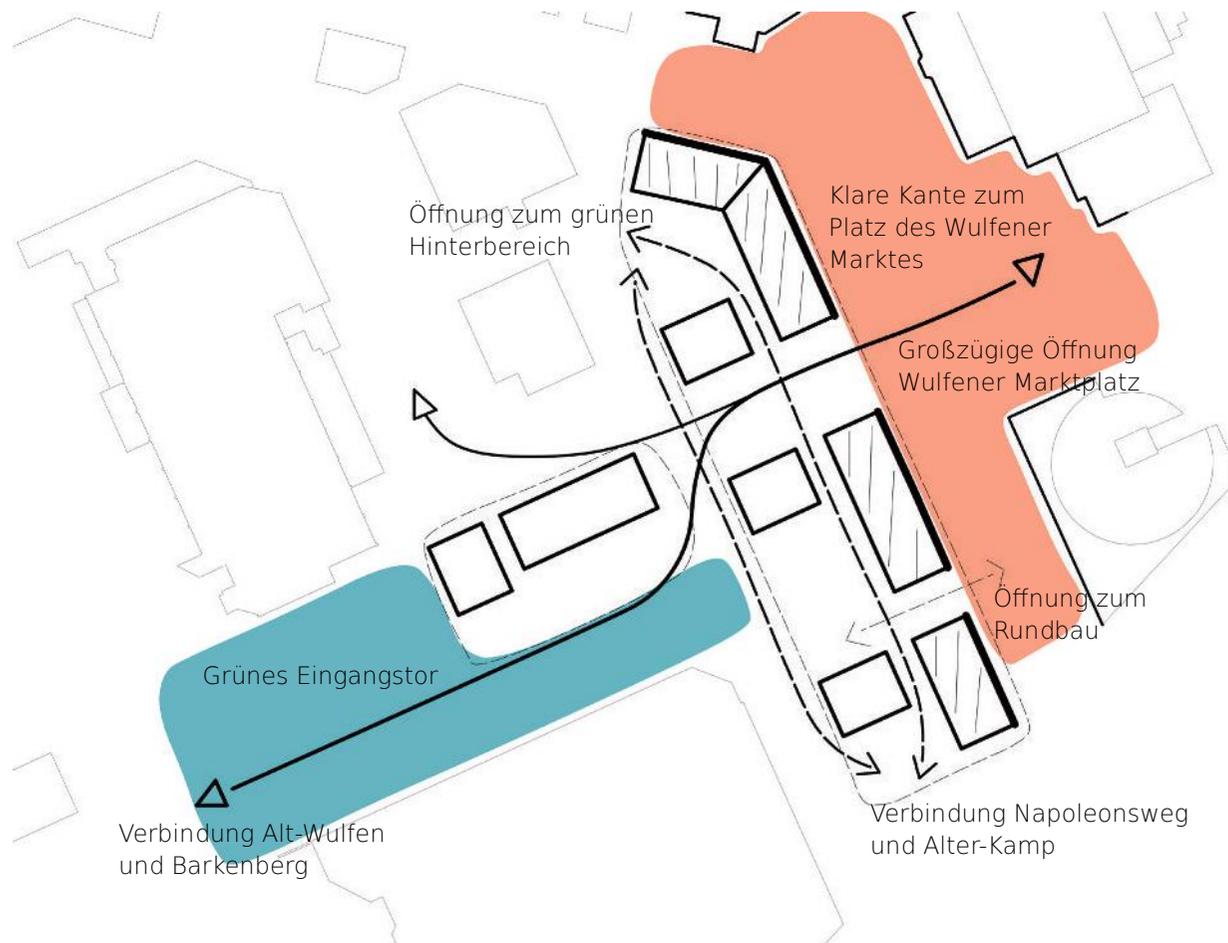


6_5 VARIANTE_3

Entwurfsvariante drei sieht eine klare und durchgehende Kante zum Wulfener Marktplatz vor. Die Planung orientiert sich damit auch an der baulichen Front der Einkaufs- und Wohnpassage des Wulfener Marktes. Durch die unterschiedliche Anzahl der Geschosse

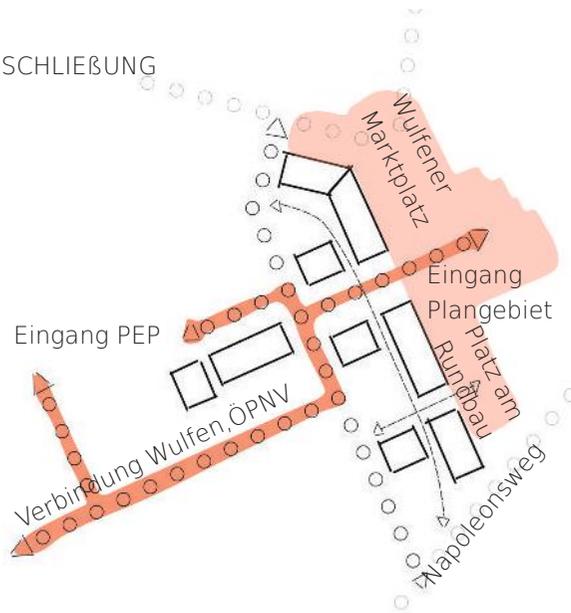
der einzelnen Gebäudekörper erfährt die neue Front zum Marktplatz eine städtebauliche und optische Auflockerung. Zusätzlich sorgen zwei Öffnungen für eine Durchbrechung der städtebaulichen Struktur und schaffen Wegeverbindungen. Die großzügige Öffnung am Marktplatz wird zum grünen Eingang und er-

möglicht eine zentrale Verbindung zwischen den Stadtteilen Alt-Wulfen und Barkenberg, sowie den Eingang in das Nahversorgungszentrum des Prisma-Einkaufs-Parks. Der Entwurf formiert drei halb-offene städtebauliche Körper am Marktplatz, die sich jeweils mit geschlossenen baulichen Fronten dem öffentlichen Raum zuwenden und sich gleichzeitig zu den grünen Innenbereichen öffnen. Die gleichmäßige Anordnung und Öffnung der Strukturen ermöglicht eine innere Erschließung und Verbindung.

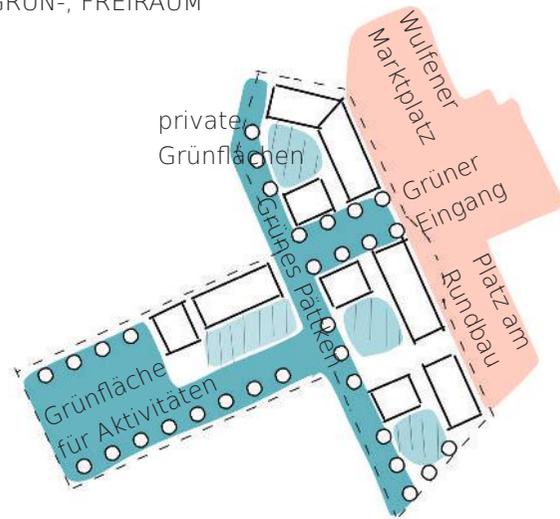


Entwurf Variante 3. (Quelle: eigene Darstellung)

