

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 21.05.2019

für den **Rat der Stadt**

Datum: 23.05.2019

TOP: 4 öffentlich

Betr.: 5. Änderung des Bebauungsplanes "Darfelder Straße"
hier: Vorstellung eines Plankonzeptes

Bezug:

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:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf zur Bebauungsplanänderung zu erarbeiten und mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der ehemaligen Strumpffabrik an der Darfelder Straße ist die Errichtung eines Mehrparteienhauses unter Erhalt der Fabrikfassade geplant. Die benachbarte Fabrikantenvilla ist in ihrer qualitätsvollen Gestaltung fast unverändert erhalten. Sie ist bedeutend für das Wohnen der wohlhabenden Bürgerschicht Billerbecks und für die Sozialgeschichte der Stadt, die bis in die Zeit des Zweiten Weltkrieges wesentlich von der Textilindustrie geprägt wurde. Eine Eintragung in die Denkmalliste erfolgte 1995. Das Fabrikgebäude wurde als erhaltenswert eingestuft. Der Zusammenhang von Wohnhaus und Erwerbsstätte ist bedeutend für die Sozialgeschichte, doch ist das Fabrikgebäude selbst nicht so bedeutend, dass ein öffentliches Interesse an Erhaltung und Nutzung zu begründen ist.

Die Planung sieht vor, das Fabrikgebäude bis auf die Straßenfassade abzubrechen und auf dem Grundstück zurückgesetzt ein Wohnhaus zu errichten. Dieses soll zwei Geschosse und ein nach Nordosten geschobenes Staffelgeschoss mit einem Flachdach erhalten. Hinter der Fabrikfassade ist die Anordnung von Stellplätzen angedacht. Es ist geplant, die Fassade zu sanieren ohne dass eine künstliche Schmuck-

fassade entsteht. Die Gestaltung des Neubaus soll zurückhaltend sein, mit möglichst wenigen Öffnungen Richtung Straße. Die Villa mit der Fabrikfassade wird weiterhin dominieren.

Der Bebauungsplan „Darfelder Straße“ sieht die Baugrenzen Richtung Straße vor und umfasst Teile des heutigen Fabrikgebäudes nicht (vermutlich weil es im Kataster nicht enthalten war). Zudem ist ein steiles Dach mit 45° bis 55° Dachneigung vorgegeben. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Vorstellung des Plankonzeptes erfolgte im Gestaltungsbeirat in einem sehr frühen Stadium. Dabei wurde festgestellt, dass der heutige Bebauungsplan für die Stadtgestaltung keine brauchbare Lösung liefert, da er einen zweigeschossigen Baukörper mit steilem Dach ohne wesentlichen Straßenabstand vorsieht. Dieser würde die denkmalgeschützte Villa verdecken und auch keinen Platz für eine gestaltete Vorgartenzone lassen.

Im Beirat wurde zunächst überlegt, ob Teile der Fabrikhalle in ein Nutzungskonzept integriert werden können. Es wurde jedoch die Gefahr gesehen, dass ohne Fabrikgebäude kein Kontext zur Fassade mehr hergestellt werden kann und die Fassade nur noch wie eine schicke Attrappe wirkt. Dies ist aber aufgrund der maroden Bausubstanz unrealistisch. Die Errichtung des Gebäudes erfolgte als Fabrikanlage mit einfachen Mitteln und war nicht für eine so lange Lebensdauer ausgelegt. Einzig die Fassade zur Straße wurde mit mehr Aufwand gebaut und gestaltet.

Entscheidend für die Bewertung des Entwurfes ist der Grundgedanke, die Fassade erhalten zu wollen. Ohne ihre abschirmende Wirkung wäre zur Straße nur noch die Parkplatzfläche städtebaulich prägend und dieses nicht gewollt. Ein selbstständig wirkender Gebäudeentwurf z.B. mit einer parkartigen Vorgartenfläche würde dann eine sinnvollere Lösung darstellen.

Zudem wurde überlegt wie die Fassade in eine Nutzung integriert werden kann, damit sie zum einen nicht wie eine Attrappe wirkt und zum anderen auch eine dauerhafte Unterhaltung durch die späteren Eigentümer gewährleistet ist.

Im Vorfeld wurde zunächst geprüft, ob die Fassade realistisch erhalten werden kann oder durch Bauschäden zu stark geschädigt ist. Der Vorhabenträger bestätigte die Möglichkeit eines Erhalts der Fassade. In einer nächsten Sitzung des Gestaltungsbeirats wurde das weiter ausgearbeitete Konzept erneut vorgestellt und dabei festgestellt, dass die Ausarbeitung des Neubaus, insbesondere auch die Fassadengestaltung Richtung Landwirtschaftsschule, gelungen ist.

Die Fabrikfassade ist in dem Konzept etwas um die Ecke gezogen worden, um jeweils an einem Teil der Wandscheibe die frühere Konstruktion erkennen zu können. Zu diesem Punkt folgten weitere Erörterungen zur Integrierung in eine Nutzung. Im Nachgang wurden diese weiter geführt. Die Stellplätze sind gedreht worden und die Fassade soll Teil einer Stellplatzanlage werden.

Dieses Konzept wurde mit dem LWL –Denkmalpflege-, erörtert. Bei dieser Erörterung ging es nicht allein um die Frage, ob eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Umgebungsschutz der Villa) erteilt werden könne, sondern auch um eine Beratung wie ein sinnvoller Umgang mit dieser historischen Bausubstanz aussehen kann. Das Ergebnis ist als Anlage beigefügt.

Nach abschließender Rücksprache mit den Mitgliedern des Gestaltungsbeirates wurde festgehalten, dass die vorgeschlagene Verbindung der Fassade mit dem Carportdach eine gute Überlegung ist und dem dauernden Schutz der Fassade zugutekommt. Sofern sich der Rat der Stadt Billerbeck grundsätzlich bereit erklärt, den Bebauungsplan für das Plankonzept zu ändern, könnte eine detaillierte Ausarbeitung des Konzeptes erfolgen.

Verwaltungsseitig wird das Vorhaben begrüßt und vorgeschlagen, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und die wesentlichen Parameter, neben der Übernahme der Planungskosten, auch in einem städtebaulichen Vertrag festzuhalten. Wesentliche Punkte sind:

- Ausreichender Rücksprung des Staffelgeschosses des Neubaus
- Zurückhaltende neuzeitliche Fassadengestaltung des Neubaus
- Erhalt und Integrierung der Fassade in die Carportanlage

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Rainer Hein
stellv. Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur im Ratsinfosystem:

- Lage und Auszug aus dem Bebauungsplan „Darfelder Straße“
- Konzept „Wohnen an der Alten Strumpffabrik“
- Einschätzung des Bauvorhabens durch den LWL -Denkmalpflege-