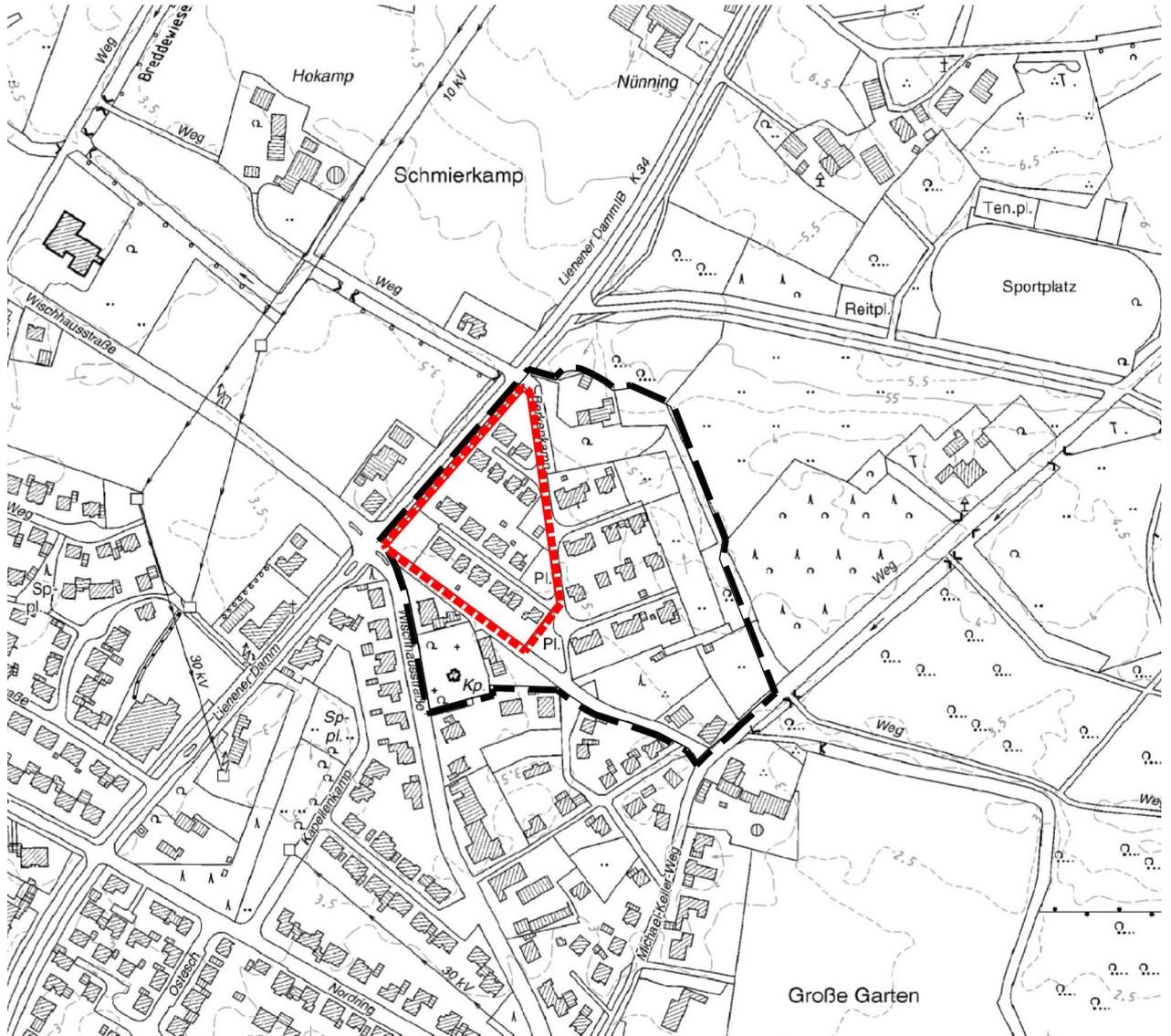


Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 35 – 7. Änderung „Berkenkamp“



(© Geobasis NRW 2017)

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau
+ Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel. 0231 / 55 71 14 -0

Gemeinde Ostbevern
FB III / Ortsplanung
Hauptstraße 24
48346 Ostbevern
Tel. 02532 / 8245

Inhalt

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNGSBEREICH	1
2. GEGENWÄRTIGE SITUATION, PLANUNGSANLASS UND ZIEL DER 7. ÄNDERUNG	2
3. VERFAHREN	3
4. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	4
5. INHALT DER 7. ÄNDERUNG	4
5.1 Überbaubare Grundstücksflächen	4
5.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen	5
6. UMWELTBELANGE	5
7. FLÄCHENBILANZ	6

1. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebungsbereich

Der ca. 11.460 m² große Änderungsbereich liegt etwa 1,5 km nordöstlich des Ortskerns von Ostbevern innerhalb der Wohnsiedlung Berkenkamp. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 193, 194, 195, 196, 197, 198, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 248, 249, 266, 267, 268, 273, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 287, 288, 292, 293, 311, 312, 313, 314 und 315 der Flur 21 in der Gemarkung Ostbevern.



