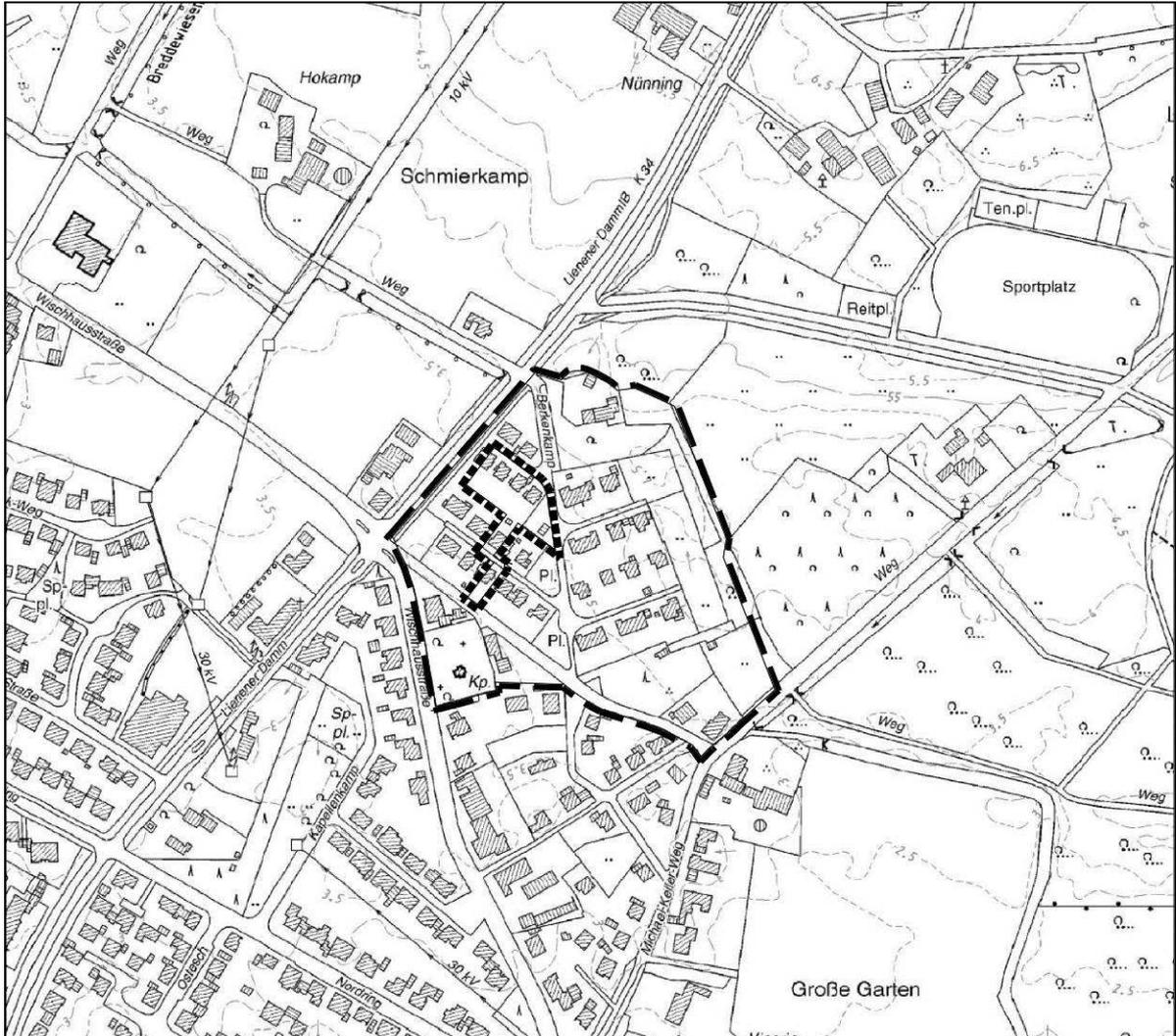


# Gemeinde Ostbevern

## Bebauungsplan Nr. 35 – 6. Änderung „Berkenkamp“



### Begründung

29.05.2018

---

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

<b>1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNGSBEREICH .....</b>	<b>1</b>
<b>2. GEGENWÄRTIGE SITUATION, PLANUNGSANLASS UND ZIEL DER 6. ÄNDERUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>3. VERFAHREN .....</b>	<b>3</b>
<b>4. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT .....</b>	<b>3</b>
<b>5. INHALT DER 6. ÄNDERUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>5.1 Überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>3</b>
<b>5.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen .....</b>	<b>4</b>
<b>5.3 Abgrenzung der Gemeinschaftsstellplatzanlage / Lage der Pflanzgebote.....</b>	<b>4</b>
<b>6. UMWELTBELANGE .....</b>	<b>4</b>
<b>7. FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>5</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebungsbereich

