

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 03.04.2014

für den **Rat der Stadt**

Datum: 10.04.2014

TOP: 3 öffentlich

---

**Betr.:** 11. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet I a Südteil"  
hier: Erarbeitung eines Plankonzeptes zur Erweiterung eines Ladenlokales

---

**Bezug:** Sitzung des Rates vom 25.02.2014, TOP 17, 20 ö. S.

---

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 250,- €

---

**Finanzierung** durch Mittel bei der HHSt.: 09010/54310000  
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:  
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

---

Beschlussvorschlag:  Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Verbindung mit den weiteren Detailplanungen einen Entwurf zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet I a Südteil“ vorzubereiten.

---

### **Sachverhalt:**

Wie bereits in der Ratssitzung berichtet, wird an einem Plankonzept gearbeitet, welches den Standort für einen Drogeriemarkt in der Innenstadt ermöglichen soll.

Ein ausreichend großes und freies Ladenlokal steht momentan nicht zur Verfügung. Zudem ist die Nähe zu einem Frequenzbringer eine wesentliche Bedingung des Anbieters Rossmann. Dieser ist bisher der einzige Filialist der Branche, der Orte in der Größe von Billerbeck in sein Standortkonzept einbinden möchte. Wie bereits in der o. g. Ratssitzung erläutert, führt Rossmann zu einem erheblichen Teil zentrenrelevante Sortimente. Insofern ist ein Standort in einem für großflächigen Einzelhandel ausgewiesenen Sondergebiet, außer dem zentralen Versorgungsgebiet, nicht zulässig. Verwaltungsseitig wird es als sehr wünschenswert angesehen, den Drogeriemarkt Rossmann mit seinem gesamten Sortiment anzusiedeln, da neben den üblichen Drogeriemarktartikeln Sortimente angeboten werden, die es in Billerbeck zur Zeit nur in eingeschränktem Rahmen gibt. Auch seitens der Fa. Rossmann wird großer Wert darauf gelegt, dass im Falle einer Ansiedlung in Billerbeck das gesamte Sortiment angeboten werden darf.

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort mit den o. g. Vorgaben wird schnell deutlich, dass aufgrund der Kleinteiligkeit der Innenstadt einige Anstrengungen notwendig sein werden, um den entsprechenden Raum zu schaffen.

Ein freies Ladenlokal mit entsprechenden Erweiterungspotentialen ist das Ladenlokal ehemals Schlecker XXL neben dem Rathaus. Das Lokal und das Umfeld entsprechen heute jedoch nicht den Anforderungen an die o. g. Standortfaktoren. Um dies zu erreichen, wäre das bestehende Ladenlokal zu erweitern und ein neuer Eingang Richtung Parkplatz zu schaffen. Dabei soll eine direkte Blickbeziehung zwischen dem Vollsortimenter Edeka und dem Drogeriemarkt entstehen. Zudem wird an einem Konzept gearbeitet, die Parkplätze Edeka und Rathaus besser miteinander zu verbinden. Von beiden Eigentümern wurde die Bereitschaft signalisiert, an diesem Konzept mitzuarbeiten.

Im Zusammenhang mit einer besseren Verbindung der Parkplätze kann auch die Attraktivität des Edeka-Standortes gesteigert werden. In dem Zusammenhang muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass es verwaltungsseitig auch außerhalb des Einzelhandelskonzeptes als wesentlich angesehen wird, den Edeka an seinem Standort zu halten und zu unterstützen. Es wurden und werden erhebliche Investitionen in den Wohnungsbau in der Innenstadt gesteckt. Gerade im Umkreis Edeka gibt es viele, auch altengerechte Wohnungen. Es wäre fatal, wenn in diesem Bereich keine Nahversorgung mehr gewährleistet werden kann und die Bewohner dieser Häuser zwar zentral wohnen, aber nicht mehr den täglichen Bedarf in der näheren Umgebung decken können. In vielen Städten ist eine Innenstadt ohne Nahversorger bereits Realität.

Auch wenn heute noch nicht feststeht, wie die Planung genau aussehen soll, ist davon auszugehen, dass für eine Realisierung der Bebauungsplan für den Bereich geändert werden muss.

Die Baugrenzen umschließen das heutige Gebäude und lassen keine Erweiterung zu. Zudem liegt auf dem Bereich der möglichen Erweiterung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der südlich liegenden Anwohner. Die Baugrenzen müssten erweitert und eingetragene Rechte verschoben werden. Gegebenenfalls wären zusätzlich Änderungen im Bereich der heutigen Garagen notwendig. Ausgehend von einer Beseitigung der Garagen, um eine bessere Anbindung an den Edeka-Parkplatz zu bekommen, wäre hier auch eine Anpassung vorzunehmen. Eine mögliche Verlagerung der vorhandenen Transformatorenstation wird im Rahmen der Planung ebenfalls geprüft.

