

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 14.11.2019

für den **Rat der Stadt**

Datum: 12.12.2019

TOP: 6 öffentlich

Betr.: Arkaden an der Lange Straße
hier: Ergebnis der Öffentlichkeitsveranstaltung

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.05.2019,
TOP 3 ö.S., des Rates vom 23.05.2019, TOP 9 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:

1. Die Verwaltung wird beauftragt die Gestaltung des geplanten Gebäudes ohne Arkaden im Gestaltungsbeirat beraten zu lassen.
2. Nach Abstimmung der Gestaltung wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Nordteil“ erneut auf die Tagesordnung zur Beschlussfassung aufgenommen.

Sachverhalt:

Am 10.09.2019 wurde in der Alten Landwirtschaftsschule eine Veranstaltung für die Öffentlichkeit durchgeführt.

Nachdem sich der Gestaltungsbeirat mit der Bewertung aus stadtgestalterischer Sicht beschäftigt hat, wurden nun zwei Experten gebeten, fachliche Aspekte zur Entwicklung von Einzelhandelsstandorten beizutragen. Im Anschluss wurde die Öffentlichkeit gebeten sich zu äußern. Die Argumente Für und Wider sind als Ergebnis zusammengefasst der Sitzungsvorlage beigelegt.

Die heutige Entscheidung ist insofern von wesentlicher Bedeutung, da nach Jahrzehnten ohne wesentliche Bautätigkeit im Bereich der Arkaden eine Überprüfung der bisherigen Strategie wichtig ist und ein heutiger Beschluss weitere Entscheidungen

in der Zukunft beeinflusst. Die Intensität und Dauer der Diskussionen zum Thema Arkaden zeigt, dass es hier für das Gemeinwesen keine „richtige“ oder „falsche“ Lösung gibt. Es gibt für beide Seiten gute Argumente.

Die Entscheidung für Arkaden wurde in einer Zeit getroffen in der die Einzelhandelsflächen der Lange Straße und der Innenstadt insgesamt sowohl in der Größe als auch der Sortimentsvielfalt einen starken Steigerungsbedarf und eine Hochphase erlebt hat. Heute erlebt der Einzelhandel in den Innenstädten eine stark rückläufige Bedeutung. Das Überangebot sowohl in größeren Zentren als auch im online Handel führt zu einem Rückgang der Einzelhandelsnutzung in Grund- und Mittelzentren. Billerbeck wird mit diesen Umbrüchen umgehen müssen. Eigentümer von Immobilien sind immer mehr gefordert sich für andere Nutzungen zu öffnen. Perspektivisch wird eine weitere Nutzung Richtung Dienstleistung, Produktion, Freizeit und Gastronomie zu erwarten sein. Auch wenn eine Einzelhandelsnutzung immer wünschenswert wäre, ist das Ignorieren dieser Entwicklung keine Hilfestellung. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss sollte in der Fußgängerzone jedoch unbedingt vermieden werden. Eine solche hätte auch aufgrund der ungünstigen Belichtung und der mangelnden Intimsphäre nur eine minderwertige Bedeutung und würde die Attraktivität der Lange Straße mindern. In den Randlagen der Innenstadt wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss jedoch weiter an Bedeutung gewinnen.

In der Versammlung waren zwei Einzelhändler anwesend, die Verkaufsstätten unter den Arkaden betreiben und eine Fortsetzung der Arkaden nachdrücklich fordern. Zwei Immobilienbesitzer ohne konkrete Nutzung im Erdgeschoss haben sich für mehr Flexibilität ausgesprochen. Dies macht das Dilemma deutlich. Wer Einzelhandel unter den Arkaden betreibt, profitiert von weiterem Einzelhandel mit Arkaden. Wer eine leer stehende oder erneuerungsbedürftige Immobilie hat, möchte nicht gezwungen werden sich festzulegen, um sich auch anderen Nutzungen zu öffnen bzw. um keine Flächenverluste hinnehmen zu müssen. Hierbei ist zu bedenken, dass ein Gebäude eine Lebensdauer von mindestens 80 Jahren hat. Es fällt schon schwer zu sagen, was in dreißig Jahren die beste Lösung ist.

Im Nachgang zur Versammlung wurde das Gespräch mit dem Eigentümer des nördlichen Nachbargebäudes (Lange Straße 17) gesucht, wo durch die schräg verlaufende Schaufensterfront keine Durchgängigkeit gegeben wäre auch wenn das zur Diskussion stehende Gebäude Arkaden erhielte. Der Eigentümer sieht durchaus die Notwendigkeit die Fassade seines Gebäudes auf Dauer zu sanieren. Einen konkreten Nutzer gibt es zurzeit für das Erdgeschoss jedoch nicht. Er möchte daher flexibel entscheiden ob die Arkade an seinem Gebäude erhalten bleibt oder nicht. Eine Durchgängigkeit zum Nachbargebäude spielt für ihn keine Rolle.

Aus der Bürgerschaft selber sind die Arkaden als wichtiger Identitätsfaktor hervorgehoben worden. Die Durchgängigkeit selbst wurde dabei nicht von allen als wesentliches Ziel genannt.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen mit den Arkaden zukünftig flexibler umzugehen. Es ist heute nicht mehr zu rechtfertigen die Arkaden zu erzwingen. Hierzu wird auf die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates und der Einzelhandelsexperten verwiesen.

Es ist nach Auffassung der Verwaltung jedoch darauf zu achten, dass die Gebäude mit Arkaden noch eine ausreichende Länge haben. So wäre es fatal, wenn Arkaden von einem Eigentümer geschlossen würden und ein Objekt mit Arkaden allein in ei-

ner Nische zurückversetzt liegen bleibt. Hier müssten gemeinsame Lösungen gefunden werden.

Das jetzt geplante Bauvorhaben sollte weiterhin ohne Arkaden (Lange Straße 19) umgesetzt werden dürfen. Südlich des Bauvorhabens sind zwei gut miteinander harmonisierende Gebäude mit Arkaden und eine Gasse Richtung Am Haulingbach. Die auf der nördlichen Seite liegenden Arkaden sind sehr gut gestaltet und bieten eine ausreichend lange Einheit bis zur nächsten Fußgängergasse und dem erhaltenen Gebäude ohne Arkade.

Die Gestaltung des neuen Gebäudes ist noch nicht abschließend im Gestaltungsbeirat beraten worden. Dies soll nach entsprechender Beschlussfassung geschehen. Die Bebauungsplanänderung soll abschließend erneut in die Beratung aufgenommen werden. Dabei ist jedoch deutlich zu machen, dass hier nur das neu geplante Gebäude durch eine Planänderung zur Geschossigkeit betroffen ist (die Arkade ist im Bebauungsplan für dieses Gebäude auch heute nicht vorgeschrieben). Ein Schließen der Arkaden sollte wie oben ausgeführt nicht pauschal für alle ermöglicht werden, sondern auch in Zukunft einer Einzelfallbetrachtung unterliegen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Programm und

Ergebniszusammenfassung der Veranstaltung am 10.09.2019