

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 22.02.2022

für den **Rat der Stadt**

Datum: 03.03.2022

TOP: 3 öffentlich

---

**Betr.:** Nachnutzung der Immobilie/des Grundstückes des bisherigen  
Feuerwehrgerätehauses an der Mühlenstraße

---

**Bezug:** Haupt- und Finanzausschuss am 27.01.2022 TOP 1 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:

Die Verwaltung wird beauftragt parallel zu den weiteren Beratungen einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

---

### **Sachverhalt:**

Bezüglich der Nachnutzung des Grundstückes der alten Feuerwehr stehen verschiedene Punkte zur Beratung an.

Zum einen ist zu überlegen wie eine Nutzung des Grundstückes zukünftig aussehen könnte. Zum anderen wird zu überlegen sein welche Kriterien bei der Realisierung einer gewünschten Nutzung maßgebend werden soll.

Zunächst soll an dieser Stelle ein Blick auf das geltende Planungsrecht geworfen werden. Es gibt keinen Bebauungsplan für das Grundstück. Es gilt die Gestaltungssatzung der Innenstadt und der südliche Teil des Grundstückes wird aufgrund der fehlenden Umgebungsbebauung ohne Schaffung von Baurecht voraussichtlich nur im heutigen Maße bebaubar sein. Zudem liegt mit dem Richthof eines der bedeutendsten Denkmäler Billerbecks in direkter Nachbarschaft. Nicht zuletzt grenzt das Grundstück unmittelbar an die Berkelaue in der zahlreiche naturschutzfachliche Belange zu betrachten sind.

Wer auch immer ein Plan- und Nutzungskonzept für das Grundstück entwickeln soll, benötigt sicheres Planungsrecht, welches für alle gleichermaßen zu beachten ist. Daher wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, einen Bebauungsplan für das Grundstück aufzustellen, der zwar Spielraum für eine mögliche Bebauung lässt, aber grundlegende Parameter wie die zulässige Gebäudehöhen festlegt.

In ein Bauleitplanverfahren ist zudem eine Öffentlichkeitsbeteiligung integriert, so dass eine Erörterung der Planung mit den Bürgern stattfinden kann. Dabei könnten auch Anregungen zu Bewertungskriterien aufgenommen und diskutiert werden. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten, welcher vor den Sommerferien zur Beratung gebracht werden sollte. Bis dahin ist eine Präzisierung der Nutzungsvorstellungen durch weitere Beratungen vorgesehen.

Eine Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeit ist natürlich im Weiteren mit Leben zu füllen. Viele der denkbaren Nutzungen lassen sich zwar über das Planungsrecht steuern, Konzeptionen, die z.B. besondere Wohnformen und eine bestimmte Nutzergruppe ansprechen sollen, sind über einen Bebauungsplan nicht regelbar. Insofern ist auch sinnvoll bereits jetzt in die Diskussion hierzu einzusteigen.

Verwaltungsseitig soll hier nur ein erster Diskussionsanstoß gegeben werden. Sofern eine Einigung dahingehend erzielt werden kann, dass die Entwicklung Richtung Wohnen gehen soll, wäre zu überlegen ob z.B. neben den klassischen Wohnungen auch ein Anteil Wohnungen sozial gefördert bereitgestellt werden sollte. Auch kann das Nutzungsspektrum auf weitere wohngebietsverträgliche Nutzungen in Richtung Dienstleistung oder freie Berufe erweitert werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass manche dieser Nutzungen einen erheblichen Stellplatzschlüssel haben (z.B. Pflegedienste).

In der Sitzung wäre eine Formulierung von ersten Zielen wünschenswert. Diese dürfen jedoch nicht als endgültig verstanden werden, sondern wären ein erstes Ergebnis eines Diskussionsprozesses, der weitergedacht werden darf und im Verfahren auch mit der Öffentlichkeit diskutiert werden soll.

Aufgrund mangelnder Kapazitäten ist vorgesehen den Bebauungsplanentwurf durch das Planungsbüro WoltersPartner erarbeiten zu lassen, die bereits das Werkstattgespräch betreut haben. Inhalt der Bauleitplanung ist dabei ebenfalls die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen des FFH Gebietes und eine Artenschutzprüfung. Sinnvollerweise erfolgen diese Prüfungen zeitnah im Frühjahr. Parallel wird zudem ein Bodengutachten in Auftrag gegeben und eine Abgrenzung des zukünftigen Grundstücks entworfen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Stadtplanerin

Stefan Holthausen  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

*Nur Ratsinfosystem:*  
Lageplan Bestand

Informationen zum Leitungsrecht (n.ö.)