

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 28.04.2022

TOP: 7 öffentlich

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

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 22.02.2022,
TOP 3 ö.S., und des Rates vom 03.03.2022, TOP 10 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 auf Grundlage der erarbeiteten Matrix eine weitere Ausdifferenzierung der Kriterien und Gewichtung als weitere Diskussionsgrundlage vorzubereiten.

Sachverhalt:

Um die Nachnutzung weiter zu konkretisieren wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, Entwicklungsziele als Grundlage sowohl für den Bebauungsplan als auch für ein Vergabeverfahren zu erarbeiten. Um diese Ziele zu erreichen, können sowohl im Bebauungsplan als auch in einer Ausschreibung genau definierte Bedingungen formuliert werden. Außerdem können für diese Ziele Schwerpunkte erarbeitet werden, welche für eine Konzeptbewertung mit Kriterien hinterlegt und gewichtet werden können.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen in der Sitzung anhand der Matrix in der Anlage zielorientiert vorzugehen. Dort sind die konkreten Verwaltungsvorschläge in Stichworten aufgeführt, die in der Erörterung ergänzt oder geändert werden können. Die Fraktionen werden ausdrücklich gebeten ihre konkreten Vorschläge einzubringen, damit diese diskutiert werden können.

Zur Vereinfachung des Erarbeitungsprozesses erscheint es sinnvoll Schwerpunkte zu bilden, welche mit konkreten Qualitätskriterien hinterlegt werden. Diese können dann in Abhängigkeit des Entwicklungszieles gewichtet werden.

Verwaltungsseitig wird folgendes **Entwicklungsziel** für die zukünftige Nutzung des Grundstückes vorgeschlagen:

Das Grundstück soll im Wesentlichen für Wohnungsbau genutzt werden. Aufgrund der zentralen Lage sollen dabei Wohnungen für kleinere Haushalte im Vordergrund stehen. Mindestens 50 % der Wohnungen sollen barrierefrei und stufenlos erreichbar sein.

Die Lage ist weniger für Familien, als vielmehr für Ein- und Zweipersonenhaushalte prädestiniert. Alternative Wohnformen des selbstständigen Wohnens sind möglich, sollten aber nicht als zwingendes Ziel verfolgt werden. Es soll mindestens 20 % sozial geförderte Wohnfläche entstehen. Eine Durchmischung mit Dienstleistung oder freiberuflicher Tätigkeit, welche nicht viel Parkraum benötigt, ist insb. im Erdgeschoss am Kreuzungsbereich gewünscht.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen betreute Wohnformen aus dem Entwicklungsziel herauszunehmen, da es hierzu in Billerbeck ein sehr großes und ausreichendes Angebot gibt. So sind sowohl auf dem Gelände des Ludgerusstifts als auch im Stadtgebiet verteilt auf anderen Grundstücken zahlreiche Angebote vorhanden, im Bau, bzw. im Genehmigungsverfahren.

Zudem wird, wie auch bereits diskutiert, offengehalten, ob der heutige Gebäudebestand erhalten bleibt oder nicht.

Zur Bewertung von Konzepten werden folgende **Schwerpunkte** vorgeschlagen:

Schwerpunkt Städtebau:

- Städtebauliche Qualität [Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Freiraumplanung, Qualität der Erschließung und Anordnung von Stellplätzen (Auto und Fahrrad)]

Als weitere Punkte kämen bei diesem Schwerpunkt auch noch Unterpunkte wie quartiersbezogene Maßnahmen in Frage, z.B. Wohnumfeldverbesserung oder Bereitstellung von Infrastruktur, und auch Soziale Konzepte wie Gemeinschaftsangebote. Hier wird verwaltungsseitig jedoch kein Bedarf gesehen. Anders als in Großstädten sind in diesem Teil der Innenstadt auch die Wohnhäuser mit privaten Gärten ausgestattet. Die öffentlichen Wege zur Berkelaue bleiben ja bestehen und z.B. ein Parkplatz für ein Carsharing Auto ist bereits an der Osterwicker Straße geplant.

