

# Gemeinde Bad Sassendorf Bebauungsplan Nr. 15 – 1. Änderung „Lohof“ im Ortsteil Bad Sassendorf

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB**

### **Anlass und Ziel der Planung**

Für das Plangebiet war laut Planungen aus den 1970er Jahren die Errichtung einer Kurklinik, einschließlich Gästehaus und Angestelltenwohnungen vorgesehen. Die auf der Fläche nördlich des Spreitwegs zulässige bauliche Nutzung wurde bisher durch den seit Mitte der 1970er Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15, Ortsteil Bad Sassendorf geregelt. Der Bebauungsplan setzte in einem Sondergebiet für den Bereich der Hofstelle und der nördlichen angrenzenden Freifläche eine Kurklinik fest. Entsprechend war im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf aus dem Jahr 1977 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinik“ für diesen Bereich sowie den Bereich südlich des Spreitwegs dargestellt. Die Planung aus den 1970er wurde nie realisiert und aufgrund fehlender Nachfrage zur Errichtung einer weiteren Kurklinik in Bad Sassendorf auch nicht weiter verfolgt. Die laut Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich befindlichen Flächen sollten einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Bad Sassendorf wurde beschlossen, einen Teilbereich der Flächen zur Entwicklung eines Wohngebiets zu nutzen; der übrige Bereich sollte nicht mehr zur baulichen Nutzung bereitgestellt, sondern als Grünfläche festgesetzt werden. Damit wird eine bedarfsgerechte und maßvolle Siedlungsentwicklung betrieben: Einerseits werden die aktuellen wohnungspolitischen Ziele beachtet und umgesetzt, andererseits werden ökologische wertvolle Flächen (hier: eine Streuobstwiese, eine Teichanlage, Baum- und Gehölzstrukturen) nicht mehr zur Bebauung freigegeben und artenschutzrechtliche Belange im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Das Dezernat 32 – Regionalplanung – der Bezirksregierung Arnsberg attestierte im Januar 2016 der Gemeinde Bad Sassendorf auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) einen rechnerischen Bedarf an Wohnbauflächen von 18,6 ha für den Zeitraum von 14 Jahren. Dem rechnerischen Bedarf von 18,6 ha stehen laut Angabe des Dezernats 32 13,6 ha an Reserveflächen (Auswertung des Siedlungsflächen-Monitorings vom 11.05.2016) gegenüber. Damit ergibt sich ein Bedarf von 5 ha an Wohnbauflächen für Bad Sassendorf, der im Änderungsbereich gedeckt werden soll.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung sicherzustellen, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“ aufgestellt, die die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO, von Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, von Flächen für Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorsieht. Ebenso wurde die 63. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wurde.

## **Umweltbelange**

In der gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet<sup>1</sup>.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgte eine Umweltfolgenabschätzung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15. Betrachtet wurden mögliche und zu erwartende Auswirkungen auf den Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, die Tier- und Pflanzenwelt und biologischen Vielfalt, den Boden, das Grund- und Oberflächenwasser sowie auf das Klima und die Lufthygiene. Des Weiteren wurden mögliche negative Folgen für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung sowie für Kultur- und sonstige Sachgüter aufgezeigt. Maßgeblich für die Bewertung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“.

Es ist kein Konfliktpotenzial für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion zu erwarten. Für das Plangebiet war die Errichtung einer Kurklinik geplant, stattdessen soll nun ein Wohngebiet unter Zurücknahme der Bauflächen entwickelt werden. Auch immissionsschutzrechtlich ergeben sich durch die geplante Nutzungsänderung keinerlei nachteiligen Auswirkungen. Das Plangebiet besitzt bislang keine bedeutsamen Funktionen für die landschaftsgebundene Erholung, so dass die Nutzungsänderung zu keinen nachteiligen Auswirkungen führen kann.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist ebenfalls kein Konfliktpotenzial zu erwarten. Die Umwandlung einer Baufläche in eine andere Baufläche und eine Grünfläche mit Rücknahme der bebaubaren Flächen erhöht sogar den Grünanteil. Weder für Pflanzen noch für Tiere und die biologische Vielfalt sind umwelterheblich nachteilige Auswirkungen zu erkennen. Eine eigenständige Artenschutzprüfung (Ökoplan Essen, 2015) kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der in der Artenschutzprüfung genannten allgemeinen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für planungsrelevante Arten und europäisch geschützte Vogelarten keine Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu erwarten ist. Der Bebauungsplan enthält umfangreiche

---

<sup>1</sup> Vgl. Kuhlmann & Stucht: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 15 – 1. Änderung „Lohof“ im Ortsteil Bad Sassendorf, Bochum, November 2017

Festsetzungen und Hinweise zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz.

Es ergibt sich kein Konfliktpotential für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima & Luft: Die Umwandlung einer Sonderbaufläche Klinik in eine Grünfläche für den nördlichen Teil und die Umwandlung einer Sonderbaufläche Klinik in eine Wohnbaufläche für den südöstlichen Bereich führt insgesamt zu einer Reduzierung der Bauflächen. Für alle abiotischen Schutzgüter ergibt sich mit der Änderung des Bebauungsplans eine Verbesserung im Vergleich zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1975.

Kein Konfliktpotential für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung: Die Änderung der baulichen Nutzung und die Erhöhung des Grünflächenanteils führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die landschaftsbezogene Erholung.