2. Gegenwärtige Situation, Planungsanlass und Ziel der 7. Änderung

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 „Berkenkamp“ und seinen Änderungen 1 bis 6 festgesetzten Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sind vollständig bebaut. Entstanden ist eine städtebaulich und architektonisch ansprechende Wohnsiedlung, in der auch ökologische Aspekte wie z.B. die Begrünung von Fassaden und Dächern, eine Versorgung mit Nahwärme und die oberirdische Ableitung und Versickerung von Regenwasser vorbildliche Umsetzung fanden.



Abb. 2: Luftbild der Wohnsiedlung Berkenkamp (© Geobasis NRW, 2023)

Im Jahre 2003 wurden einige der Wohnhäuser im sog. Freistellungsverfahren - ohne Erteilung einer Baugenehmigung - geplant und errichtet. Erst ein Jahr später fiel auf, dass in

diesem Zusammenhang auf einigen Grundstücken die Festsetzung der offenen Bauweise des Bebauungsplans Nr. 35 baulich nicht korrekt umgesetzt worden war. In der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 wurden bestehende abstandsrechtliche Baurechtsverstöße durch die vorhandenen seitlichen Vorbauten an den Wohngebäuden Berkenkamp 1, 3, 5, 7, 27 und 28 geheilt. In 2019 hat sich herausgestellt, dass weitere Baurechtsverstöße im Bereich der Wohngebäude Berkenkamp 7, 27 und 29 vorliegen. Diese konnten seinerzeit im Rahmen der 6. Änderung nicht berücksichtigt werden, da zwischen den beiden Wohnhäusern Nr. 29 und 31 der notwendige Abstand nicht eingehalten wurde. Möglich ist dieses erst dadurch geworden, dass der angrenzende Grundstückseigentümer des Hauses Berkenkamp 31 seinen Erker abgebrochen hat und der notwendige Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze nun per Baulast gesichert werden kann. In einer weiteren Prüfung der vorliegenden Bauanträge wurde für die Häuser Berkenkamp 7, 27 und 29 festgestellt, dass die zulässige Firsthöhe um einige Zentimeter überschritten worden ist. Da sämtliche Gebäude seinerzeit im Rahmen von Baufreistellungsverfahren und vielfach von dem gleichen Bauunternehmer errichtet worden sind, könnte eine Überschreitung auch bei anderen Wohnhäusern möglich sein.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung bezieht sich dementsprechend auf den gesamten westlichen Block der Siedlung. Es steht außer Frage, dass die Wohnbedingungen in der Wohnsiedlung ausgesprochen gut sind und die Bebauung in ihrer jetzigen Form städtebaulich erhaltenswert ist

Der Ausschuss für Umwelt und Planung des Rates der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 22.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 - 7. Änderung „Berkenkamp“ beschlossen.

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 soll sein, mittels besonderer Festsetzungen in der offenen Bauweise ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen zuzulassen. Begründet liegt dieses Ziel in dem Bestreben der Gemeinde Ostbevern, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden.

3. Verfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen ist gemäß § 13a BauGB ein besonderes Verfahren vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20 000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten). Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls.

4. Bestehendes Planungsrecht

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest und weist bauzeilenweise zusammenhängende überbaubare Flächen zur Errichtung zweigeschossiger Gebäude in offener Bauweise aus. In den erfolgenden 1. bis 5. Änderungen wurden Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude, zur Begrünung, zur Errichtung von Stellplätzen, zur Lage der zentralen Versorgungsfläche, zum Lärmschutz und zur Tiefe überbaubarer Flächen geändert. Nach dem zurzeit geltenden Planungsrecht ist es nicht möglich, für die im Freistellungsverfahren errichteten Wohnhäuser nachträgliche Baugenehmigungen zu erteilen. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der Abstandflächenregelung der Landesbauordnung (BauO NRW) zu errichten. Da für die im Geltungsbereich der 6. Änderung vorhandenen Vorbauten die nach BauO NRW geltenden Abstandflächen nicht nachgewiesen werden können, sind entsprechend geänderte Festsetzungen zu formulieren. Mit dem Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 treten die bisher geltenden Festsetzungen für den Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 7. Änderung ersetzt.