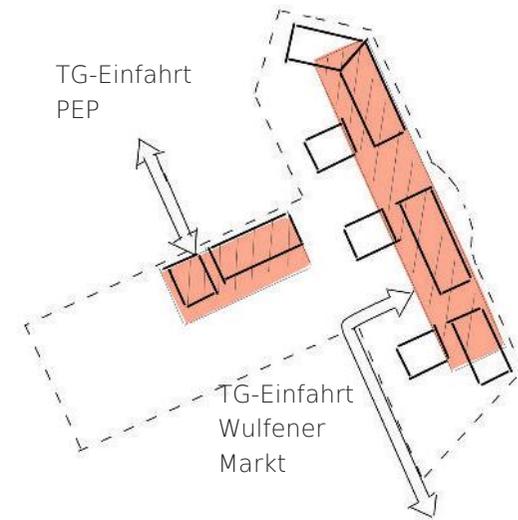
ERSCHLIEßUNG



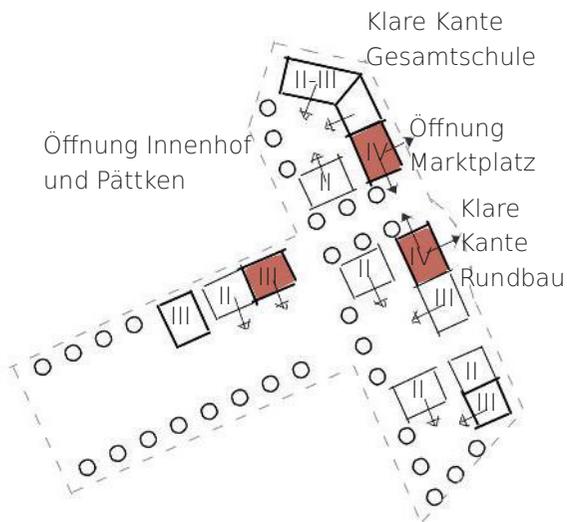
GRÜN-, FREIRAUM



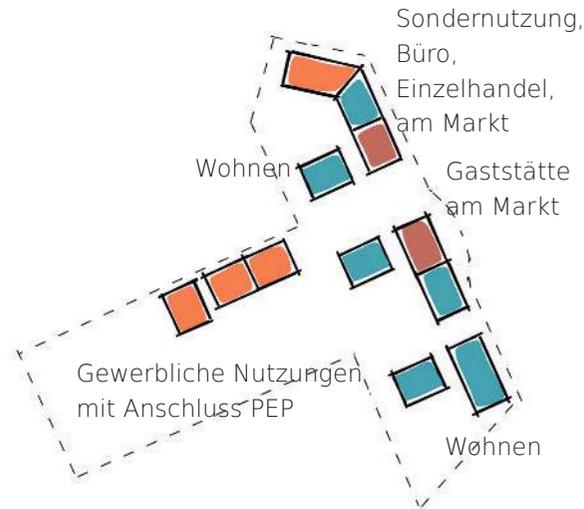
VERKEHRSANBINDUNG



GEBÄUDESTRUKTUR



NUTZUNGSSCHWERPUNKTE

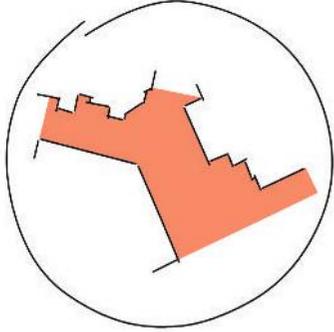


SCHWARZPLAN

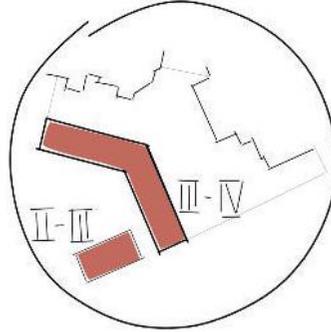


LEITFADEN NEUBAU

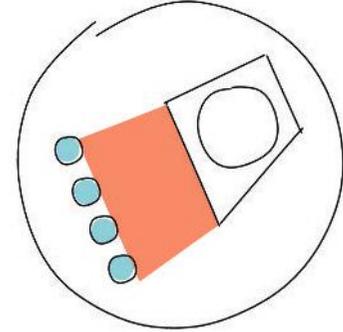
1_ STÄDTEBAULICHE KANTE AM MARKTPLATZ



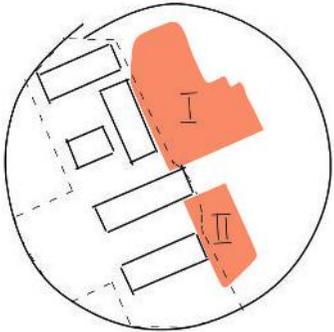
2_ DREI-VIER GESCHOSSIG AM MARKTPLATZ



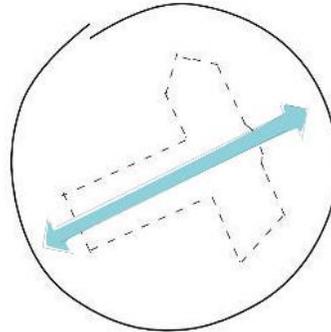
3_ RÄUMLICHE KANTE AM RUNDBAU



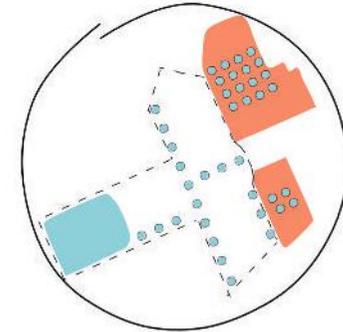
4_ WULFENER MARKTPLATZ ZWEIFEILEN



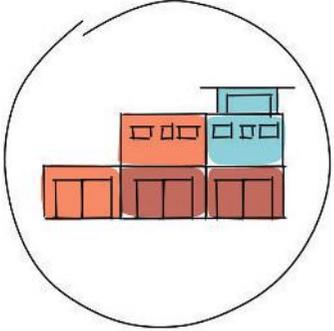
5_ OST-WEST VERBINDUNG HERSTELLEN



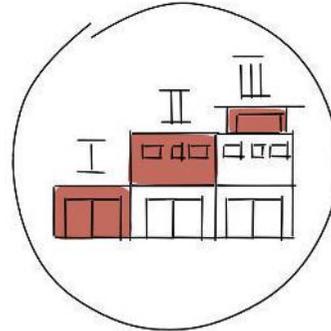
6_ ÖFFENTLICHEN RAUM QUALIFIZIEREN



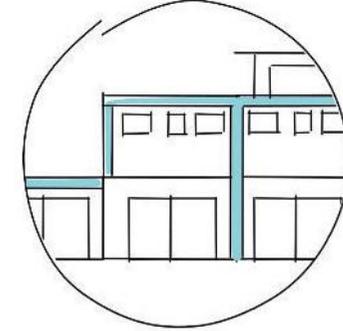
7_ KLEINTEILIGE MISCHNUTZUNG



8_ GESCHOSSIGKEIT VARIIEREN



9_ ARCHITEKTUR AUFGREIFEN



6_6 LEITFADEN NEUBAU

Der Wulfener Marktplatz benötigt eine **starke und eindeutige städtebauliche Kante**. Bei den Planungen für den Neubau, aber auch im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen eines Teilabrisses, muss eine klare städtebauliche Kante zum öffentlichen Raum entwickelt oder bewahrt werden. Aufgrund der Dimension des Platzes empfiehlt sich besonders im nördlichen Bereich des Marktes im Zusammenhang der Gebäude des Gemeinschaftshauses und der Gesamtschule eine **drei- bis viergeschossige Bebauung**.

Der südliche Bereich des Platzes, im Zusammenhang des Rundbaus, kann neben einer Bebauung alternativ durch eine Baumpflanzung strukturiert und gefasst werden. Mit dem Neubau des Gebietes bietet sich eine Struktur an, die den **Marktplatz in zwei Teile** teilt. Der öffentliche Raum wird dadurch kleinteilig dimensioniert, klar strukturiert und kann neue Aufenthaltsqualitäten entwickeln.

Die **Reaktivierung der Ost-West Verbindung** muss zwingender Bestandteil der Planung sein. In seiner Verbindung zum Ortsteil Alt-Wulfen kommt dieser für die Bewohner und Schüler der Gesamtschule eine besondere Bedeutung zu. Ebenso empfehlen sich weitere Wegeverbindungen innerhalb des Quartieres zu den angrenzenden Flächen, insbesondere zum Prisma-Einkaufspark.

Das Quartier liegt in zentraler Lage im Ortsteil Barkenberg. Eine offene städtebauliche Struktur muss gegenüber introvertierten und privaten Zusammenhängen bevorzugt werden. Ein einladender und für alle Menschen zugänglicher öffentlicher Raum muss fester Bestandteil der Planung sein. Neue Freiräume, Wegeverbindungen, hochwertige Grünstrukturen und städtisches Mobiliar im Quartier und auf dem Marktplatz sollen zum Aufenthalt einladen und zum Durchqueren anregen.

Bei den Planungen ist eine **kleinteilige und flexible Nutzungsmischung** gegenüber großflächigen Monostrukturen zu bevorzugen. Dabei sollte das Angebot von kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen zu Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten oder gastronomischen Einrichtungen und Wohnnutzungen reichen. Neben Angeboten für junge Familien muss besonders die wachsende Gruppe der Senioren mit angemessenen Nutzungsangeboten versorgt werden. Ebenso empfiehlt sich eine Nutzungserweiterung des Prima-Einkaufspark.

Der Abriss der bauhistorischen Substanz der Einkaufs- und Wohnpassage muss mit einer qualitativ hochwertigen, städtebaulichen und architektonischen Gestaltung aufgefangen werden. Dabei empfiehlt sich die Staffelung der Geschosse um ein harmonisches Zusammenspiel mit dem städtischen Umfeld zu

erzeugen. Gleichzeitig sollten die typischen architektonischen Merkmale der Passage des Wulfener Marktes bei den Gebäudeplanungen integriert werden. Die Gebäudeplanungen sollten Elemente der Skelettbauweise und rote Klinkerfassaden integrieren.

Um die negativen ökologischen Auswirkungen des vollständigen Rückbaus durch den Verlust der grauen Energien im Bestand im gewissen Maße zu kompensieren, sollten für einen Neubau hohe Auflagen an eine innovative, nachhaltige und ressourcensparende Bauweise gesetzt werden. Eine partizipative Beteiligung der späteren Nutzer ist wünschenswert, wie auch eine zeitgemäße Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung.

Um diese Ziele zu erreichen, ist ein Architekten/ Investoren Wettbewerb in der Konzeptvergabe auszuloben, der Antworten zu allen Aspekten bietet und diese in besondere Form berücksichtigt.

Die Konzeption der späteren Entwicklung sollte möglichst zeitgleich mit der Planung und Durchführung des Rückbaus stattfinden. Eine langjährige Brache am Wulfener Markt schadet dem Ansehen und der städtebaulichen Funktion dieses zentralen Ortes im gleichen Maße, wie aktuell das stetig verfallende Gebäude. Eine Wiederbelebung ist in diesem Sinne möglichst kurzfristig anzustreben.

