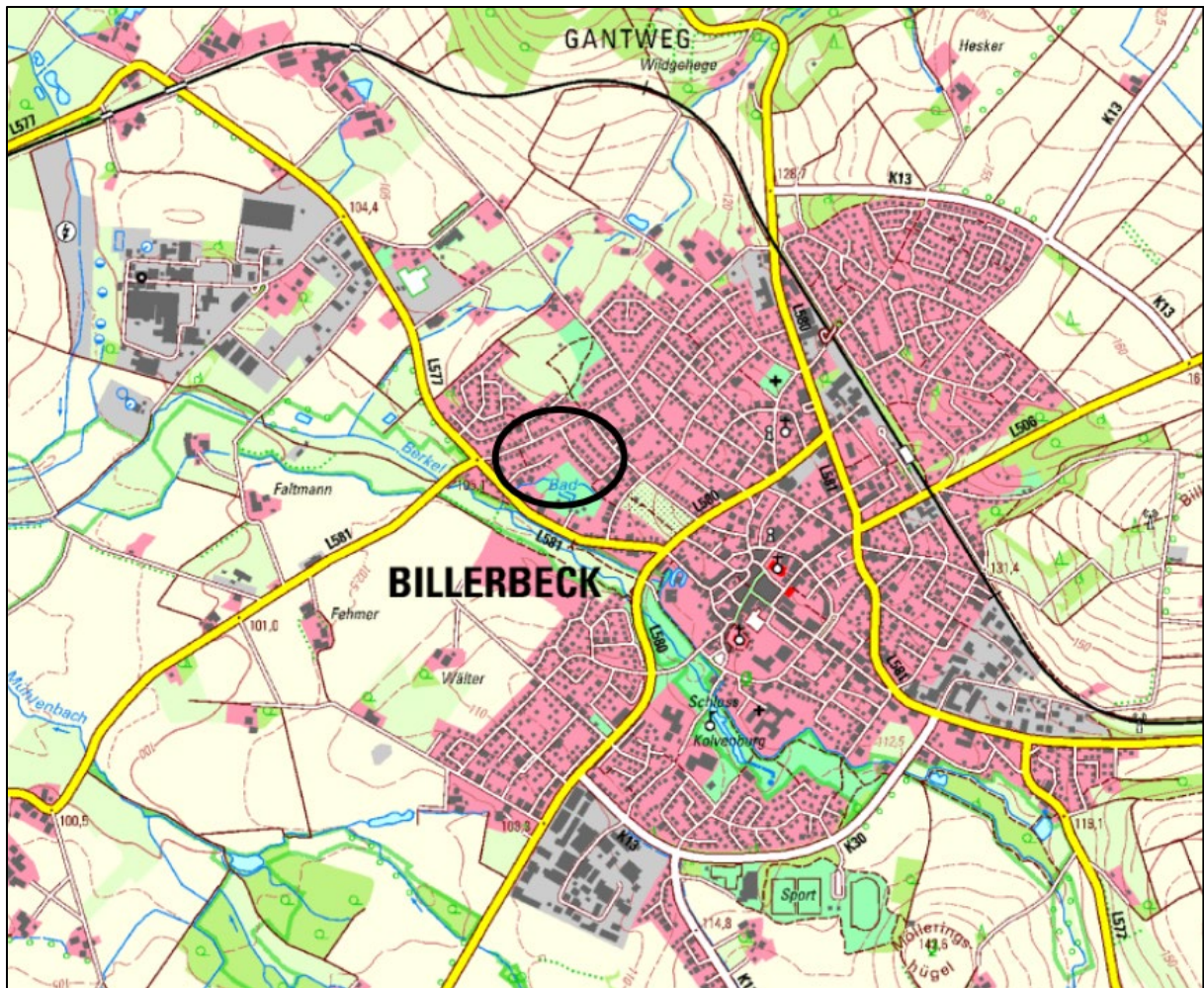




© GEOBASIS NRW (2026)

Stadt Billerbeck

Begründung

Bebauungsplan

„Hilgenesch“ 3. Änderung



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im August 2026

**Inhaltsverzeichnis**

1. Aufstellungsbeschluss und Änderungsverfahren	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Planerfordernis und Planungsziele	3
4. Änderung der Festsetzungen	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6. Sonstige Belange	5
7. Flächenbilanz	5

1. Aufstellungsbeschluss und Änderungsverfahren

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hilgenesch“ beschlossen.

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden eingehalten (keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten), sodass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 8 und umfasst die Flurstücke 306, 309, 310, 314-316, 318, 319, 353 (tlw.), 356, 357, 364, 365, 372-375, 382, 383, 385-388, 420, 421, 505, 627 (tlw.) und 628.

