

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 16.06.2020

für den **Rat der Stadt**

Datum: 25.06.2020

TOP: 7 öffentlich

---

**Betr.:** Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Hahnenkamp"  
hier: Anregung zur Änderung des Bebauungsplanes

---

**Bezug:** Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 31.03.2011,  
TOP 8 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. Für das im anliegenden Lageplan dargestellte Plangebiet wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Hahnenkamp“ beschlossen. Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 12.  
Begrenzt wird es  
im Norden von dem Weg „Auf dem Berge“
  - im Osten durch den „Tiefen Weg“
  - im Süden und Westen durch den „Hahnenkamp“.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

---

### **Sachverhalt:**

Die Nachbarschaft Graute Laun, Nordhang und Umgebung hat sich bei der Verwaltung gemeldet, da sie befürchtet, dass im Zuge des Eigentümerwechsels älterer Wohnhäuser eine Nachverdichtung entsteht, die den Charakter des heutigen Einfamilienhausgebietes verändert. Konkret ging es um die Frage, ob auf den Grundstücken auch Mehrparteienhäuser errichtet werden können. Diese Art der Verdichtung ist es, die von den Unterschreibenden nicht gewünscht wird.

Das Plangebiet wurde Ende der 1960er Jahre bis heute im Wesentlichen zu einem Einfamilienhausgebiet entwickelt. Der Bebauungsplan „Hahnenkamp“ ist von 1968 und hat das Baugesetzbuch von 1960 zur Grundlage. Der damalige Festsetzungskatalog umfasste damals die Vorgabe zur Menge der Wohneinheiten nicht. (Der Bebauungsplan kann auf der Internetseite der Stadt Billerbeck unter dem Link [http://www.billerbeck.de/pics/medien/1\\_1544779356/Hahnenkamp\\_rechtskraeftig.pdf](http://www.billerbeck.de/pics/medien/1_1544779356/Hahnenkamp_rechtskraeftig.pdf) eingesehen werden.)

Bereits in der Vergangenheit gab es zu diesem Punkt Beratungen. Eine Entwicklung zu Mehrparteienhäusern wurde damals mehrheitlich abgelehnt. Es wurde mit dem Antragsteller eine einvernehmliche Lösung gefunden, so dass keine weiteren Planungserfordernisse gesehen wurden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen den Bebauungsplan dahingehend zu überarbeiten, dass zwar eine maßvolle Verdichtung und Erneuerung möglich ist, durch eine Beschränkung der Menge der Wohneinheiten auf maximal zwei der Charakter des Gebietes als Einfamilienhausgebiet jedoch gewahrt bleibt. Zudem sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen einer Überprüfung unterzogen werden.

So sind in der Vergangenheit u. a. auf Grundstücken mit der Vorgabe nur 30 Grad geneigte Dächer errichten zu können auch steilere Dächer bis 45 Grad im Rahmen von Befreiungen ermöglicht worden. Dies schafft eine bessere Ausnutzung des Dachraumes und dient damit auch einer besseren Ausnutzung der Baugrundstücke. Es fehlen jedoch Angaben zu maximal zulässigen Höhen. Aufgrund der früher homogenen Bauweise innerhalb der Gebäudegruppen hat dies zwar bisher keine städtebaulichen Probleme hervorgerufen, dies kann sich bei Neubauten ändern.

Insgesamt könnte der Bebauungsplan an aktuelle Rechtsgrundlagen jedoch angepasst und etwas weiterentwickelt werden. Nach aktueller Rechtsprechung sind für die Beurteilung von Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Planungsrecht die Rechtsgrundlagen der damaligen Zeit anzuwenden. Dies führt beim Geschossigkeitsbegriff oder der Berechnung der Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl zu Anwendungsproblemen. Ein Erneuerungsbedarf wird verwaltungsseitig gesehen. Allerdings wird die Erarbeitung aus Kapazitätsgründen einige Zeit in Anspruch nehmen.

Es liegt aktuell kein Bauantrag vor, der den o.g. Planungszielen widerspricht. Insofern soll nach Auffassung der Verwaltung auf den Erlass einer Veränderungssperre zunächst verzichtet werden. Es ist möglich ein Vorhaben im Einzelfall nach § 15 BauGB für einen Zeitraum bis zu zwölf Monate zurückzustellen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Der Erlass einer Veränderungssperre ist auch dann noch möglich.

i. A.

i. V.

Michaela Besecke  
Stadtplanerin

Hubertus Messing  
Allgemeiner Vertreter

**Anlagen:**

*Nur Ratsinfosystem:*

Unterschriftenliste (nicht öffentlich)

Lageplan und Auflistung der Flurstücke des Plangebietes