7 FLÄCHEN- UND GRZ-VERGLEICH

Im zurzeit unter Veränderungssperre liegenden Bebauungsplan (Dorsten-Wulfen Nr. 23 Stadtkern Ostabschnitt vom 7.2.1979) sind folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eingetragen:

- Kerngebiet MK
- Geschossigkeit V
- Grundflächenzahl GRZ 1,0
- Geschossflächenzahl GFZ 2,2

- Flachdach und geschlossene Bebauung,
- Geh- und Leitungsrecht für den Bereich der Passage

Diese umfangreichen Möglichkeiten der Bebauung waren auf die Entwicklung eines neuen Zentrums für die Neue Stadt Wulfen mit 30 - 50.000 Einwohner ausgerichtet. Vor dem Hintergrund der deutlich geringeren Bevölkerungsentwicklung gilt es auch das mögliche Bauvolumen entsprechend zu reduzieren und dabei trotz allem den zentralen Funktionen

des Quartiers am Marktplatz gerecht zu werden.

NEUE PLANUNG

Aus der Analyse der städtebaulichen Umgebung und den Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils wird die Empfehlung zur deutlichen Reduktion der Nutzflächen auf 1/3 der vorhandenen Flächen ausgesprochen. Daraus abgeleitet wird die vorhandene Nutzfläche von rund 14.000m² auf 4.800m² entsprechend herabgesetzt. Diese Empfehlung gilt sowohl für die unterschiedlichen Varianten des Teilabbruch aber auch den Vollabbruch mit anschließendem Neubau.

Bei der Reduktion der dichten Bebauung soll ein nennenswerter Teil des gesamten Grundstücks von 12.921m² im Umfang von ca. 40% als öffentliche Grün- und Freiraumfläche genutzt

Die verbleibenden Baulandflächen sollen mit einer für diesen Standort angemessenen Dichte von 40% bebaut werden können. Bei der GRZ von 0,4 und drei bis vier Geschossen lässt sich ein Nutzflächenmenge von rund 4.800m² entwickeln. Darin sollen rund 800m² für Gewerbe, Handel und Gastronomie möglich sein, auf rund 4.000m² Wohnflächen lassen sich 55 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Fläche von 70m² entwickeln.

| Grundstück und Bebaubarkeit | | Bestand | Planung |
|---------------------------------------------------------|-----|-----------------------|--------------------------|
| Grundstück | | 12.921 m ² | 12.921 m ² |
| öffentliche Grünflächen | | | 5.200 m ² 40% |
| Bauland | | 12.921 m ² | 7.721 m ² 60% |
| Gebäude | | | |
| Brutto Grundfläche | BGR | 6.643 m ² | 2.800 m ² |
| Grundflächenzahl | GRZ | 0,51 | 0,36 |
| Geschosse | | | |
| Geschosse | GE | 4 | 3-4 |
| Brutto Geschossfläche | BGF | 17.000 m ² | 7.200 m ² |
| Netto Nutzfläche | NFL | 13.925 m ² | 4.800 m ² |
| | | 100% | 34% |
| Wohnflächen | | | |
| Wohnflächen | | 8.400 m ² | 4.000 m ² |
| Anzahl der Wohnungen, Durchschnittlich 70m ² | | 120 WE | 55 WE |
| Gewerbeflächen | | 4.700 m ² | 800 m ² |

Flächenvergleich Bestand/ Planung. (Quelle: eigene Darstellung)

RAHMENPLANUNG ALTER KAMP



Plangebiet Alter Kamp. (Quelle: eigene Darstellung nach Geobasis NRW)

9_ RAHMENPLANUNG ALTER KAMP

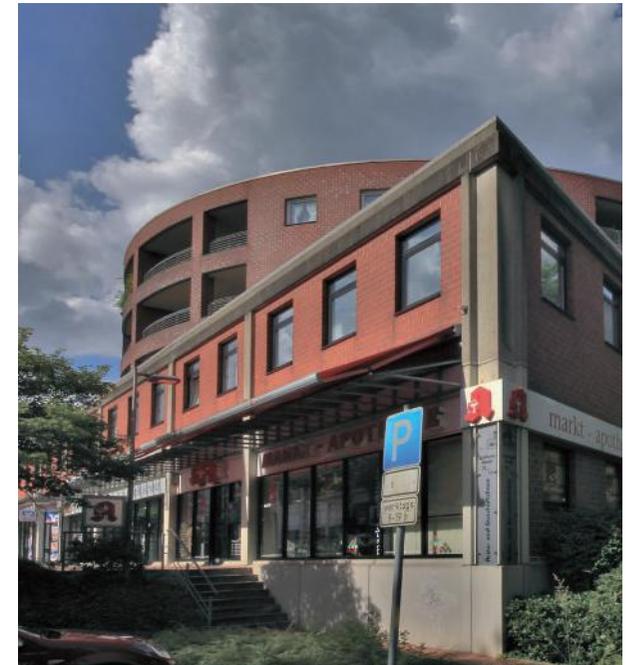
Die Entwicklung der brachliegenden Fläche „Alter Kamp“ östlich des Wulfener Marktes mit dem aktuell geplanten Neubau einer Kindertagesstätte, ist ein Baustein im Zusammenhang des Stadtgebietes Wulfener Marktes (s. Kapitel 2_8). Mit der vorliegenden städtebaulichen Konzeption soll die funktionale und strukturelle Einbindung in das Umfeld entwickelt werden.

BESTANDSSITUATION

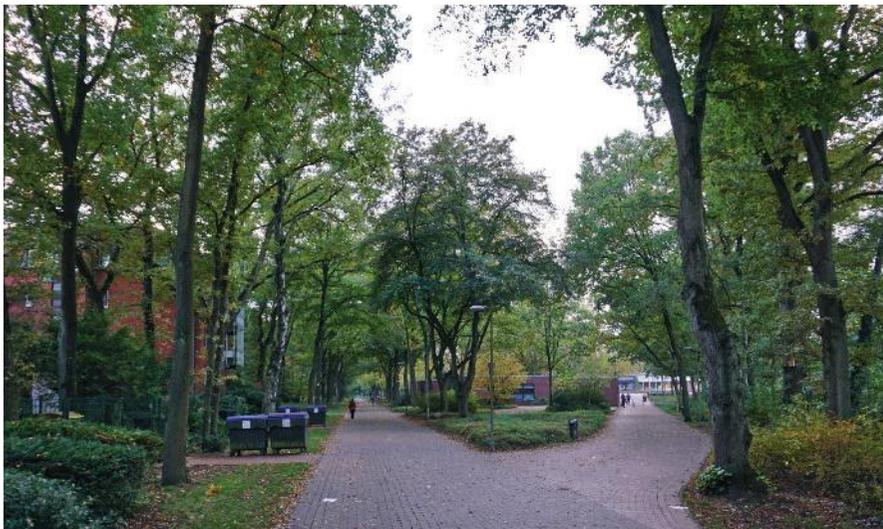
Das Grundstück des Alten Kamps erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von etwa 9000m². Die Straßenräume der Kampstraße und Marktallee umschließen das Gebiet im Norden, Osten und Süd-Osten. Der Napole-

onsweg, als wichtige Fuß- und Fahrradverbindung in Barkenberg, verläuft am westlichen Rand des Grundstückes. Insbesondere der Rundbau, der südliche Flügel der Einkaufs- und Wohnpassage des Wulfener Marktes, sowie das Gebäude des ehemaligen Toom-Marktes prägen das städtebauliche Bild an dieser Stelle (s. Kapitel 2_5).

Aktuell wird die Fläche des Alten Kamps auf einem kleinen Teil im nordöstlichen Bereich durch öffentliche Stellplatzanlagen genutzt. Der überwiegende Teil der Fläche ist mit Bäumen und wild gewachsenen Gehölzen bedeckt. Um eine zukünftige Entwicklung zu ermöglichen wird ein Teil der Bäume und Gehölze gerodet werden müssen.



Rundbau.



Napoleonsweg.



Kreuzung Marktallee u. Kampstraße am Alten Kamp.

Dabei sind die wesentlichen Einzelbäume und Gehölzgruppen zu ermitteln und in die weitere Planung zu integrieren. Zum Zeitpunkt dieser städtebaulichen Planung liegen keine Untersuchungen zum Bestand vor, sodass zunächst nur schematisch darauf hingewiesen werden kann. Auch die Belange des Artenschutzes sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

Bei der städtebaulichen Planung müssen die Höhenunterschiede des Grundstücks zu den angrenzenden Flächen beachtet werden. Im Vergleich zum Straßenraum der Kampstraße und Martkallee weist das Gebiet einen Höhenunterschied von ca. 2-3m auf. Besonders im östlichen Bereich der Kampstraße formiert sich eine Böschung mit ca. 2m Höhe innerhalb

eines Meters. Dagegen sind die Höhenunterschiede zum nordwestlich verlaufenden Napoleonsweg mit ca. 1m weniger stark. Bei der baulichen Entwicklung sollten die geplanten Bau- und Freiflächen auf das Geländeniveau des Napoleonswegs angehoben werden. Bei der Aufschüttung der Flächen werden Mithilfe eines zu erstellenden Entwässerungskonzeptes die sumpfigen Bereiche trockengelegt und die Überflutungssicherheit für die geplanten Gebäude und Nutzungen sichergestellt.



