

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 16.06.2020

für den **Rat der Stadt**

Datum: 25.06.2020

TOP: 5 öffentlich

---

**Betr.:** Bauantrag zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 10 Wohneinheiten  
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Welle/Josefstraße"

---

**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:

1. Für das im anliegenden Lageplan dargestellte Plangebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Welle/Josefstraße“ beschlossen. Das Plangebiet liegt östlich angrenzend an das Stadtzentrum der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 14. Es beinhaltet die Flurstücke 44, 45, 51, 54, 56, 57, 58, 88, 131, 170, 171, 173, 174, 186 und 203.  
Begrenzt wird es im Norden von der Straße An der Welle, im Südosten von der Josefstraße und im Südwesten durch die Holthäuser Straße.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

---

**Sachverhalt:**

Es liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnkomplexes vor, welcher von der Straße An der Welle aus erschlossen werden und durch einen PKW-Fahrstuhl an eine Tiefgarage mit Parkplätzen angeschlossen werden soll. Es ist vorgesehen zwei durch das Untergeschoss verbundene Baukörper zu errichten, die mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant sind.

Verwaltungsseitig wird das Bauvorhaben abgelehnt, da es den Maßstab der Umgebungsbebauung ignoriert. Es ist keine vergleichbare Wohnbebauung (überbaute Fläche/Höhe/Volumen) in der Umgebung zu finden. In einem Vorgespräch zur Planung wurde verwaltungsseitig vorgeschlagen einen zweigeschossigen Baukörper an der Straße, vergleichbar mit dem Mehrparteienhaus schräg gegenüber (Hausnummer drei), zu errichten und in dem Garten ein zweites Gebäude zu planen, welches sich an den Höhen der Gebäude in gleicher Flucht orientiert. Die eingereichte Bauvoranfrage sieht etwas völlig anderes vor.

Auch wenn verwaltungsseitig davon ausgegangen wird, dass das Bauvorhaben auch nach § 34 BauGB nicht zulässig wäre, wird vorgeschlagen ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und eine Veränderungssperre zu verhängen. So ist es möglich die Zielvorstellung einer maßvollen Verdichtung zu steuern. Ohne Zweifel bietet das Grundstück die Möglichkeit einer Nachverdichtung. Diese hat sich jedoch am Maßstab der näheren Umgebung zu orientieren. Durch Vorgaben eines Baufeldes entlang der Straße und eines einzelnen, zurückversetzten Baufeldes im Garten sowie der Vorgabe von zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird es ermöglicht eine Nachverdichtung zu erzielen, die gegenüber der direkten Nachbarbebauung nicht rücksichtslos ist und sich städtebaulich einfügt. Der Antragsteller ist bereits dabei eine Alternativplanung zu erarbeiten.

Zusätzlich erscheint eine Aufstellung eines Bebauungsplanes auch im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung entlang der Josefstraße sinnvoll. Die sehr niedrigen Traufhöhen lassen heute kaum eine sinnvolle energetische Sanierung durch Erneuerung des Dachstuhls oder einen Neubau zu. Hier wäre zu überlegen zukünftig etwas höhere Traufhöhen zuzulassen. Auch wenn der sehr eigene Charakter der nördlichen Josefstraße eine städtebauliche Besonderheit darstellt, führt diese zu einer starken Einschränkung einer zukünftigen Entwicklung.

Auch ist es durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (außer für das Fahrradgeschäft) möglich, durch die verbindliche Bauleitplanung sicherzustellen, dass keine großformatige Fremdwerbung im Bereich der Holthäuser Straße entsteht. Diese wurden bisher zwar bereits nach § 34 BauGB abgelehnt. Durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan lässt sich hier jedoch Planungssicherheit erreichen.

i. A.

i. V.

Michaela Besecke  
Stadtplanerin

Hubertus Messing  
Allgemeiner Vertreter

### **Anlagen:**

*Nur Ratsinfosystem:*

Lageplan und Ansichten des geplanten Bauvorhabens

Lageplan mit der Abgrenzung des Plangebietes