Kein Konfliktpotential für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Der ehem. Lohof ist als Baudenkmal eingetragen. Im Änderungsbereich ist weiterhin ein vermutetes Bodendenkmal vorhanden. Die Belange des Denkmalschutzes werden beachtet. Im Bebauungsplan sind Hinweise aufgenommen, dass Bereiche, wo Bodeneingriffe geplant sind, näher zu überprüfen sind, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der vermuteten Bodendenkmäler zu klären. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind keine umwelterheblich nachteiligen Auswirkungen zu prognostizieren.

Der Umweltbericht kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Bad Sassendorf keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden können.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 25.07.2016 bis 02.09.2016 stattgefunden. Eine Bürgerversammlung wurde am 17.08.2016 abgehalten. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.07.2016.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 20.03.2017 bis 28.04.2017 stattgefunden.

Die erneute Offenlage und Behördenbeteiligung gem. § 4a BauGB hat in der Zeit vom 31.07.2017 bis 01.09.2017 stattgefunden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in allen Stellungnahmen eine Bebauung abgelehnt, angeregt wurde im Wesentlichen, den vorhandenen, tatsächlichen Zustand, weil ökologisch besonders wertvoll, zu erhalten

und rechtlich abzusichern. Dabei wurden verfahrensrechtliche und inhaltliche Mängel gerügt, woraus sich die Fehlerhaftigkeit der Planung und damit ihre Rechtswidrigkeit ergeben sollen. Zum Bebauungsplan -Vorentwurf selbst wurde seitens der Öffentlichkeit / der Behörden die Massivität der geplanten Bebauung, der mangelnde Umgebungsschutz des Denkmal und artenschutzrechtliche Konflikte bemängelt. Daraufhin wurden im Bebauungsplan-Entwurf:

- Erhaltenswerte Bäume, auch entlang der Kreisstraße, sowie Hecken als zu erhaltend festgesetzt,
- das Gartendenkmal als Grünfläche festgesetzt,
- die Höhe der baulichen Anlage reduziert und das Denkmal soweit wie möglich freigestellt.
- Die Bebauung wurde vom Denkmal abgerückt und die Erschließung so verändert, dass die denkmalgeschützte Allee nur noch zur Erschließung des Denkmals genutzt wird.
- Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen einer Einspeisung von Niederschlagswasser in den Teich wurden im Rahmen einer zusätzlichen Stellungnahme (Ökoplan Hemmer, Moers, Dezember 2016) beurteilt.

Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet und ein Umweltbericht beigefügt.

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit und der Behörden die Anregungen aus dem Vorverfahren im Wesentlichen wiederholt. Daraufhin wurden im Bebauungsplan-Entwurf für eine erneute Offenlage folgende Änderungen vorgenommen:

- Die mehrgeschossigen Gebäude wurden nach Osten verschoben und so angeordnet, dass sie sich nach Süden öffnen; es wurden 5 ( kleinere ) überbaubare Flächen festgesetzt. Für die Gebäude wurde das Flachdach festgesetzt; die Gebäudehöhe wurde im Westen auf 111,5 m, sonst auf 114,5 m begrenzt; es wurde festgesetzt, dass das oberste Geschoss max.  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde festgesetzt.
- Das Erhaltungsgebot für die Hecken entlang des Spreitwegs wurde auf 5 m bzw. 6 m verbreitert.
- Die textlichen Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft wurden umfangreich ergänzt um Festsetzungen zur Streuobstwiese, zum extensiven Grünland und den übrigen Grünflächen, zum Gartendenkmal sowie um Artenschutzrechtliche Maßnahmen. In die Rubrik „Hinweise“ wurden alle weiteren Artenschutzmaßnahmen aufgenommen, die Eingang in den städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor gefunden haben.

Nach der erneuten Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit an den Anregungen aus dem Vorverfahren festgehalten. Weitere Änderungen an dem Bebauungsplan-Entwurf erfolgten daraus nicht. Maßgeblich bei diesem Bebauungsplanänderungsver-

fahren war das geltende Planungsrecht: Laut Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“ war eine Bebauung auf einer Grundfläche von ca. 23.950 m<sup>2</sup> zulässig. Die gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans überbaubare Grundfläche beträgt nunmehr ca. 6.205 m<sup>2</sup>. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet demnach die Rücknahme der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Überbauung von Flächen. Damit werden mögliche negative Auswirkungen auf die Umwelt zurück genommen.

### **Prüfung möglicher planerischer Alternativen**

Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“ war, einen Teilbereich der ursprünglich als Sondergebiet festgesetzten Flächen zur Entwicklung eines Wohngebiets zu nutzen, während der übrige Bereich nicht mehr zur baulichen Nutzung bereitgestellt, sondern als Grünfläche festgesetzt werden sollte. Die Planung sieht eine Bebauung lediglich im Südosten des Geltungsbereichs vor, während die übrigen Flächen in ihrer Naturschutzfunktion gestärkt und aufgewertet wurden. Damit wurde unter Beachtung der Belange des Natur- und Denkmalschutzes die planungsrechtliche Grundlage für eine maßvolle Weiterentwicklung wohnbaulicher Nutzflächen geschaffen, die aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Bad Sassendorf notwendig ist. Der Bedarf an Wohnbauflächen sowie die Diskussion alternativ nutzbarer Flächen innerhalb des Gemeindegebiets erfolgte auf der Ebene der parallel durchgeführten 63. Änderung des Flächennutzungsplans. Vor diesem Hintergrund kommen für die Bebauungsplan-Änderung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Planquadrat Dortmund, 25.01.2018