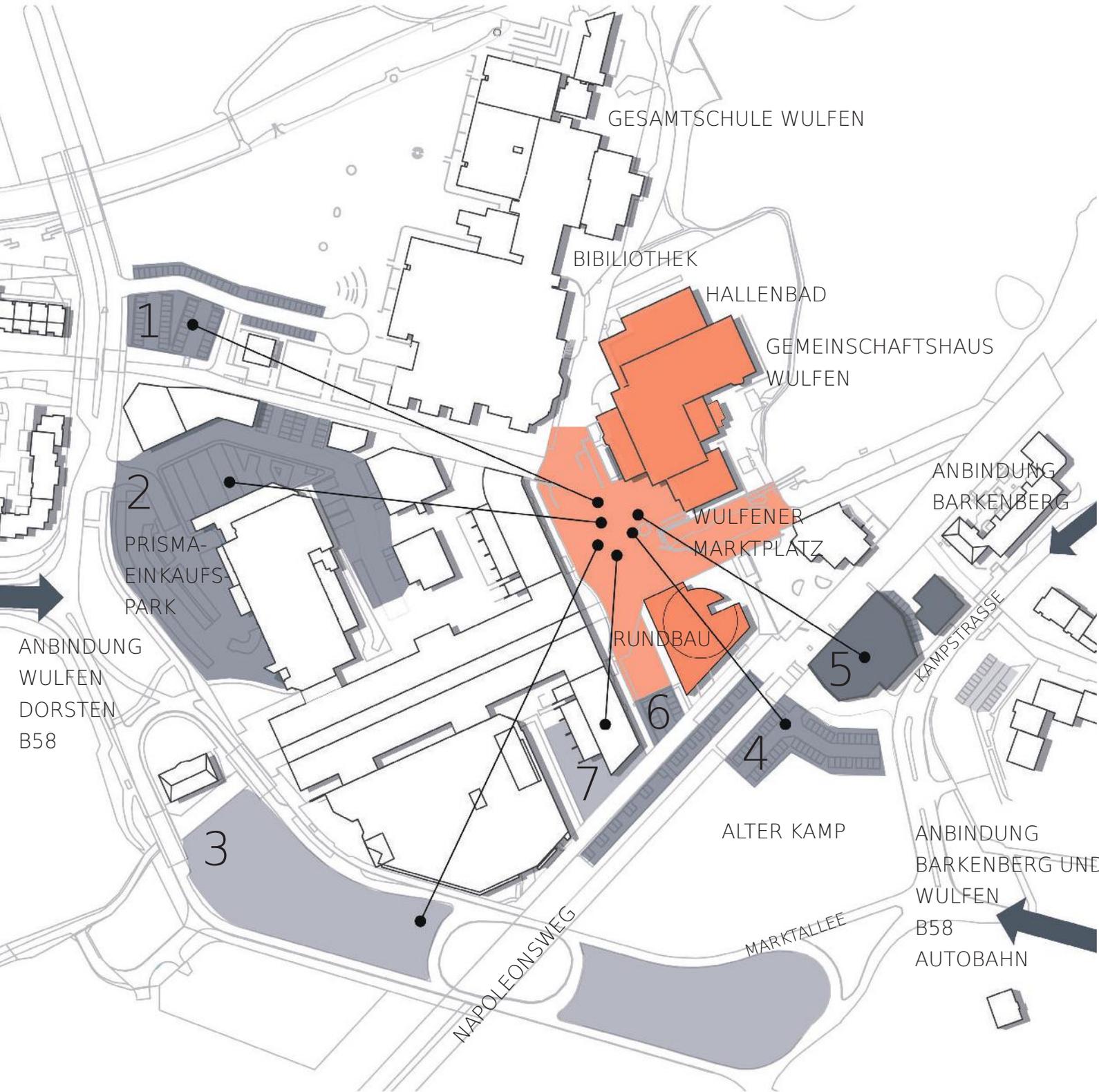
Vegetation Alter Kamp.



Höhenversatz Kampstraße und Alter Kamp.



Napoleonsweg u. Rundbau am Alten Kamp.



PARKRAUMANALYSE

- 1_PARKPLATZ GESAMTSCHULE**
 Anzahl: 80 Stellplätze
 Distanz: 217m
 Benutzung: Mo-Fr (7-18 Uhr)
- 2_PARKPLATZ PEP**
 Anzahl: 281 Stellplätze
 Distanz: 175m
 Benutzung: Mo-Sa (7-20 Uhr)
 Perspektive: priv. Eigentümer
- 3_RESERVEFLÄCHE MARKTALLEE**
 Anzahl: ca. 60-80 Stellplätze
 Distanz: 230m
 Perspektive: Teilversiegelung
- 4_PARKPLATZ ALTER KAMP**
 Anzahl: 45 Stellplätze
 Distanz: 148m
 Perspektive: Rahmenplanung
- 5_PARKDECK**
 Anzahl: 107 Stellplätze
 Distanz: 128m
 Perspektive: Abriss o. Sanierung
- 6_PARKPLATZ NAPEOLEONSWEG**
 Anzahl: 32 Stellplätze
 Distanz: 100m
- 7_PLANUNG WULFENER MARKT**
 Anzahl: ca. 30 Stellplätze
 Distanz: 90m
 Perspektive: Rahmenplanung

PARKRAUM

Im Kontext der städtebaulichen Entwicklung der Fläche des Alten Kamps wird die Parkraumsituation im Stadtgebiet des Wulfener Marktes im Folgenden erläutert. Bei möglichen Veränderungen der Stellplatzanlage auf dem Grundstück des Alten Kamps (4) und in Anbetracht des problematischen baulichen Zustandes des Parkdecks (5) muss die Nachfrage an Stellplätzen für folgende Einrichtungen untersucht und gegebenenfalls neu bewertet werden:

- regelmäßige Abendveranstaltungen des Gemeinschaftshaus (ca. 800 Besucher max.)
- Veranstaltungen der Gesamtschule Wulfen (ca. 500 Besucher)

- wöchentlicher Markt
- Hallenbad, Bibliothek
- Rundbau mit Arztpraxen und Dienstleistungen

Neben den Parkplätzen entlang des Napoleonswegs (6), versorgt das Parkdeck (5) und der Parkplatz auf der Fläche des Alten Kamps (4) das Stadtgebiet mit ca. 184 Stellplätzen. Die öffentlichen Stellplätze im gesamten Quartier sind im Alltag großzügig dimensioniert. Vor allem bei temporären Veranstaltungen und Nutzungen am Wulfener Markt, wie den Markttagen, Veranstaltungen in der Schule oder dem Gemeinschaftshaus mit bis zu 800 Besucherplätzen sind diese jedoch voll ausgelastet. Trotz einer mit der Zeit re-

duzierten Nutzung des Wochenmarktes, sind besonders an Freitagen, durch gleichzeitige Arztbesuche oder andere Erledigungen alle Stellplatzflächen belegt. Bei Veränderungen der Stellplätze und des Parkdecks muss dieser Bedarf berücksichtigt und gegebenenfalls für Ersatz gesorgt werden.

Zur Kompensation der eventuell wegfallenden Stellplätze können verschiedene Standorte im Stadtgebiet in Betracht gezogen werden. Eine Bewertung der Standorte erfolgt vor allem unter den Gesichtspunkten der fußläufigen Distanz zu den Zielstandorten, der zu erwartenden Baukosten, sowie der ökologischen Auswirkung durch die zusätzliche Versiegelung.



Parkplatz Alter Kamp.



Parkdeck am Napoleonsweg.

PARKDECK

Das Parkdeck am Napoleonsweg ist sanierungsbedürftig. Mit einem Stellplatzkontingent von 58 Stellplätzen auf der unteren und 49 Stellplätzen auf der oberen Ebene wird das Parkdeck häufig ausgelastet (s.o.). Zur Deckung des Stellplatzbedarfs und gleichzeitig minimalem Flächenverbrauch und Versiegelung ist eine Sanierung zu bedenken. Zwar sind die Sanierungskosten des Parkdecks nicht unerheblich, jedoch entfallen Kosten für den Neubau zusätzlicher Parkplätze bei einem Teilabriss.

Kosten für den Neubau von Stellplätzen:
 Fläche eines Stellplatzes inkl. Zufahrt 3x8m²
 Bodenrichtwert 140€/m², Baukosten 150€/m²
 Kosten je Stlp. inkl. Grundstück ca. 7000€ brutto.
 Kosten für 49 neue Stellplätze ca. 340.000€.

PRISMA-EINKAUFS-PARK

Mit einem Stellplatzkontingent von ca. 281 Stellplätzen bietet der Prisma-Einkaufs-Park ein für die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen angemessenes privates Stellplatzangebot, das während der Geschäftszeiten intensiv genutzt wird. Diese Flächen werden zurzeit auch von anderen Nutzern im Umfeld des Wulfener Marktes (u.a. Hallenbad, Gesamtschule) genutzt. Das führt zu Spannungen und Behinderungen für die Kunden des PEPs, die der Betreiber u.a. mit Begrenzungen der Parkdauer zu reduzieren versucht. Nach Geschäftsschluss sind diese Flächen

nicht genutzt. Um bei einem Verlust von Stellplätzen an anderer Stelle, einen Neubau von Flächen zu vermeiden, könnte zumindest für gelegentliche, abendliche Veranstaltungen im Gemeinschaftshaus über eine kombinierte Nutzung im Einzelfall mit dem Betreiber verhandelt werden. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich auch der Ausbau und die Verbreiterung der Fuß- und Radwegeverbindungen in den Eingangsbereichen an der Gesamtschule.

VERKEHRSINSEL MARKTALLEE

Die Verkehrsinsel entlang der Marktallee ist ursprünglich als Reservefläche für den ruhenden Verkehr vorgesehen und mit einer, für den PKW befahrbaren Wiesenfläche ausgestattet. Gleichzeitig prägt die Fläche, mit einer durchgehende Begrünung und Baumbepflanzung, das Straßenbild an dieser Stelle. Um das städtische Gefüge des Wulfener Marktes vom motorisierten und parkenden Verkehr zu entlasten, ist die Einrichtung von Stellplatzanlagen innerhalb der Verkehrsinseln zu prüfen. Dagegen spricht eine zusätzliche Versiegelung und relativ weite Fußwege zu den Zielstandorten im Stadtgebiet.

