

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 26.05.2011

für den **Rat der Stadt**

Datum: 09.06.2011

TOP: 1 öffentlich

---

**Betr.:** 3. Änderung des Bebauungsplanes "Sandweg"  
hier: Errichtung eines Marktes für Tier- und Gartenbedarf

---

Beschlussvorschlag:  Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Mit dem Antragsteller wird ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen
2. Auf Grundlage des Plankonzeptes wird eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt

---

### **Sachverhalt:**

Der Eigentümer des Sägewerks an der Holthäuser Straße möchte sein Grundstück (siehe Lageplan) einer neuen Nutzung zuführen. Nachdem es in der Vergangenheit bereits viele Überlegungen gegeben hat, die sowohl die Ansiedlung des Raiffeisenmarktes, als auch eines Getränkemarktes umfassten, sollen nunmehr neben einem Standort für einen Tier- und Gartenmarkt ein Bäcker und ein Frisör angesiedelt werden.

Das Grundstück ist heute als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und unterliegt bezüglich des Einzelhandels den Einschränkungen der dort festgesetzten Sortimentsliste. Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde eine örtliche Sortimentsliste erarbeitet, welche zukünftig in den Gewerbegebieten angewandt werden soll. Die Planung widerspricht demnach zwar dem heutigen Bebauungsplan, ist aber grundsätzlich mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck vereinbar. Auch die Ansiedlung eines Bäckers erscheint aufgrund der umliegenden Wohnbebauung sinnvoll. Ein Frisör wäre heute schon zulässig.

Der Architekt Johannes Evers aus Coesfeld wird die Planung in der Sitzung vorstellen.

Im Vorfeld hat es zu dem Vorhaben eine Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH in Bochum gegeben. Diese haben im Auftrag des Antragstellers unter Rücksprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Dabei sind Erschließungsva-

rianten aufgezeigt und verkehrlich bewertet worden. Zusammenfassend ist folgende gutachterliche Stellungnahme abgegeben worden:

Der Knotenpunkt Holthäuser Straße (L581) / Sandweg weist aufgrund der unzureichenden Sicht aus der untergeordneten Zufahrt Sandweg in die bevorrechtigte Holthäuser Straße bereits heute ein erhöhtes Gefährdungspotential auf. Bereits in der heutigen Situation sind daher Maßnahmen zur Verringerung des Gefährdungspotentials geboten.

Es wurde zum einen die Erschließung direkt auf die Holthäuser Straße untersucht, als auch die Zufahrt über den Sandweg mit einem Kreisverkehr oder einer Ampel. Abschließend wurde die Erschließungsvariante über den Sandweg mit einer Lichtsignalanlage als beste Variante beurteilt.

Zu dem Thema Erschließung findet vor der Sitzung noch ein Termin mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW statt, wo es auch um die Kostenverteilung gehen wird. In der Sitzung folgt ein Bericht.

Grundsätzlich wird die Planung verwaltungsseitig begrüßt. Neben der Umgestaltung und Nutzung des Grundstückes besteht hier die Chance, die Verkehrssituation zu verbessern. Der Antragsteller möchte zügig mit der Umsetzung seines Vorhabens beginnen. Da die Planungsleistung kurzfristig nicht durch die Stadt übernommen werden kann, soll der Auftrag unter Kostenübernahme durch den Antragsteller an das Büro Wolters vergeben werden. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Dem Antragsteller wurde zudem deutlich gemacht, dass die Stadt weitere Forderungen zur Realisierung des Vorhabens durch einen städtebaulichen Vertrag absichern wird. Dies sind neben den Pflanzmaßnahmen z. B. auch die Festlegungen bei der Baukörpergestaltung.

Im Rahmen der Planung sind noch umfassende Abstimmungen mit den beteiligten Trägern öffentlicher Belange notwendig. Außerdem erscheint bei einem solchen Verfahren die Durchführung einer frühzeitigen Bürgeranhörung sinnvoll. Es wird daher vorgeschlagen, den Auftrag zur Erarbeitung der Bauleitplanung zu erteilen und mit dem Konzept die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchzuführen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

Lageplan  
Ansicht  
Grundriss