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Norden ab dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 309 entlang der südlichen Seite der Massonneustraße bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 386 und im Osten entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 386. Im Süden verläuft die Grenze entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 386, 306, 385, 387 sowie 388, quert dann die Propst-Laumann-Straße bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 382 und verläuft von dort in südlicher Richtung entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 382, 375, 373, 372, 365, 364, 357 und 356. Von dort verläuft die Grenze entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 356 und von dort entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 356, 357, 364, 365, 372 und 373 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 374. Die Grenze verläuft anschließend entlang der südlichen und westlichen Grenzen des Flurstücks 374 und von dort entlang der westlichen Grenzen des Flurstücks 375 und 382. Am nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 382 verläuft die Grenze in gedachter Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 382 in Richtung Westen auf das Flurstück 627 bevor sie dann in gedachter Verlängerung zur östlichen Grenze des Flurstücks 319 nach Norden verläuft. Ab dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 319 verläuft die Grenze in Richtung Westen entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 319 bis zur gemeinsamen Grenze mit dem Flurstück 318. Die Grenze verläuft dann entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grenzen des Flurstücks 318 bis zum gemeinsamen südlichen Grenzpunkt mit dem Flurstück 421. Von dort verläuft die Grenze in westlicher Richtung entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 421, 420, 316, 315, 314, 505, 310 und 309 bis sie abschließend im Westen entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 309 verläuft.



3. Planerfordernis und Planungsziele

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Planung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan „Hilgenesch“ ist am 22. Mai 1969 in Kraft getreten. Im Rahmen der damaligen Planung wurde das Plangebiet in mehrere Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unterteilt. Entlang der südlichen Massonneustraße und der westlichen Propst-Laumann-Straße wurden eingeschossige Wohngebäude mit einer Dachneigung von 15-30° festgesetzt. Östlich der Propst-Laumann-Straße dagegen war eine deutlich dichtere Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von festgeschriebenen 50° vorgesehen. Im südlichen Teil des Bebauungsplanes wurden mehrere Bereiche für Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen bei einer Dachneigung von festgeschriebenen 30° ausgewiesen, bevor am südlichen Ende des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hilgenesch“ wieder nur Dachneigungen von 15-30° bei einem Vollgeschoss zulässig sein sollten.

Durch die damalige Planung wurden für den jetzigen Änderungsbereich demnach vor allem Bungalow in lockerer Bebauung vorgesehen, bevor sich die Bebauung in Richtung des Bereiches des Bebauungsplanes „Zu den Alstätten“ intensivieren sollte. In der Nähe zum Alten Friedhof sollte sich diese Nutzungsintensität dann wieder abschwächen.

Durch eine Änderungssatzung wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für einen Teil des jetzigen Änderungsbereiches im Jahr 1995 erstmalig geändert. Die zulässige Dachneigung wurde auf 35-38° bei einer maximalen Drempehhöhe von 0,4 m erhöht. Erstmalig wurde damit dem Umstand einer stärkeren Ausnutzbarkeit von Grundstücken für einen Teilbereich Rechnung getragen.

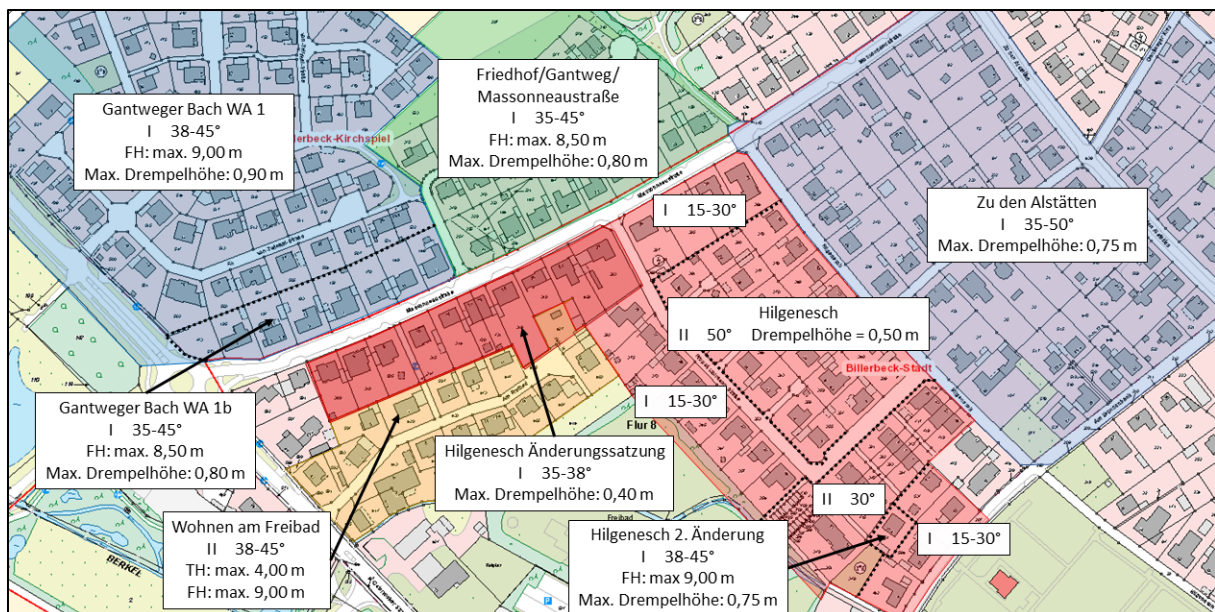


Abb. 1: Übersicht des Umfeldes des Bebauungsplanes „Hilgenesch“ mit den jeweils rechtskräftigen Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse, Dachneigung sowie zulässigen max. Trauf- und Firsthöhen und/oder max. Drempehhöhen

