

Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – Änderung Nr. 1

Begründung (ENTWURF)

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	5
3.1	Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Landschaftsplan	5
3.4	Bebauungsplan	5
4.	Inhalt der Änderung	6
5.	Umweltbelange	8
6.	Kosten	8

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der mit dem Bebauungsplan Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – deckungsgleiche räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 befindet sich im Stadtbezirk Dortmund-Eving und umfasst eine ca. 1,55 ha große Fläche nördlich des Winterkampweges, östlich der Probstheidastraße und südlich der Bergstraße. Der genaue Geltungsbereich kann dem Übersichtsplan entnommen werden (s. Abb. 1).

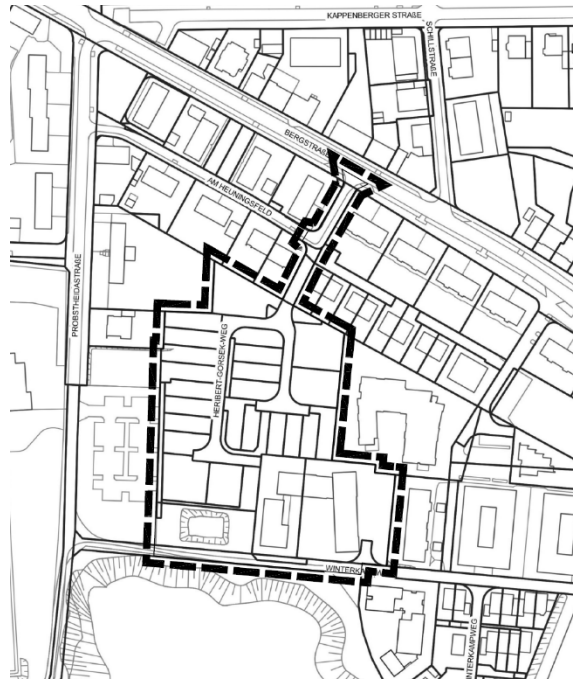


Abb. 1: Geltungsbereich der Änderung Nr. 1

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der seit dem 24.10.2014 rechtskräftige Bebauungsplan Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – sieht für den Bereich nördlich des Winterkampweges in Dortmund-Eving die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden dafür unter anderem städtebauliche Festsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzungen getroffen. Unter anderem setzt der Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche bzw. Baufelder mit Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO fest und wählt dabei Abmessungen, die die Verwirklichung üblicher Haustypen ohne Einschränkungen ermöglichen soll. Im Rahmen der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans Ev 148 wurde

vorgesehen, dass die Baugrenzen für Vordächer um bis zu 1,50 m und für Balkone, Terrassen sowie offene Terrassenüberdachungen um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen.

Die Anwendung der Festsetzung führt in der Umsetzung des Bebauungsplanes regemäßig zu Hürden im Genehmigungsverfahren von Terrassen und Terrassenüberdachungen.

Terrassen

Grundsätzlich sind Terrassen außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sofern der Bebauungsplan keine abweichende Regelung trifft. Da der Bebauungsplan Ev 148 die Überschreitung der Baugrenze für Terrassen jedoch auf maximal 2,0 m begrenzt und somit ausdrücklich eine solche abweichende Regelung trifft, ist eine Terrasse mit einer Tiefe größer 2,0 m nur zulässig, wenn sie teilweise innerhalb der Baugrenze errichtet wird. Dies schränkt nicht nur die Ausgestaltung der Terrasse, sondern auch die Nutzung des Baufensters für das Hauptgebäude ein.

Terrassenüberdachungen

In den letzten Jahren zeigt sich sowohl stadtweit als auch in der derzeitigen Umsetzung des Wohngebietes Am Eckey, dass Grundstückseigentümer*innen regelmäßig den Wunsch nach der Errichtung von Terrassenüberdachungen äußern, um ihre privaten Außenwohnbereiche durch Überdachungen wetterunabhängig nutzen zu können. Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 13.06.2005, BVerwG 4 B 27.05) ist eine Terrassenüberdachung als Teil der Hauptanlage zu definieren, die außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig ist. Zwar ermöglicht der Bebauungsplan Ev 148 durch die o.g. Festsetzung eine Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 2,0 m für Terrassenüberdachungen, aber auch bei der Errichtung einer Terrassenüberdachung ist oftmals die Beanspruchung des Baufensters oder eine weitergehende Überschreitung der Baugrenze erforderlich.

Um auf die genannte Problemstellung zu reagieren, soll mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – die Möglichkeit erweitert werden, Terrassen und offene Terrassenüberdachungen außerhalb der Baugrenzen zuzulassen. Im Zuge der Änderung Nr. 1 soll auch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zu

Aufschüttungen und Abgrabungen konkretisiert werden, deren Anwendung in der Praxis häufig zu Anwendungs- und Auslegungsschwierigkeiten führt.