RAHMENPLANUNG WULFENER MARKT

Mit einem zu erwartenden Teil- oder Vollaabriss der Einkaufs- und Ladenpassage des Wulfener Marktes können den frei werdenden Flächen neue Nutzungen zugeführt werden.

Dabei ist besonders die Fläche des heutigen Südflügels der Passage entlang des Napoleonswegs für die Einrichtung von Stellplatzanlagen, aufgrund der räumlichen Nähe zu den Einrichtungen im Gebiet geeignet. Die mittel- bzw. langfristige Perspektive der Entwicklung, die weitere Versiegelung und städtebauliche Barrierewirkung eines Parkplatzes an dieser Stelle sprechen allerdings nur bedingt für eine Einrichtung von Stellplatzanlagen.

MARKTPLATZ

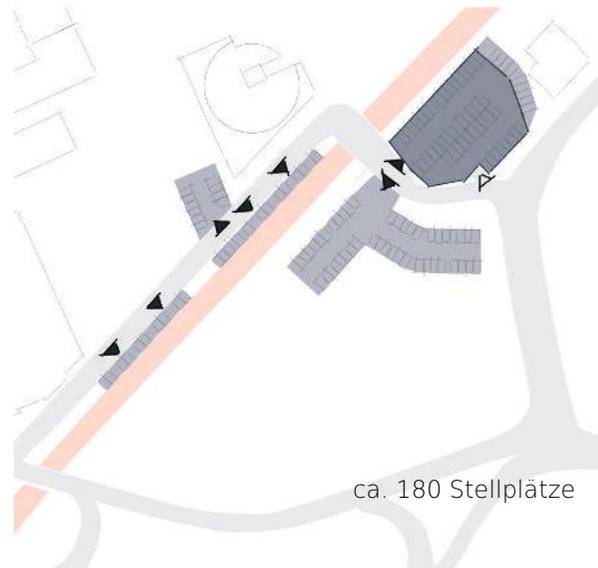
Grundsätzlich ist der Wulfener Marktplatz vom ruhenden Verkehr ausgeschlossen. Nicht zuletzt im Kontext zu erwartender Gestaltungseingriffe und Neustrukturierungen an dieser Stelle (s. Kapitel 2_8), muss der Marktplatz vom motorisierten Verkehr frei gehalten werden.

PARKPLATZ ALTER KAMP

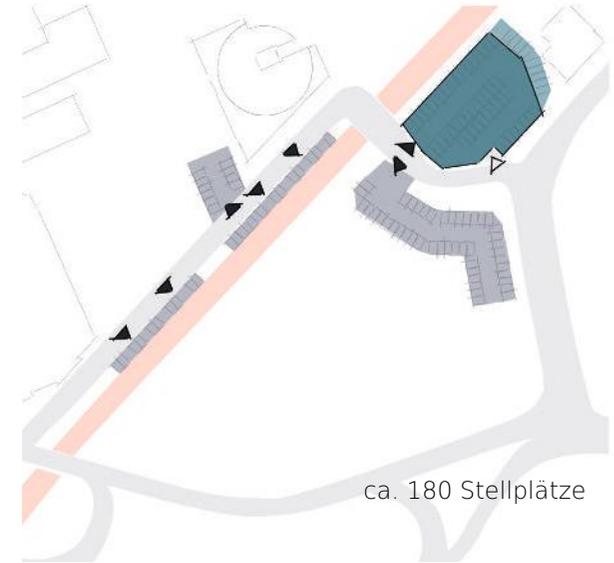
Bei der städtebaulichen Entwicklung der Fläche des Alten Kamps sollte eine Neustrukturierung der Parkplatzanlage unbedingt in Betracht gezogen werden. Um Standorte für Gebäude entlang des Napoleonswegs entwickeln zu können, wird eine Verlagerung von Teilen der Stellplätze an die östliche Seite zur Kampstraße vorgeschlagen. Mit den städtebaulichen Vorzügen und der direkten fußläufigen Anbindung der neuen Gebäude an den Napoleonsweg, können geringfügig weitere Wege und eine für Reserveplätze akzeptable,

uneinsichtige Lage in Kauf genommen werden. Bei einem eventuellen Abriss des Parkdecks und dem Erhalt der Parkplätze an dieser Stelle kann der Neubau einer großzügigen Stellplatzanlage oder eines Parkdecks auf der Fläche des Alten Kamps in Erwägung gezogen werden. Grundsätzlich jedoch spricht der enorme Kostenaufwand für den Abriss und die Neueinrichtung neuer Stellplätze, sowie die zusätzliche Versiegelung von Flächen gegen eine derartige baulichen Umstrukturierungen. Ebenso sind zwei großflächige Stellplatzflächen an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht empfehlenswert.

BESTANDSSITUATION



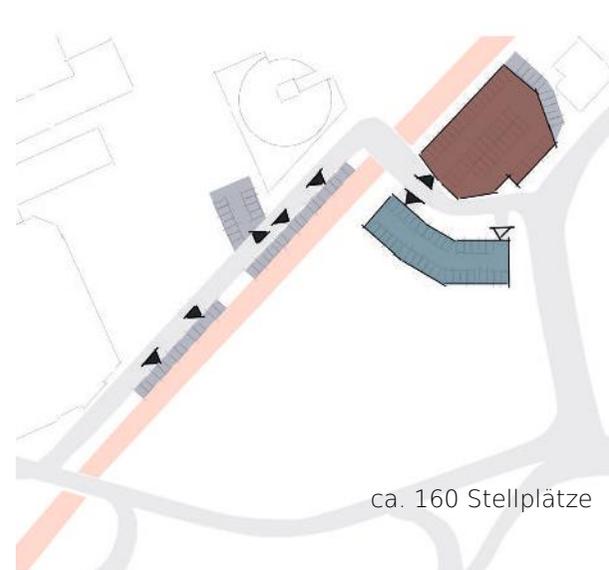
NEUSTRUKTURIERUNG UND SANIERUNG



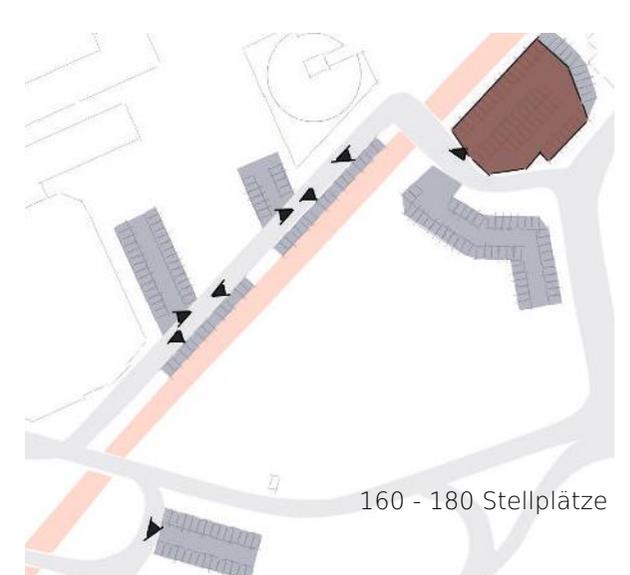
TEILABRISS UND ERWEITERUNG



TEILABRISS UND NEUBAU PARKDECK



TEILABRISS UND AUSLAGERUNG



LEITBILD

Der städtebauliche Entwurf der Fläche des Alten Kamps sieht eine Dreiteilung des Gebietes vor, die sich an den Anforderungen des städtischen Umfeldes orientiert:

1. Kindertagesstätte
2. Parkangebot Wulfener Markt
3. Reservefläche

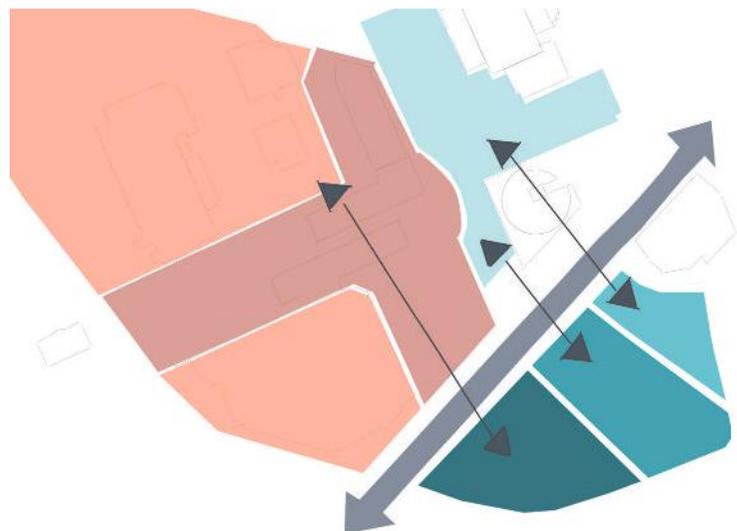
In der städtischen Planung der Einrichtungen zur Kinderbetreuung besteht kurzfristiger Bedarf einer weiteren Tagesstätte im Bereich Wulfen. Die Fläche des Alten Kamps soll in in erster Linie zur Errichtung der benötigten Kindertagesstätte genutzt werden. Das Grundstück des Alten Kamps ist im Besitz der Stadt und empfiehlt sich durch die günstige Lage zwischen

den Ortsteilen Alt-Wulfen und Barkenberg. Mit der unmittelbaren Lage am Napoleonsweg ist die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad für beide Orte gewährleistet. Gleichzeitig garantiert die städtische Lage Anschluss an den motorisierten Verkehr und den ÖPNV (s. Kapitel 2.3).