5. Inhalt der 7. Änderung

Für die Gebäude im Geltungsbereich der 7. Änderung werden die maximal zulässigen Firsthöhen um jeweils 50 cm erhöht: Für Die WA 1- und WA 1a-Gebiete gilt nun eine FH max. von 10,0 m statt vorher 9,50 m. Das WA 4-Gebiet gilt nun eine FH max. von 9,0 m bei Satteldachgebäuden und von 8,50 m bei Gebäuden mit Pultdach. Am Wohnhaus Berkenkamp 29 wird an der nordwestlichen Seite eine Baulinie festgesetzt. Zusätzlich wird die Mindesttiefe der Abstandflächen im seitlichen Grundstücksbereich reduziert.

Alle Festsetzungen für die im Geltungsbereich der 7. Änderung enthaltenen WA1- und WA4-Gebiete bleiben bestehen und werden lediglich durch folgende Festsetzungen geändert bzw. ergänzt:

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 mittels Baugrenzen als zusammenhängende Baufelder festgesetzten überbaubaren Flächen werden in einzelne Baufelder aufgeteilt. Um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern, werden die seitlichen Grenzen an den Gebäudefassaden, an denen Vorbauten vorhanden sind, mittels Baulinien festgesetzt. Die vorderen und rückwärtigen sowie die übrigen seitlichen Grenzen der überbaubaren Flächen bleiben weiterhin durch Baugrenzen gefasst. Mit der Festsetzung von Baulinien wird dementsprechend die konkrete Lage der jeweiligen Vorbauten bzw. Außenwände abgebildet und gesichert. Im Änderungsgebiet sind mehrere ebenerdige, eingeschossige Vorbauten sowie ein Erker im ersten Obergeschoss vorhanden. Baulinien dürfen in einzelnen Ge-

schossen unterschritten werden, so dass die Festsetzung von Baulinien nicht bewirkt, dass sich die Vorbauten über alle Geschosse hin erstrecken müssen, sondern sich auf ein Geschoss beschränken dürfen. So wird sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung und die Bestimmungen des Brandschutzes gewährleistet bleiben.

5.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen

Zusätzlich zur Festsetzung von seitlichen Baulinien wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen festgelegt. Die im Änderungsgebiet vorhandenen Vorbauten weisen zur Nachbargrenze jeweils nur einen Abstand von 2 m, am Gebäude Berkenkamp Nr. 29 jedoch nur von 1,97 m auf. Die Landesbauordnung (BauO NRW) gibt in § 6 jedoch vor, dass die Tiefe der Abstandflächen, auch für Vorbauten und Erker, mindestens 3 m betragen muss. Die Mindesttiefe der Abstandflächen wird im seitlichen Grundstücksbereich dementsprechend auf 1,97 m reduziert. Diese Reduzierung gilt nur für die in der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 durch Baulinien eingefasste Gebäude. Die Reduzierung der Abstandflächen gilt nicht für Nebenanlagen und andere baulichen Anlagen.

Städtebaulich begründet wird diese Festsetzung mit dem Ziel, die vorhandene Bebauung, die städtebaulich und architektonisch als gelungen bezeichnet werden kann, zu erhalten. In der Siedlung Berkenkamp sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben; die Reduzierung der Abstandflächen verändert nichts an der Bestandssituation, die als erhaltenswert eingestuft wird. Eine ausreichende Belichtung der Wohnräume ist gegeben. Die Bestimmungen des Brandschutzes werden eingehalten.

6. Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan kann - wie bereits erläutert – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Ggf. sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Im vorliegenden Fall der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 handelt es sich lediglich um die planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen Bebauung. Insofern werden keine neuen Baurechte ermöglicht, wodurch auch keine neuerlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten sind. Dies trifft auch auf die Belange des Artenschutzes zu.

7. Flächenbilanz

WA-Gebiet	10.723,5 m ²	94 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	593 m ²	5 %
Fläche für Versorgungsanlagen	143,5 m ²	1 %
Plangebiet insgesamt:	11.460 m²	100 %