

Zu 1. und 2.:

Der Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung Düsterohl ist seit 2008 rechtskräftig und hat die Sicherung und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Siedlung vorrangig zum Ziel. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 wurden noch vier Neubaumöglichkeiten als Baufenster festgesetzt. Einer dieser vier Baulücken befindet sich an der Ecke Hermann-Löns-Weg / Ebertstraße und wird mit der Baugebietsbezeichnung WA 4 gekennzeichnet.

Die Gebietsbezeichnung WA 4 bezieht sich explizit nur auf diese eine Baulücke und setzt unter anderem eine Traufhöhe von 3,75 m über Straßenkrone und eine Firsthöhe von 7,75 m über Straßenkrone fest. Diese Höhenbeschränkungen wurden im Vergleich zu den anderen Gebietsbezeichnungen sehr gering gehalten und lassen eine funktionale Anordnung und Größe der Räume nicht zu. Zudem wären die notwendigen Raumhöhen als Aufenthaltsräume gemäß BauO NRW sowie eine zulässige Zwei-Vollgeschossigkeit nicht erreichbar. Aus diesem Grund liegt der Verwaltung ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 für die Baugebietsbezeichnung WA 4 vor (siehe Anlage 1).

In der zum Bebauungsplan dazugehörigen Begründung aus dem Jahr 2008 wird von einer behutsamen Bestandserweiterung bei den Neubaumöglichkeiten gesprochen, wobei sich das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche an den Bestand orientiert. Diese Vorgabe trifft auf die Baulücke WA 4 nur bedingt zu, da die angrenzende Bebauung Ebertstr. 3 und 5 eine tatsächliche Traufhöhe von 6,03 m über Straßenkrone Ebertstraße und eine Firsthöhe von 10,03 m über Straßenkrone Ebertstraße aufweist. Diese Höhen sind höher als die festgesetzte First- und Traufhöhe im WA 4. Aufgrund dieser Abweichung zur umliegenden Bebauung sollen die Höhenbeschränkungen für die Baulücke WA 4 geändert und eine Traufhöhe von 6,05 m über Straßenkrone Ebertstraße sowie eine Firsthöhe von 10,05 m über Straßenkrone Ebertstraße festgesetzt werden. Da diese Änderung nur das eine Baufenster innerhalb von WA 4 betrifft, ist mit keinen weiteren Auswirkungen auf die Festsetzungen der anderen Neubaumöglichkeiten zu rechnen. Durch die Ecksituation des Grundstücks innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 86 und dem abschüssigen Gelände - verlaufend in Richtung Schulzentrum - wird die Anpassung der Höhenbegrenzungen zu keiner optischen Beeinträchtigung führen.

Um die überbaubare Grundstücksfläche bestmöglich ausnutzen zu können, wird das Baufenster in Richtung Hermann-Löns-Weg rechteckig ausgebildet. Die Nordseite bleibt - die räumliche Lage betreffend - wie bisher festgesetzt und die Bauflucht der bestehenden Nachbargrundstücke bestehen. Zur rechtwinkligen Ausgestaltung des Baufensters wird in nordöstlicher Richtung die Baugrenze um 2,5 m² erweitert. Um im Vergleich zum bislang festgesetzten Baufenster die überbaubare Grundstücksfläche nicht zu vergrößern, wird im nordwestlichen Bereich des Baufensters eine Fläche in den Abmessungen 4,3 m x 0,6 m zurückgenommen. Der parallele Abstand von 5,75 m zwischen Baufenster und Grundstücksfläche zum Hermann-Löns-Weg würde zwar entfallen; die Bauflucht zum Bestandsgebäude Ebertstr. 3 und 5 jedoch eingehalten. Die weiteren Festsetzungen der Nutzungsschablone zu WA 4 (GRZ 0,3, GFZ 0,6, SD: 35°-45°, 2 Vollgeschosse und max. 2 WE) werden eingehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung Düsterohl wurde als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen, weshalb auch die 1. Änderung als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB eingeleitet werden soll. Im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 verzichtet werden.