Bei der Entwicklung der Fläche muss das Stellplatzkontingent des Wulfener Marktes zwingend berücksichtigt werden (s.o.). Gleichzeitig muss der zusätzliche Stellplatzbedarf der Kita und weiterer Nutzungen berücksichtigt werden. Die städtebauliche Planung sieht eine Neustrukturierung der Parkraumsituation auf dem nördlichen Teil des Grundstückes vor.

Neben der in den Planungen zu priorisie-

renden Kindertagesstätte, bieten das Grundstück weitere Flächen, die im Kontext einer städtebaulichen Entwicklung genutzt werden können. Insbesondere wenn sich die ungewisse Situation des Leerstandes des Wulfener Marktes gelöst und die abschreckende Wirkung der sich selbst überlassenen Immobilie zum Positiven entwickelt hat, kann auf der restlichen Fläche des Alten Kamps weiterer Wohnungsbau in Betracht gezogen werden. Alternativ kann die Fläche für eine mögliche Erweiterung der Kindertagesstätte oder den Bau sonstiger Einrichtungen für den Gemeinbedarf in Frage kommen.



Leitbild nach Stadtteilkonzept. (s. Kapitel 2.8)



Leitbild Alter Kamp. (Quelle: eigene Darstellung)

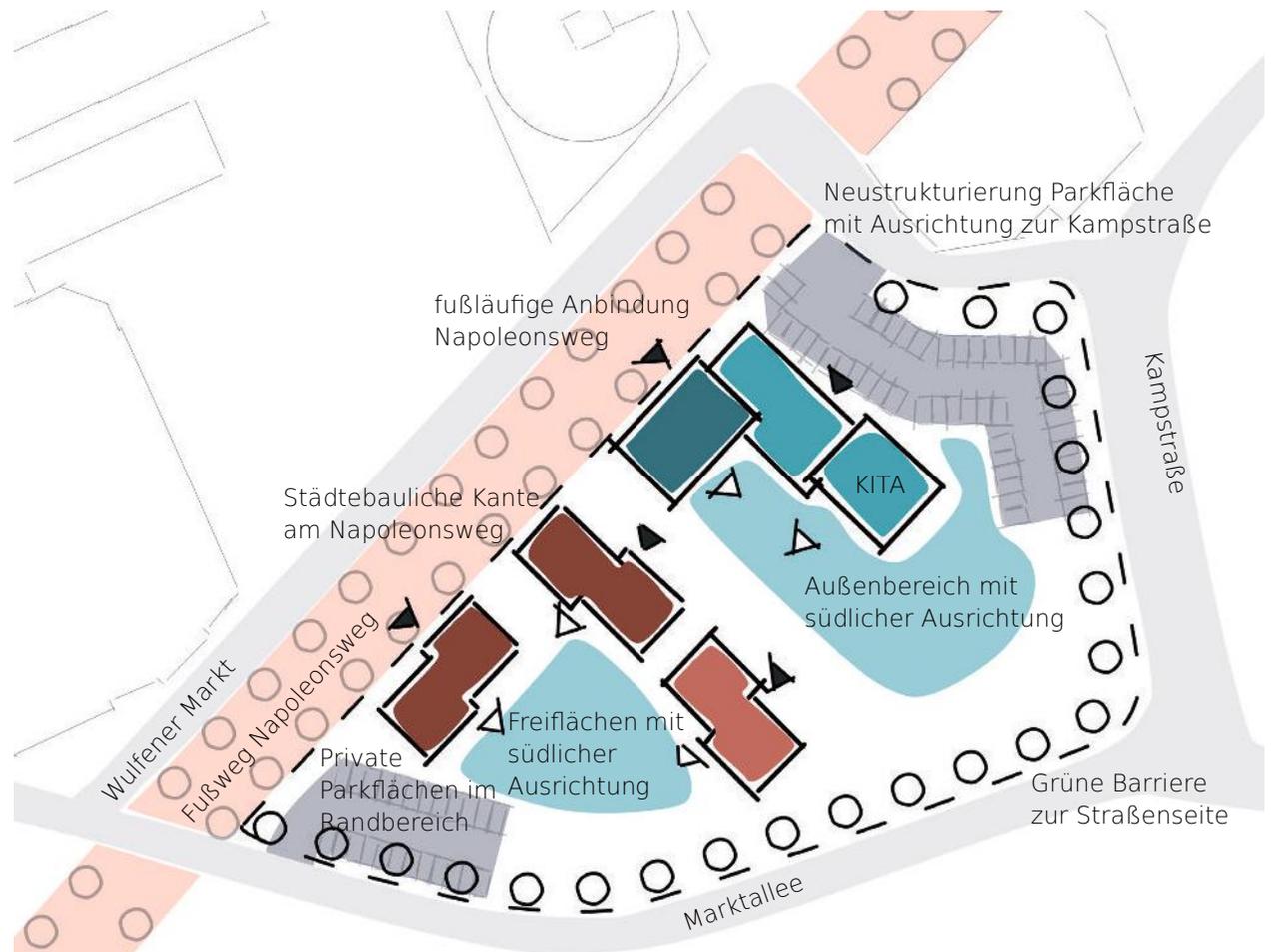
RAHMENPLANUNG

Im Kontext der städtebaulichen Rahmenplanung konkretisieren sich die flächenhaften und schematischen Darstellungen und zeigen konkrete Gebäudestellungen, Freiraumbezüge und verkehrliche Erschließungen auf. Die Planung des Alten Kamps richtet sich nach zwei wesentlichen städtebaulichen Charakteristiken in Barkenberg: die Gebäudeerschließung und die Trennung des motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrs. Die wesentliche Erschließung der Gebäude ist infolge dessen aus der städtebaulichen und fußläufigen Anbindung heraus entwickelt. Sowohl die Kindertagesstätte, als auch die Wohnbebauung orientieren sich am Napoleonsweg. Gleichzeitig werden Kreuzungen der fußläufigen Zugänge am Napoleonsweg mit dem motorisierten Verkehr auf ein Minimum reduziert und die notwendigen Stellplatzanlagen in die Randbereiche verlagert. Dabei richtet sich die Planung nach den im städtebaulich Umfeld prägenden Gebäuden des Rundbaus, des Wulfener Marktes, sowie des ehemaligen Toom-Marktes. Die Freifläche des Marktplatzes zwischen Rundbau und Wulfener Markt findet mit der Neuplanung auf dem Alten Kamp einen räumlichen Abschluss. Die Gebäude der Kita, der Mehrfamilienhäuser und des Parkdecks bilden gegenüber den 3-6 geschossigen Gebäuden, eine städtebauliche Kante mit bis zu drei Geschossen am Napoleonsweg. Bei der im Übrigen eingeschossigen Kita empfiehlt sich zumindest am

Eingangstrakt eine zweites Geschoss.

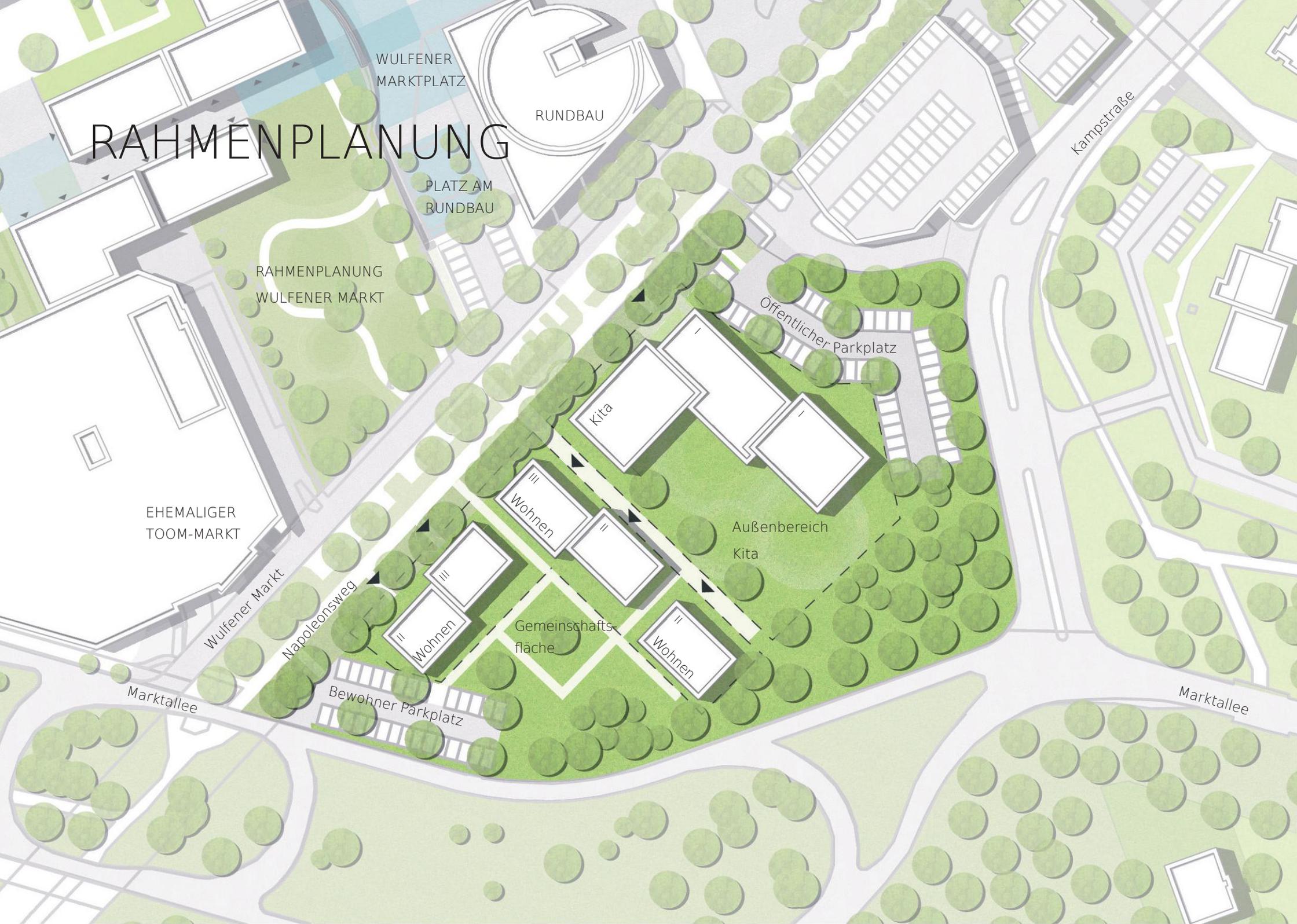
Um den räumlichen Zusammenhang der neuen Gebäude zum Bestand zu gewährleisten, wird ein Teil der vorhandenen Stellplätze entfernt und eine direkte und fußläufige Erreichbarkeit der Kita vom Napoleonsweg ermöglicht. Mit

