

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 20.06.2017

TOP: 5 öffentlich

Betr.: Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses Ostwall/Rathausstraße

Bezug: Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 06.12.2016, TOP 3 n.ö.S. und des Rates vom 15.12.2016, TOP 4 n.ö.S.

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

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

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:
Zu dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Sachverhalt:

Wie bereits berichtet, soll die im Lageplan dargestellte Fläche mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden. Ein Teil des Baukörpers soll vom Ostwall aus erschlossen werden, ein Teil von der Rathausstraße. Zur Erschließung der Grundstücke an der Schmiedestraße wird zudem eine private Zuwegung über den benachbarten Parkplatz erschlossen. So wird es möglich sein, die rückwärtigen Grundstücke zu erschließen und einige offene Stellplätze anzulegen. Zudem ist mit einem Abzweig der bestehenden Zufahrt vom Ostwall eine Tiefgarage mit weiteren Stellplätzen geplant. Neben mehreren Wohnungen sieht die Planung auch eine Arztpraxis im Erdgeschoss Richtung Ostwall vor.

Im Rahmen der Neuordnung der Grundstücksangelegenheiten sind die betroffenen Grundstücke zusammengelegt worden. Ein Teil, angrenzend an den öffentlichen Parkplatz, soll dabei zukünftig zur Erweiterung des Parkplatzes genutzt werden. Die heutigen Längsparker können dann um 90° gedreht werden. So können zusätzliche und besser anfahrbare Parkplätze errichtet werden.

Das Bauvorhaben wurde bereits Ende letzten Jahres dem Gestaltungsbeirat vorgestellt (Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.02.2017, TOP 1 n.ö.S.). Zusammenfassend sieht der Beirat das Bauvorhaben als Gewinn für Billerbeck.

Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen dem Bebauungsplan. In zwei Punkten soll das Vorhaben jedoch von den Festsetzungen abweichen. Bereits im Zusammenhang mit dem Baukörper an der Ecke Ostwall und Schmiedestraße wurde festgestellt, dass sich die Festsetzungen wesentlich an den früheren Bestandsgebäuden, Nutzungen, Grundstücksgrenzen und früheren Straßengrenzen orientiert haben. Da die Grundstücksangelegenheiten nun neu geregelt sind, soll der neue Baukörper möglichst optimal in den Kreuzungsbereich eingefügt werden. Eine Erhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Parkanlage, die sich aus der früheren Nutzung des „Bürgerhauses“ ergeben hatte, wird städtebaulich nicht für sinnvoll erachtet, da sich die Fläche einfach aus einer Restparzelle ergeben hatte. Entsprechend der südlich weiter verlaufenden neuen Bebauung soll hier eine Vorgartenfläche entstehen, die den Kreuzungsbereich zukünftig einfasst. Öffentliche Sitzgelegenheiten und Grünanlagen befinden sich in Sichtweite im Kreuzungsbereich Ostwall/Schmiedestraße. Der geplante Baukörper wird mit Teilbereichen Richtung Ostwall über die Baugrenze ragen. Im Lageplan ist die Baugrenze mit einer blauen Linie dargestellt.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Nach Auffassung der Verwaltung liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung vor.

Verwaltungsseitig wird das Bauvorhaben außerordentlich begrüßt. Eine wesentliche Baulücke der Innenstadt kann nun geschlossen werden. Das Bauvorhaben wird einen städtebaulich gelungenen Abschluss im Bereich des Rathausparkplatzes bilden.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Auszug aus dem Bebauungsplan

Lageplan

Ansichten