Der ca. 2.830 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich liegt etwa 1,5 km nordöstlich des Ortskerns von Ostbevern innerhalb der Wohnsiedlung Berkenkamp. Er beinhaltet die Grundstücke der Wohnhäuser Berkenkamp 1, 3, 5, 7, 27 und 28 sowie den nördlichen Gemeinschaftsstellplatz. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 193, 194, 195, 196, 232 (tlw.), 248, 267, 288 und 293 der Flur 21 in der Gemarkung Ostbevern.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 – 6. Änderung „Berkenkamp“

## 2. Gegenwärtige Situation, Planungsanlass und Ziel der 6. Änderung

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 „Berkenkamp“ und seinen Änderungen 1 bis 5 festgesetzten Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sind inzwischen 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.

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. Es gilt nun, mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 diese baurechtlichen Verstöße zu heilen. Es

steht außer Frage, dass die Wohnbedingungen in der Wohnsiedlung ausgesprochen gut sind und die Bebauung in ihrer jetzigen Form städtebaulich erhaltenswert ist.



Abb. 2: Luftbild der Wohnsiedlung Berkenkamp

Der Ausschuss für Umwelt und Planung des Rates der Gemeinde Ostbevern hat dementsprechend in seiner Sitzung am 30.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 - 6. Änderung „Berkenkamp“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung bezieht sich auf die Wohnhäuser, deren bis zu 1 m tiefe Vorbauten gegenüber den Nachbargrenzen eine geringere Abstandfläche als 3 m aufweisen und damit gegen die im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzte offene Bauweise und die Abstandflächenregelung der Landesbauordnung (BauO NRW) verstoßen. Der Grund für die auf diese Art und Weise realisierte Bauweise liegt an einer Fehlinterpretation des § 6 Abs. 7 BauO NRW durch den damaligen Bauherrn und seines beauftragten Architekten, die davon ausgegangen waren, dass die so geplanten Vorbauten bei der Bemessung der Abstandflächen außer Betracht blieben und der Mindestabstand von 3 m für diese Vorbauten unterschritten werden dürfe. Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 soll daher 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 6. 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 m<sup>2</sup>, keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelenschutzgebieten). 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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 treten die bisher geltenden Festsetzungen für den Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 6. Änderung ersetzt.

### 5. Inhalt der 6. Änderung

Die Wohngebäude sowie der Gemeinschaftsstellplatz im Geltungsbereich der 6. Änderung gehören zu den im Bebauungsplan Nr. 35 und seiner 1. bis 5. Änderung festgesetzten WA1- und WA4-Gebieten. Alle Festsetzungen für diese Baugebiete 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 nun 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 fest-

gesetzt. 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 abgebildet und gesichert. Im Änderungsgebiet sind mehrere ebenerdige, eingeschossige Vorbauten sowie ein Erker im ersten Obergeschoss vorhanden. Baulinien dürfen in einzelnen Geschossen 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 bei den Häusern Berkenkamp 5 und 7 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 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 2 m reduziert. Diese Reduzierung gilt nur für die in der 6. 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.

## 5.3 Abgrenzung der Gemeinschaftsstellplatzanlage / Erhaltungsgebote

Die an das Wohnhaus Berkenkamp Nr. 1 östlich angrenzende Gemeinschaftsstellplatzanlage wurde in den Geltungsbereich der 6. Änderung einbezogen, da die ursprünglich geplante Stellplatzfläche geringfügig verkleinert und die Stellplätze sowie das Carport weiter östlich hergestellt wurden. Die nun festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze bildet dementsprechend den Bestand ab. Die Stellplatzanlage wurde mit drei Bäumen bepflanzt, für die nun Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt wurden.

## 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	2.748 m <sup>2</sup>	97 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	82 m <sup>2</sup>	3 %
<b>Plangebiet insgesamt:</b>	<b>2.830 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>