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hilgenesch“ im Jahr 1969 hat sich das bauliche Umfeld stark verändert (siehe Abbildung 1). Neubaugebiete im Norden („Gantweger Bach“ und „Friedhof/Gantweg/Massonneustraße“) sowie im Süden („Wohnen am Freibad“) umschließen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hilgenesch“ in Verbindung mit dem Bebauungsplangebiet „Zu den Alstätten“ von drei Seiten. Die übrigen Grenzbereiche sind durch die Freiräume des Freibads sowie des Alten Friedhofs geprägt.

Dies führt im Vergleich zu einer starken Andersartigkeit des jetzigen Änderungsbereiches gegenüber dem Umfeld. Die geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind



darüber hinaus nur noch bedingt zeitgemäß. Dem allgemeinen Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich folgend, sollen einige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im jetzigen Änderungsbereich daher an die Festsetzungen im Umfeld angepasst werden. Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten so mehr Möglichkeiten zum Ausbau eines Dachgeschosses und zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums hierdurch. Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen stellen sicher, dass Ausbauten städtebaulich verträglich bleiben.

4. Änderung der Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen werden ergänzend bzw. als Ersatz aufgenommen:

1. *Die zulässige Dachneigung wird auf 15° bis 45° festgesetzt.*
2. *Die maximale Traufhöhe wird auf 4,00 m festgesetzt.*
3. *Die maximale Firsthöhe wird auf 9,00 m festgesetzt. Sowohl Trauf- als auch Firsthöhen sind einzuhalten.*

Die Traufhöhe wird gemessen als vertikaler Abstand zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (Traufpunkt). Die Firsthöhe wird gemessen als vertikaler Abstand zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens im Eingangsbereich und der Oberkante des Dachfirsts. Als Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist ein üblicher Bodenaufbau über der Rohdecke, bestehend aus Dämmschicht, Estrich und Belag, zugrunde zu legen.

Die Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen erfolgen entsprechend des Planzeichens 2.8 der Planzeichenverordnung 1990.

Die maximale Firsthöhe von 9,00 m erfasst die gesamte Gebäudehöhe einschließlich eventueller Drepel. Soweit im ursprünglichen Bebauungsplan 'Hilgenesch' oder in ergänzenden Satzungen für den Geltungsbereich Festsetzungen zu maximalen Drepelhöhen getroffen wurden, treten diese Festsetzungen für diesen Teilbereich außer Kraft. Eine gesonderte Begrenzung von Drepelhöhen ist nicht mehr erforderlich, da die Firsthöhenfestsetzung bereits eine umfassende Höhenbegrenzung darstellt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Hilgenesch“ getroffene Festsetzung, wonach die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 50 cm über der endgültigen Straßenkrone liegen darf, gilt unverändert fort.

Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes 'Hilgenesch' vom 22.05.1969 gelten insoweit fort, als sie durch die vorliegende 3. Änderung nicht ausdrücklich geändert oder ersetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Baumassenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse.

Die Höhenfestsetzungen der Ziffern 1 bis 3 dieser Änderung treten an die Stelle der entsprechenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Für diese geänderten Festsetzungen ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in ihrer seit dem 1. Oktober 2017 geltenden Fassung maßgebend.

Für die nicht geänderten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleibt die Baunutzungsverordnung 1968 in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) maßgebend, da diese Festsetzungen bei Inkrafttreten der späteren Novellen der Baunutzungsverordnung bereits Bestandteil des Bebauungsplanes waren.



5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weist für den Planbereich die Zweckbestimmung Wohnbauflächen aus.

6. Sonstige Belange

Da lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert werden, sind von der Änderung keine Belange betroffen, die bei Änderungen in den Bereichen Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche oder Bauweise betroffen sein könnten.

Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hilgenesch“ nicht betroffen sind demnach die Belange

- Erschließung, Ver- und Entsorgung,
- Klimaschutz,
- Biotop- und Artenschutz,
- Immissionsschutz,
- Hochwasserschutz, Gewässerschutz,
- Klimafolgeanpassungen,
- Forstwirtschaft,
- Altlasten,
- Kampfmittelvorkommen,
- Denkmalschutz,
- Bodenordnung,
- Wiederherstellung städtischer Ökosystem und
- Wärmeplanung.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche ca. 19.100 m²

Aufgestellt im August 2026

Stadtverwaltung Billerbeck

Fachbereich Planen und Bauen

Der Bürgermeister

Gez.

Tobias Mader