

27. März 2026

Projektbeschreibung

Quartiersentwicklung an der Engelstraße in Ostbevern

Investor: Averteck Bauträger GmbH und Co. KG
Planung: feldhaus architekten partnerschaft mbb

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortes Ostbevern an der *Engelstraße* und umfasst eine Fläche von etwa 9.700 m². Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke der Gemarkung Ostbevern, Flur 026, Flurstücke 259, 468, 689, 690 und 691. Für den Bereich des Plangebiets soll der derzeit rechtskräftige *Bebauungsplan Nr. 30 „Erbdrostenstraße/Engelstraße“* aufgehoben und durch einen neu aufzustellenden Bebauungsplan städtebaulich sinnvoll neu überplant werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, auf einer bislang ungenutzten Grünfläche ein nachhaltiges, sozial durchmischtes und städtebaulich qualitätsvolles Wohngebiet zu entwickeln. Gleichzeitig soll durch die Entwicklung eine verträgliche und angemessene Nachverdichtung im Ortskern von Ostbevern erfolgen. Das Quartier soll zukünftig Wohnraum für verschiedene Gesellschaftsgruppen, beispielsweise für Familien, Einpersonenhaushalte, Senioren und Haushalte geringeren Einkommens bieten. Neben der Schaffung von Wohnraum wird eine hohe Aufenthaltsqualität angestrebt, die unter anderem durch großzügige Grünflächen, kurze Wege sowie die gute Ortsanbindung erreicht werden soll.

Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt acht Baukörper vor. Die größten Gebäude befinden sich entlang der *Engelstraße*. Ziel ist es, mit diesen Baukörpern den bestehenden Straßenzug räumlich zu schließen und so ein ruhiges und geordnetes Straßenbild zu erzeugen. Der Verlauf der *Engelstraße* wird dabei aufgegriffen und bewusst in die Planung integriert, wodurch sich im Inneren des Quartiers ein hofartiger Charakter entwickelt, welcher in einer ländlichen Struktur ohnehin prägend ist. Je weiter sich die Baukörper in den hinteren Bereich des Quartiers orientieren, desto kleinteiliger werden diese ausgebildet. Dadurch wird auf die angrenzende Bebauung am *Großen Kamp* mit Einfamilienhäusern Rücksicht genommen und ein städtebaulich verträglicher Übergang geschaffen.

Die Haupteerschließung des Quartiers erfolgt über die *Engelstraße*. Ergänzend ist eine zusätzliche fußläufige Erschließung vorgesehen. Die innere Erschließungsstraße wurde bewusst von dem vorhandenen Grünstreifen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze abgerückt, um diesen zu erhalten. Die bestehenden Bäume rahmen das Quartier ein und tragen dazu bei, im Inneren des Quartiers eine geschützte und private Atmosphäre zu schaffen. Die interne Erschließung des Quartiers soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Eine zentrale Erschließungsachse mit kleinem Wendehammer sorgt für eine flüssige Verkehrsführung im Quartier, während die übrigen Bereiche über Stichstraßen angebunden werden.

Entlang der Straßen sind Pkw-Stellplätze vorgesehen. Neben den gemäß der Stellplatzsatzung NRW erforderlichen Stellplätzen werden zusätzliche Besucherstellplätze eingeplant. Um den Anteil versiegelter Flächen zu reduzieren und das Wohnumfeld aufzuwerten, werden die Stellplatzbereiche sowie die Verkehrsflächen durch Grünanlagen und Baumpflanzungen gegliedert.

Im Zentrum des Quartiers ist ein zentraler grüner Platz vorgesehen. Dieser soll als gemeinschaftlicher Treffpunkt dienen und einen Spielplatz sowie weitere Freiflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung aufnehmen. Einige der Stellplätze umschließen diesen Platz, wodurch ein hofartiger Charakter entsteht und zugleich den größeren Baukörpern im nördlichen Bereich ausreichend Freiraum gegeben wird, um die Bebauungsdichte etwas zu entzerren. Die Stellplätze der südlich gelegenen Baukörper befinden sich dagegen direkt vor den Gebäuden, um möglichst kurze Wege zu ermöglichen.

Das Quartier sieht eine vielfältige Mischung an Wohnungsgrößen und Nutzungskonzepten vor. Geplant sind kleinere Apartments mit etwa 40 m² Wohnfläche, beispielsweise im Rahmen einer Wohngruppe, Wohnungen mittlerer Größe mit etwa 60 m² sowie größere Wohnungen mit rund 90 m². Für den westlich an der Engelstraße gelegenen Baukörper wird derzeit ein mögliches Konzept einer Wohngruppe geprüft. Insgesamt sind Wohnungen in unterschiedlichen Größen vorgesehen, um eine soziale Durchmischung zu fördern. Einige Wohnungen werden grundsätzlich auch förderfähig konzipiert, um bei einer späteren Inanspruchnahme von Fördermitteln größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

Auch im Hinblick auf die Vermarktung ist ein gemischtes Konzept vorgesehen. Es wird derzeit ein flexibles Modell beabsichtigt, bei dem noch nicht abschließend festgelegt ist, welche Wohnungen oder Baukörper im eigenen Besitz verbleiben. Grundsätzlich besteht sowohl die Möglichkeit, einzelne Wohnungen als auch ganze Gebäude zu erwerben. Auch der Gemeinde Ostbevern soll die Option zum Kauf eingeräumt werden. Mit dem durchmischten Konzept soll langfristig die Sicherstellung einer ausgewogenen sozialen Struktur ermöglicht werden.

Mit der Umsetzung dieses Konzeptes wird ein lebendiges, nachhaltiges und sozial ausgewogenes Wohnquartier im Ortskern von Ostbevern realisiert, für welches nun ein Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan gefasst werden soll.