Schwerpunkt Architektur:

- Funktionsqualität (z.B. Grundrissqualität, Freiraumbezug, Abstellflächen)
- Gestaltungsqualität (z.B. Architekturqualität, Fassadengestaltung, Umgang mit Um- und Nachnutzung des Bestandsgebäudes)

Schwerpunkt Wohnungspolitik:

Hier kämen Punkte wie eine höhere Quote geförderter Wohnraum, Mietpreisbindungen als Teil des Angebotes, Planung für Zielgruppen oder für gemeinschaftsorientiertes Wohnen in Frage.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen eine konkrete Quote für sozial gebundenen Wohnungsbau vorzugeben und keine Kriterien zur Bewertung in diesem Schwerpunkt zu bilden. Ansonsten wird die Bewertung der Entwürfe nachher schwierig, da soziale Kriterien gegen die Qualität der Ausführung abgewogen werden müssen.

Schwerpunkt Ökologie/Energie:

Hier kommen Punkte wie die Bewertung von Baustoffen, Energieversorgung, Energieeinsparung und Klimaanpassung in Frage. Teilweise können diese Punkte als Vorgaben im Bebauungsplan und als Vorgabe bei einer Ausschreibung aufgenommen werden, z.B. wenn Flachdächer ab einer Bagatellgröße als begrüntes Dach auszuführen sind. Ggfls. wäre darüber zu diskutieren ob ein besonderes Energieversorgungskonzept besonders bewertet werden sollte. Hier ist jedoch besondere Expertise gefragt, die z.B. die Mitglieder des Gestaltungsbeirates und die Verwaltung nicht haben. Ansonsten ist der Bereich gerade sehr im Wandel, auch in Bezug auf Förderkulissen. Daher könnte sich bei diesem Schwerpunkt noch Anpassungsbedarf bis zu einer konkreten Ausschreibung ergeben.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen mit den erarbeiteten Schwerpunkten eine Bewertungsmatrix zu erarbeiten, diese mit einer Gewichtung zu hinterlegen und zur weiteren Diskussion vorzubereiten.

In der Anlage ist die Matrix mit den Verwaltungsvorschlägen gefüllt. Sie soll aber auch als Arbeitsgrundlage für die Fraktionen genutzt werden, um sie zu verändern oder zu ergänzen.

Parallel zu dieser Erarbeitung werden noch grundlegende Rahmenbedingungen ermittelt.

Zum einen muss die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche festgelegt werden. Dazu wurde auch Rücksprache mit Straßen NRW gehalten. Eine Änderung der heutigen Grenzen ist nicht gewünscht. Zudem wird das große Verkehrsschild erhalten bleiben müssen. Dieses ragt in das städtische Grundstück. Einen Alternativstandort gibt es jedoch auch augenscheinlich nicht.

Im und am Grundstück liegende Leitungen werden gerade ermittelt und das Bodengutachten ist in Auftrag gegeben.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und die Artenschutzprüfung wird bereits erarbeitet. Als wichtige Grundlage soll hier festgehalten werden, dass eine Versiegelung über das heutige Maß hinaus nicht Bestandteil einer neuen Bebauung sein wird. Heutige, das Grundstück umgebende Grünflächen können nicht zusätzlich überbaut werden. Es wird zwar sinnvoll sein Grünflächen in Teilen mit zum Grundstück hinzuzunehmen, diese werden dann jedoch mit einem entsprechenden Erhaltungsgebot belegt.

Aufgrund zahlreicher Planungsaufträge und noch fehlender Grundlagenermittlungen wird eine Beratung eines Bebauungsplanentwurfes erst nach den Sommerferien erfolgen können.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Stadtplanerin

Stefan Holthausen
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur im Ratsinfosystem:

Matrix Entwicklungsziele und Schwerpunkte