Um keine unnötigen Zeitverzögerungen durch fehlende Bauleitplanung zu bekommen, wird daher vorgeschlagen, dass der Verwaltung der Auftrag erteilt wird, wenn erforderlich und die weiteren Planungen entsprechend weit gediehen sind, direkt mit den weiteren Planungskonzepten einen Bebauungsplanentwurf in die weiteren Beratungen einzubringen. Die Bebauungsplanänderung könnte dann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden und würde allen Beteiligten Planungssicherheit geben, wenn z. B. weitere Ausführungsplanungen etc. ausgearbeitet werden sollen.

Der Beschluss bezieht sich ausschließlich auf die Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Ladenlokales. Er ist ein Arbeitsauftrag an die Verwaltung, einen

entsprechenden Bebauungsplanentwurf vorzubereiten. Die mögliche Umgestaltung des Parkplatzes wird nach Erstellung eines Planentwurfes gesondert beraten.

i. A.

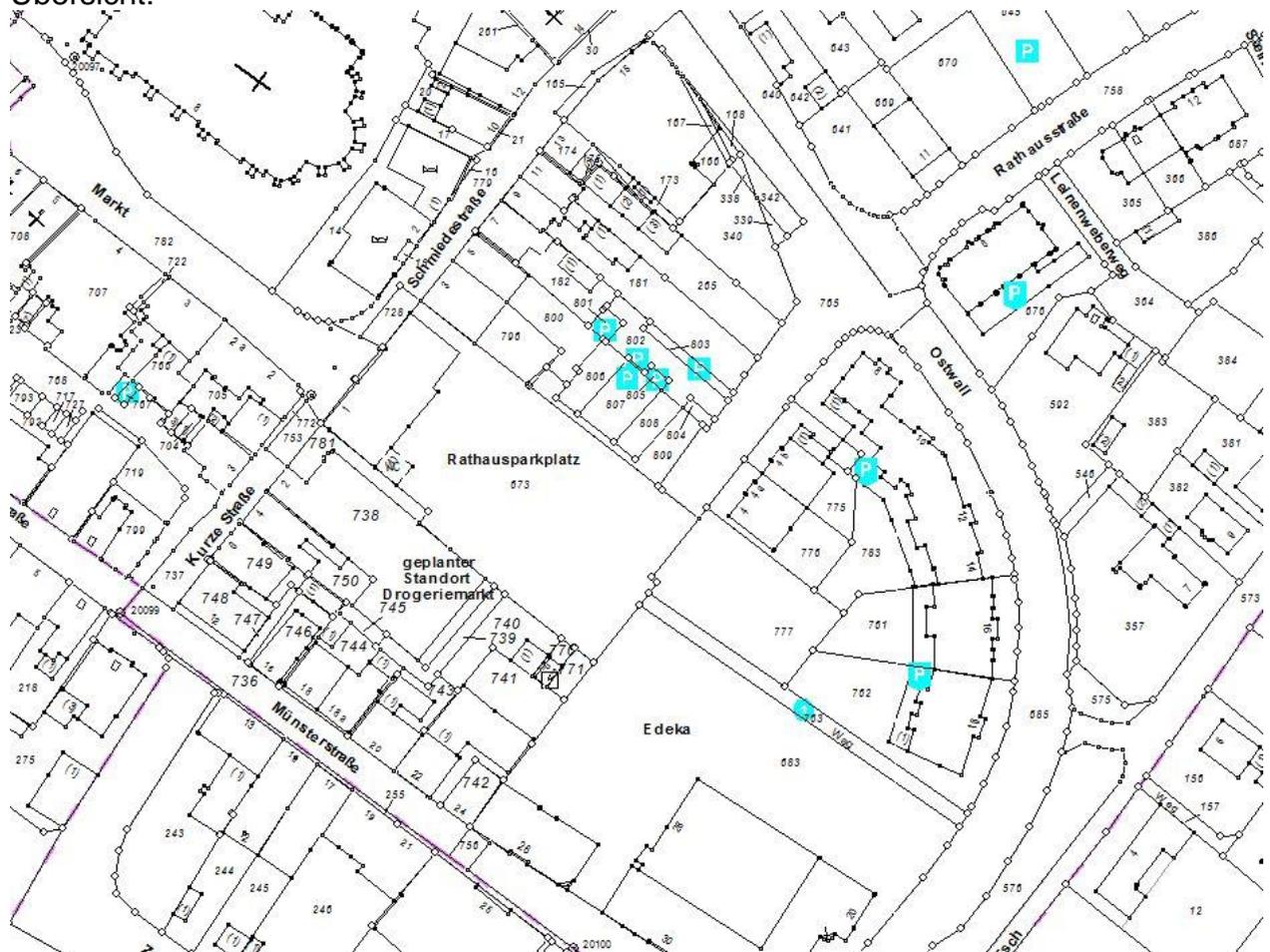
i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

Übersicht:



### Anlagen:

Auszug aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet I a Südteil“