Die sonstigen planerischen Ziele und Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – bleiben von der Änderung Nr. 1 unberührt und auch nach ihrer Rechtskraft unverändert bestehen.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der seit Februar 2024 rechtswirksame Regionalplan Ruhr des Regionalverbandes Ruhr (RVR) legt für den Geltungsbereich des Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – Änderung Nr. 1 Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Das Planvorhaben entspricht den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit 2004 rechtswirksame und am 01.08.2022 mitsamt seinen Änderungen und Berichtigungen neu bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – Änderung Nr. 1 als Wohnbaufläche dar. Das Planvorhaben entspricht somit auch den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 06. November 2020 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund.

3.4 Bebauungsplan

Der seit 24.10.2014 rechtskräftige Bebauungsplan Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – zielt auf die Entwicklung eines Wohnquartiers ab und trifft u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zu Versickerungsflächen. Mit der Änderung Nr. 1

des Bebauungsplanes Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – wird die zulässige Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ermöglicht sowie die Festsetzung zu Abgrabungen oder Aufschüttungen klargestellt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ev 148 behalten auch nach Inkrafttreten der Änderung Nr. 1 unverändert ihre Gültigkeit.

4. Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche fest. Ist eine Baugrenze festgesetzt, dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese gem. § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten. Lediglich ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen kann zugelassen werden. Der Bebauungsplan Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – setzt hierzu Überschreitungsmöglichkeiten für Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen von bis zu 2,0 m fest. Aufgrund der bereits dargelegten Problematik wird die Festsetzung wie folgt geändert:

Aktuelle Fassung im Bebauungsplan Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – (Rechtskraft 24.10.2014)	Geänderte Fassung mit Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey –
§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 – 10 und § 14 Abs. 1 BauNVO (4) Eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer ist bis zu 1,50 m zulässig, für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu 2,00 m.	§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 – 10 und § 14 Abs. 1 BauNVO (4) Eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer ist bis zu 1,50 m zulässig, für Balkone und offene Terrassenüberdachungen bis zu 3,50 m. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten ist nicht zulässig.

Durch die Festsetzungsänderung soll eine bessere und zugleich wetterunabhängige Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und eine rechtssichere und einheitliche Grundlage

für die Beurteilung entsprechender Bauvorhaben geschaffen werden. Durch die offene Bauweise einer Terrassenüberdachung und der maximalen Überschreitung von 3,50 m entsteht lediglich eine geringe städtebauliche Wirkung, die die städtebauliche Ordnung, das Ortsbild und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt. Wintergärten sind aufgrund ihrer gebäudeähnlichen Wirkung ausdrücklich von der Änderung ausgenommen. Der Zusatz zur Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch Terrassen entfällt, da dieser zu einer Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten führt, die nach heutiger Beurteilung nicht mehr aufrechterhalten werden soll.

In § 10 des Bebauungsplanes ist zudem festgesetzt, dass eine Anpassung des Geländenniveaus des Baugrundstücks an die erschließende Straße durch Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig ist. Die Anwendung der Festsetzung führt in der Praxis häufig zu Auslegungsschwierigkeiten, da Bauwillige oftmals irrtümlich annehmen, dass sämtliche Anpassungen des Geländenniveaus genehmigungsfrei zulässig sind. Dabei wird häufig vernachlässigt, dass auch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beachten sind. Um auf diesen Umstand zu reagieren, wird die Festsetzung wie folgt konkretisiert:

Aktuelle Fassung im Bebauungsplan Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – (Rechtskraft 24.10.2014)	Geänderte Fassung mit Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey –
§ 10 Aufschüttungen oder Abgrabungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Es ist zulässig, das Geländenniveau des Baugrundstücks an die erschließende Straße durch Aufschüttungen oder Abgrabungen anzupassen.	§ 10 Aufschüttungen oder Abgrabungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Es ist zulässig, das Geländenniveau des Baugrundstücks an die erschließende Straße durch Aufschüttungen oder Abgrabungen anzupassen. Die Zulässigkeit richtet sich nach der jeweils gültigen Bauordnung NRW.

Die Erweiterung der Festsetzungen soll dazu beitragen, die Auslegungs- und Anwendungsschwierigkeiten zu verringern. Es wird deutlich hervorgehoben, dass sich die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen nach der jeweils gültigen Bauordnung

NRW und den damit verbundenen Rechtsvorschriften richtet. Die städtebauliche Zielsetzung und die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

5. Umweltbelange

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – betrifft lediglich die bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen und ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung von Flächen. Die höchstzulässige Flächenversiegelung auf dem Baugrundstück ist weiterhin durch die Festsetzung der Grundflächenzahl begrenzt. Diese bleibt durch die Änderung unberührt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine veränderten Auswirkungen auf die Umweltbelange. Es entsteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

6. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ev 148 – Wohnsiedlung Am Eckey – keine Kosten.

Dortmund, 30.10.2025

gez. Tanja Hühner

Bereichsleitung