

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 11.12.2025

für den **Rat der Stadt**

Datum: 18.12.2025

TOP: 4 öffentlich

Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes "Altenberger Weg"
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

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 „Altenberger Weg“ beschlossen. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 13, Flurstücke 86, 87, 115, 207 – 211 und 248 – 256 sowie Flur 14, Flurstück 200.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt informell die Planung eines Bauvorhabens für ein Wohngebäude mit neun bis zehn Einheiten vor, welches im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Altenberger Weg entwickelt werden soll. Geplant ist ein Baukörper mit zwei Vollgeschossen und weiterem Staffelgeschoss, wodurch sich eine Wohnnutzung auf drei Ebenen ergeben soll.

Das Vorhaben wird verwaltungsseitig als unmaßstäblich gegenüber der unmittelbaren Nachbarschaft eingeschätzt und daher abgelehnt. Der Bereich der unmittelbaren Nachbarschaft bildet nun den als Anlage beigefügten Geltungsbereich eines Bebau-

ungsplanes „Altenberger Weg“.

Die bisherige Planung weist aufgrund der Vielzahl von geplanten Wohneinheiten außerdem eine sehr intensive Ausnutzung des Freiraums durch die nachzuweisenden Stellplätze für KFZ, Fahrräder, Mülltonnen und die Anlage von Terrassen aus.

In einem Vorgespräch zur Planung wurde verwaltungsseitig vorgeschlagen einen zweigeschossigen Baukörper, vergleichbar mit der Bebauung Altenberger Weg 13, zu errichten. Eine erste, daraufhin eingereichte Entwurfsanpassung folgt dieser Orientierung jedoch nicht, da weiterhin eine dritte Wohnebene, in Form eines zurückgestellten Staffelgeschosses, vorgesehen ist. Die Gespräche für eine angemessene Lösung sollen daher fortgeführt werden.

In der Frage der Geschossigkeit ist auch der Gleichheitsgrundsatz zu berücksichtigen, da bereits in der Vergangenheit bei anderen Vorhaben (z. B. Altenberger Weg 13) die Nutzung einer dritten Ebene zu Wohnzwecken aus städtebaulichen Gründen abgelehnt wurde. Auch das Bauvorhaben Am Voßkamp 10, welches insgesamt deutlich freier steht und weniger durch kleinteilige Bebauung umgeben ist als das aktuell geplante Vorhaben, musste eine gestaffelte Höhenentwicklung in Richtung Stadt aufweisen, um ungewollte städtebauliche Effekte zu vermeiden. Zu bedenken ist dabei auch, dass vom Bahnhof aus ein starkes Gefälle Richtung Holthäuser Straße besteht und daher die Höhenentwicklung im oberen Bereich durch eine starke Böschung aufgefangen wird. Es ist daher auch bei der Planung der Neubauten am Voßkamp darauf geachtet worden, dass das Gebäude Richtung Stadt niedriger, also ohne Staffelgeschoss, ausgeführt wird.

Da sich außerhalb des Plangebietes voraussichtlich Gebäude finden lassen, durch die eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB abgeleitet werden könnte, soll für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich der Bebauungsplan „Altenberger Weg“ aufgestellt werden.

So soll es möglich sein die Zielvorstellung einer maßvollen Verdichtung zu steuern. Nachverdichtung hätte sich dann stärker am Maßstab der näheren Umgebung zu orientieren, als dies nach § 34 BauGB notwendig ist. Durch die Vorgabe von zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie einer angemessenen Grundflächenzahl wird es außerdem ermöglicht eine Nachverdichtung zu erzielen, die gegenüber der direkten Nachbarbebauung nicht rücksichtslos ist und sich städtebaulich einfügt.

Dabei berücksichtigt werden sollen zum einen Vorgaben, die bei Vorhaben nach § 34 BauGB gemacht wurden, die in der jüngeren Vergangenheit genehmigt und errichtet wurden. Zum anderen gibt es noch Vorgaben zu einer Bebaubarkeit für die Grundstücke Altenberger Weg 15-27, die dem Flächeneigentümer bei der damaligen erstmaligen Bebauung des Areals auferlegt wurden. Auch diese Vorgaben wie eine eingeschossige Bauweise mit einem Satteldach bei Dachneigungen von 45-50° und einer Drempehöhe von 0,75 m gilt es zu berücksichtigen.

Ein weiteres Planungsziel ist der Schutz der Allee entlang der Bahnhofstraße, welche im Alleenkataster NRW enthalten ist. Die Bahnhofstraße soll auch zukünftig als Hauptzuwegung für Fußgänger und Radfahrer in der Wegebeziehung zwischen Bahnhof und Innenstadt dienen und eine zusätzliche Inanspruchnahme durch den Pkw-Verkehr vermieden werden. Über einen Bebauungsplan kann die angemessene Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich und der Schutz der Baumstandorte sichergestellt werden.

Es liegt aktuell noch 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. A.

Tobias Mader
Sachbearbeiter

Michaela Besecke
Fachbereichsleiterin

Marco Lennertz
Bürgermeister

Anlagen:

(Nur im Ratsinfosystem)
Geltungsbereich