

Beschlussvorlage

FB 4-034-26

Fachbereich	Bauen und Planen
Berichterstatter	Sänger, Thomas

Vorlagen-Datum	07.09.2026
----------------	------------

Gremium	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung	24.09.2026	öffentlich
Gemeinderat	15.10.2026	öffentlich

Betreff: Wohnpark Egge - Planungen

Beschlussvorschlag:

1. Grundstück Beckmann/Yalcin (Flurstück 359)

a) Verlegung öffentlicher Stellplätze:

Dem Antrag auf Inanspruchnahme und Verlegung der bestehenden öffentlichen Stellplätze (11 Stück) im angrenzenden Straßenraum wird zugestimmt. Die Anpassung des Straßenraums und die Neuerrichtung der Parkplätze im Bereich der Straße Melmeke erfolgen auf Kosten der Gemeinde Altenbeken. Die Verwaltung schlägt vor, 12 neue Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Wohnpark Egge (siehe Anlagenplan) zu errichten.

b) Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bis zur Änderung des Bebauungsplans:

Dem Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „1. Änderung – An der Beke, südlicher Teil“ hinsichtlich der festgesetzten Bauweise (Festsetzung „ED“ – Einzel- und Doppelhäuser) zur Errichtung von 2 Senioren Pflege-WGs und bis zu 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück [Gemarkung Altenbeken, Flur 22, Flurstück 359] wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

c) Baumfällung und Ersatzpflanzung:

Der Fällung von 5 Bäumen auf dem Plangebiet wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass entsprechende Kompensation für Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück vertraglich und zeichnerisch verankert werden.

2. Grundstück Dickenbrok/Niggemeyer (Flurstücke 403,404,405,406)

a) Stellplatzabweichung / Ablöse:

Der Abweichung von den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Altenbeken für das Projekt „Wohnpark Egge“ wird zugestimmt. Für 20 auf dem Baugrundstück nicht nachweisbaren Einstellplätzen wird der Ablösung gemäß den Bestimmungen der kommunalen Stellplatzsatzung / § 48 BauO NRW in Verbindung mit einem abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag zugestimmt. Der Eigentümer hat von 45-50 Stellplätzen, die durch die

tatsächlichen Nutzungszeiten schon herabgesetzt wurden, 25 auf den o.g. Flurstücken zu errichten. Die abzulösenden 20 Stellplätze werden vorzugsweise auf den noch gemeindlichen Flurstücken südlich der Beke, auf dem Areal des Wohnpark Egge im westlichen Bereich errichtet. Hierzu sind die Erlöse aus der Ablösung zu verwenden.

Sach- und Rechtslage:

Nach intensiven Abstimmungsgesprächen zwischen der Verwaltung, den Investoren und den zuständigen Planungsteams sowie auf Grundlage konkretisierter Entwurfsplanungen tritt das Gesamtprojekt in die nächste Planungsphase ein.

Zur Vermeidung von Verzögerungen im Prozess und zur Herstellung von Planungssicherheit sind für die drei Teilbereiche des Areals richtungsweisende Grundsatzentscheidungen des Ausschusses erforderlich.

Für den vorderen Bereich an der Adenauerstraße ordnet die Verwaltung das geplante Wohn- und Geschäftshaus nach § 34 BauGB ein. Da sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist ein Bebauungsplan hier nicht erforderlich.

Aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche können jedoch nicht alle Stellplätze vor Ort realisiert werden. Ausgehend von dem durch den Antragsteller vorgelegten Stellplatzkonzept sieht die Verwaltung das Erfordernis mindestens 25 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten. Für die verbleibenden ca. 20 Stellplätze wird die Errichtung im Bereich südlich der Beke bzw. eine Stellplatzablöse vorgeschlagen, wobei eine effiziente Flächennutzung ohne Verschwendung von Bauland sichergestellt werden muss.

Ein entsprechender Vorschlag, wie die Errichtung der Stellplätze aussehen kann hat die Verwaltung erarbeitet – ein entsprechender Plan ist beigelegt.

Im östlichen Grundstücksbereich (Flurstück 359) ist für den Neubau eines Gebäudes mit zwei Seniorenpflege-WGs und Wohnungen im 3. Obergeschoss eine Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Dies betrifft die Festsetzung: ED (Einzel- und Doppelhäuser), da diese Festsetzung aus dem alten Bebauungsplan aus dem Jahre 2019 nicht den Planungen und der Intention des Konzeptes des Wohnpark Egge einhergeht sowie die Fällung festgesetzter Bäume, für die der Investor einen 1:1-Ersatz durch Neupflanzungen auf dem Grundstück zusichert.

Anders als noch im Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung am 24.9.2026 beraten, ist nach aktuellen Planungen keine Abweichung von den Höhenvorgaben des Bebauungsplans erforderlich.

Zudem müssen die auf dem Flurstück befindlichen öffentlichen Stellplätze weichen, da der Investor das Areal für das Bauvorhaben und den Nachweis des eigenen Stellplatzbedarfs benötigt. Da der Investor seine Stellplätze vollständig selbst nachweist, liegt keine klassische Stellplatzablöse vor. Die Verwaltung schlägt vor, dass die Gemeinde als Ersatz 12 öffentliche Stellplätze im rückwärtigen Bereich an der Melmeke errichtet.

Für die Flurstücke südlich der Beke wurde im Rat bereits der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst. Die städtebauliche Abstimmung für diesen Bereich sowie für das Flurstück 359 erfolgt gemeinsam mit den Investoren. Um den Zeitplan nicht zu gefährden, sollen die beantragten Abweichungen direkt in das Änderungsverfahren integriert werden, sodass Bauleitplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung parallel und ohne zeitliche Verluste abgewickelt werden können.

Für die Flurstücke südlich der Beke wurde im Rat bereits der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst. Die städtebauliche Abstimmung für diesen Bereich sowie für das Flurstück 359 erfolgt gemeinsam mit den Investoren. Um den Zeitplan nicht zu gefährden, sollen die für die Bebauung des Flurstücks 359 beantragten Abweichungen direkt in das Änderungsverfahren integriert werden, sodass Bauleitplanung sowie Flurstück 359 betreffend

Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung parallel und ohne zeitliche Verluste abgewickelt werden können.

Im Vorfeld der Sitzung haben einige Anlieger das Gespräch mit der Verwaltung gesucht. Bei einem Ortstermin wurden Bedenken insbesondere hinsichtlich der Bebauung des Flurstücks 359 geäußert.

Die Anwohner haben einige Fragen als Einwohneranfrage an die Gemeinde gerichtet. Hierzu wird auf den entsprechenden Tagesordnungspunkt verwiesen.