einer Neustrukturierung des Parkplatzes werden die Stellplätze entlang der Kampstraße, unter Berücksichtigung der topographischen Höhenunterschiede, verlagert.



Entwurf Variante 1. (Quelle: eigene Darstellung)

RAHMENPLANUNG



WULFENER
MARKTPLATZ

RUNDBAU

PLATZ AM
RUNDBAU

RAHMENPLANUNG
WULFENER MARKT

EHEMALIGER
TOOM-MARKT

Wulfener Markt

Napoleonsweg

Marktallee

Bewohner Parkplatz

Kita

Wohnen

Wohnen

Gemeinschafts-
fläche

Wohnen

Außenbereich
Kita

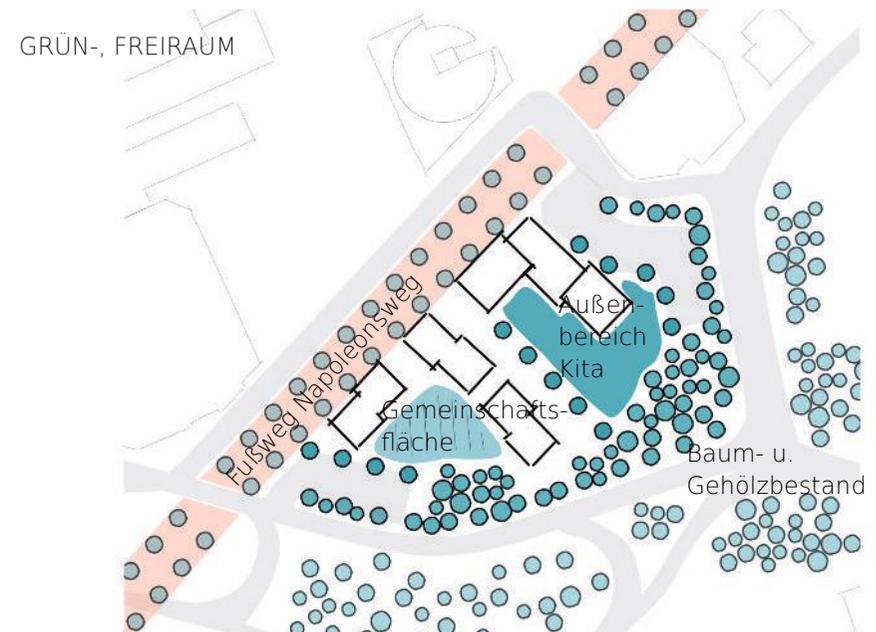
Öffentlicher Parkplatz

Kampstraße

Marktallee

Bei der Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken liegen die Freiflächen südlich vor den Gebäuden. Damit orientieren sich die Außenfläche der Kita, Spielflächen, Gemeinschaftsflächen, sowie private Balkone und Terrassen zu den sonnenbeschienenen Südseiten. Mit dem Erhalt der Baumbepflanzung in den Randbereichen, vor allem am Kreuzungsbereich der Straßen Marktallee und Kampstraße, bleibt eine natürliche Barriere erhalten, die eine maximale Abschottung zum umliegenden Verkehr garantiert. Gleichzeitig bleibt das Straßen- und Stadtbild des großzügig mit Bäumen gesäumten Kreuzungsbereich der Kampstraße und Marktallee bestehen.

Die östlich und südlich verlaufenden Straßen fungieren als übergeordnete Sammelstraßen und sind, nicht zuletzt durch die Höhenunterschiede im Gebiet, für die direkte Anbindung der Grundstücke ungeeignet. Die PKW-Erschließung erfolgt möglichst auf kurzem Wege über die Zufahrten an der Marktallee bzw. der bestehenden Parkplätzeinfahrt an der Kampstraße, um unnötige Wege über die Parkstraße parallel zum Napoleonsweg zu vermeiden.

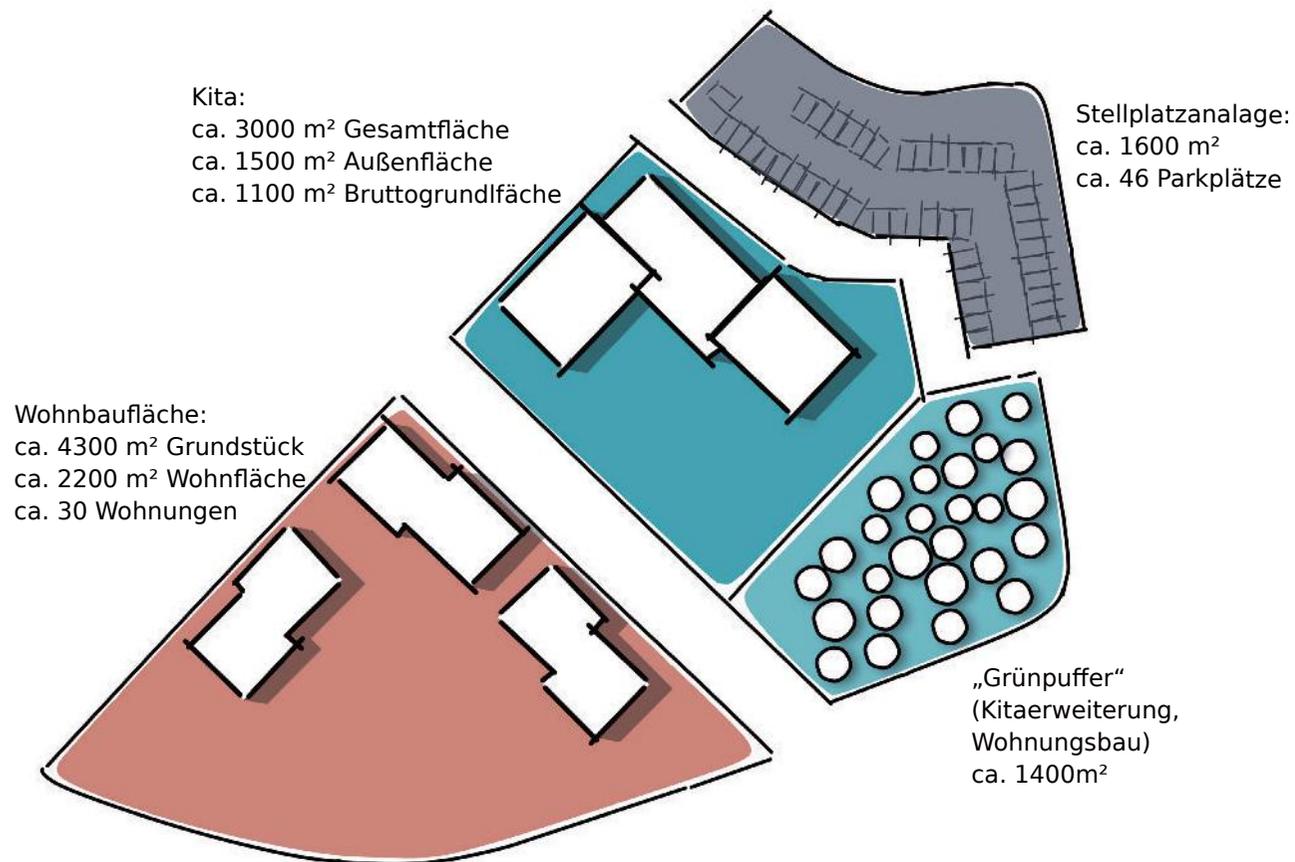


FLÄCHENBILANZ

Das Grundstück der Kindertagesstätte am Alten Kamp umfasst eine Fläche von ca. 3000m² und kann im süd-östlich angrenzenden „Grünpuffer mit einer Fläche von 1400m² flexibel erweitert werden. Der nach Süden gerichtete Außenbereich der Kita ist mit eine Fläche von ca. 1500m² großzügig dimensioniert.

Die Wohnbaufläche im nördlichen Bereich des Alten Kamps bietet mit einer Fläche von ca. 4300m² Platz für etwa 30 Wohneinheiten.

Die entlang der Kampstraße verlagerte Stellplatzanlage bietet Platz für 46 Pkws und kann in südlicher Richtung auf der Fläche des „Grünpuffers“ erweitert werden.



ENTWURFSVARIANTEN

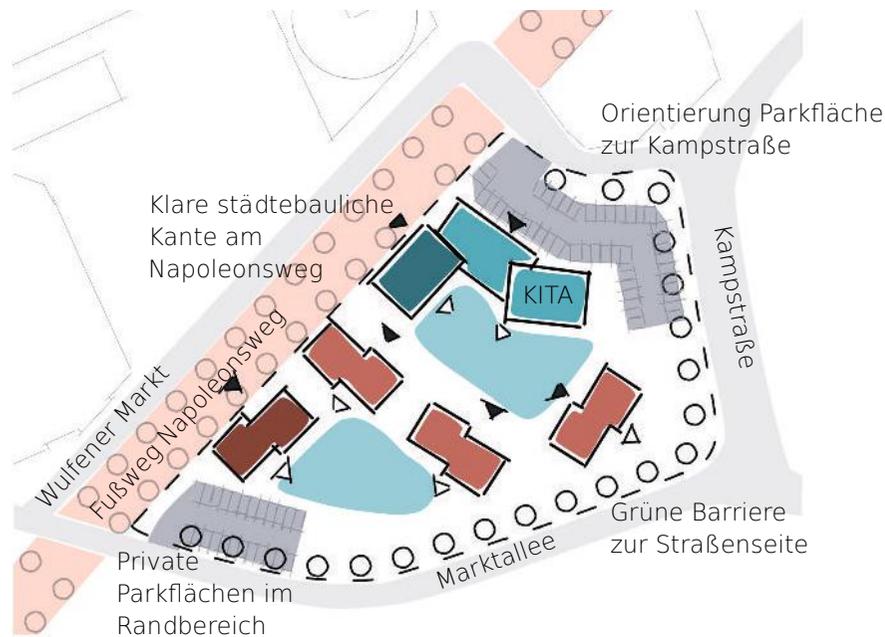
Auch die Entwurfsvarianten zwei und drei zur Fläche des Alten Kamps sind nach den o.g. Kriterien der Erschließung und Verkehrstrennung ausgerichtet. Dabei orientieren sich die Gebäude an dem Napoleonsweg als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in Barkenberg. Ebenso liegen in beiden Varianten die Freiflächen auf der Südseite der Gebäude.

Entwurfsvariante zwei ergänzt die Wohnbaufläche im südlichen Teil mit einer zusätzlichen Wohnbebauung auf der Fläche des „Grünpuffers“. Zwar ermöglicht die Variante eine maximale Flächenausnutzung ist jedoch aufgrund

der „Einkesselung“ der Kita und dem Verlust der Bepflanzung im Randbereich nicht empfehlenswert.

Die Errichtung der Kita im südlichen Bereich des Gebietes (Variante 3) empfiehlt sich aus Gründen der zeitlichen Abfolge und strukturellen Entwicklung nur bedingt. Während mit dem Bau der Kita kurzfristig zu rechnen ist, ist die Entwicklung der „Reservefläche“ eher langfristig angelegt. Sollte die Kita im südlichen Bereich zuerst entwickelt werden, verbleibt die Brachfläche im Zwischenraum zur bestehenden Stellplatzanlage. Eine ungeklärte städtebauliche Situation ist in dieser Form,

besonders im Kontext des Wulfener Marktes, zu vermeiden und sollte nur mit gleichzeitiger oder kurzfristiger Entwicklung der „Reservefläche“ passieren.



Entwurf Variante 2. (Quelle: eigene Darstellung)



Entwurf Variante 3. (Quelle: eigene Darstellung)

LITERATURVERZEICHNIS

- Auras, Eberhard (Hg.) (1980): Das andere Wohnen. Beispiel Neue Stadt Wulfen. Entwicklungsgesellschaft. Stuttgart: Dt. Verl.-Anst.
- Baukunst-NRW (2011): Neue Stadt Wulfen, Barkenberg. Hg. v. Architektenkammer NRW. Düsseldorf. Online verfügbar unter <https://www.baukunst-nrw.de/objekte/Neue-Stadt-Wulfen-Barkenberg--1900.htm>, zuletzt aktualisiert am 14.08.2020.
- Berliner Seilfabrik: Terrano.1935. Hg. v. Berliner Seilfabrik GmbH & Co. Berlin. Online verfügbar unter <https://berliner-seilfabrik.com/produkt/terrano-1935/>, zuletzt geprüft am 31.08.2020.
- BMI: Zukunft Stadtgrün. Hg. v. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. Online verfügbar unter https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/Zukunft-Stadtgruen/zukunft_stadtgruen_node.html, zuletzt geprüft am 20.08.2020.
- BMU (2017): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Programmstrategie zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung. Unter Mitarbeit von Bundesministerium für Umwelt Naturschutz und Nukleare Sicherheit. Berlin.
- Brice Shirbach (2014): East Bound And Down. Online verfügbar unter <https://www.pinkbike.com/news/pumpadelphia-east-bound-and-down-2014.html>, zuletzt aktualisiert am 30.03.2014, zuletzt geprüft am 28.08.2020.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat: Dorsten - Wulfen-Barkenberg. Schwerpunkte: Wohnsiedlung / Beteiligungsverfahren / Infrastrukturen. Hg. v. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. Berlin. Online verfügbar unter https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/Stadtumbau/StadtumbauWest/Praxis/Kommunale_Praxisbeispiele/Massnahmen/Dorsten/Dorsten_inhalt.html, zuletzt geprüft am 14.08.2020.
- Geobasis NRW [Geobasisdaten der Kommunen des Landes NRW] (2020a): Orthophotos (Luftbilder). Dorsten. Maßstab 1:20000
- Geobasis NRW [Geobasisdaten der Kommunen des Landes NRW] (2020b): Orthophotos (Luftbilder). Dorsten. Maßstab 1:5000
- Geobasis NRW [Geobasisdaten der Kommunen des Landes NRW] (2020c): Höhenstufen. Dorsten. Maßstab 1:5000
- Innovation City Ruhr (2017): Dorsten Wulfen-Barkenberg. Integriertes Energetisches Quartierskonzept. Kurzfassung. Bottrop. Online verfügbar unter http://www.icrollout.de/wp-content/uploads/2017/11/Abschlussbericht_InnoCity_Dorsten_screen.pdf, zuletzt geprüft am 14.08.
- Junker, Rolf; Pöppelmann, Nicole; Pump-Uhlmann, Holger; Schultheiß, Hartwig (2015): Neueröffnung nach Umbau. Konzepte zum Umbau von Warenhäusern und Einkaufszentren. Gelsenkirchen: StadtBauKultur NRW e.V.
- Kief-Niederwöhrmeier, Heidi; Niederwoehrmeier, Hartmut (1987): Neue Glaspassagen. Lage, Gestalt, Konstruktion ; Bauten 1975-1985. 2. Aufl. Leinfelden-Echterdingen: Koch.
- MHKBG NRW (2020): Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen 2020. Düsseldorf.
- MHKBG NRW (2020): Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen. Programmaufruf 2021.
- NRW.Urban GmbH (2015): Grün im Stadtteil Dorsten Wulfen-Barkenberg. Vorlage für ein Leitkonzept. Dortmund.
- M. (1978): Das geplant Geschäftszentrum Wulfen. Bausünde oder Bereicherung. In: Ortsgespräch Mai (14), S. 1-2.

Ruthenfranz, Eva (1983): Imposant, doch ungeliebt. Das Zentrum Wulfen. In: Art - Das Kunstmagazin, S. 48-57.

Stadt Dorsten: Geh, mach nur einen Plan..... Jeder Stadtumbau beruht auf einem Maßnahmenkonzept. Hg. v. Stadt Dorsten. Wulfen Barkenberg, Im Grünen Zuhause. Online verfügbar unter <http://stadtumbau-barkenberg.de/standortkonzept/>, zuletzt geprüft am 14.08.2020.

Stadt Dorsten: Vom Dorf Wulfen zum größten Dorstener Stadtteil. Von der Neuen Stadt Wulfen zu Wulfen-Barkenberg. Hg. v. Stadt Dorsten. Wulfen Barkenberg, Im Grünen Zuhause. Online verfügbar unter <http://stadtumbau-barkenberg.de/ausgangssituation/der-stadtteil-wulfen/>, zuletzt geprüft am 14.08.2020.

Stadt Dorsten (2017): Strukturdaten der Stadt Dorsten. Stand: 2017. Dorsten.

Stadt Dorsten (2019): Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten. Unter Mitarbeit von Volker Deutsch. Dorsten.



Bearbeitung:
 SCHMIDTplanung
 Architekturbüro
 Dimker Allee 33
 46286 Dorsten
 Architekt BDA Hans-G. Schmidt-Domogalla
 Raumplanung M.Sc. Felix Domogalla