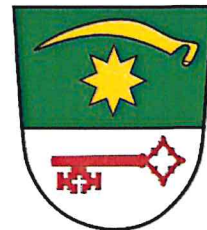


# Gemeinde Bad Sassendorf

## Der Bürgermeister

Fachbereich 3 - Gemeindeentwicklung



## Bebauungsplan Nr. 10 „Im Bruche - Westgebiet“ im Ortsteil Bad Sassendorf – 8. Änderung

### Begründung

Nach Ratsbeschluss 10.07.2019

### Geltungsbereich und Planverfahren

Der Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Im Bruche - Westgebiet“ umfasst das Flurstück 181 der Flur 5 Gemarkung Bad Sassendorf. Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

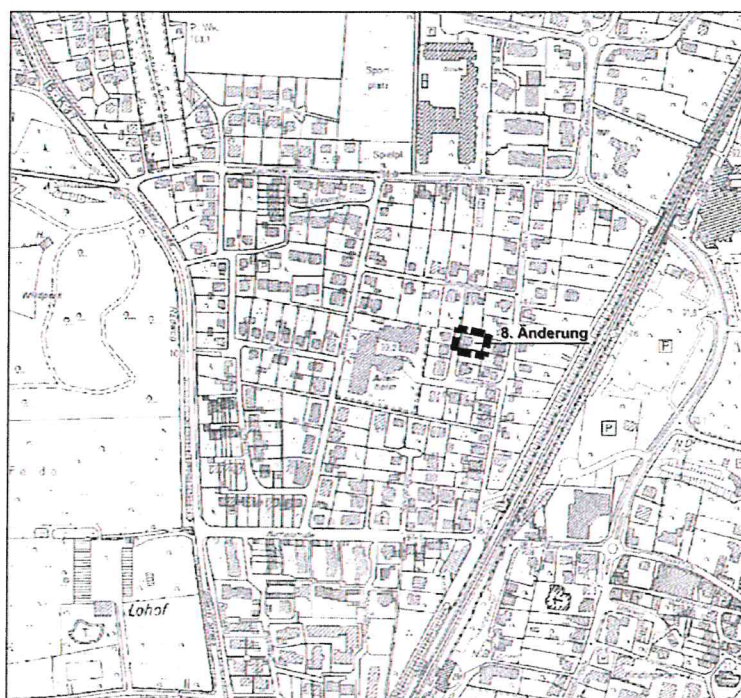


Abb. 1: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 (DGK5 ©Land NRW 2018)

## Planungsanlass

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10 „Im Bruche - Westgebiet“ setzt die überbaubaren Grundstücksflächen des Reinen (WR) und Allgemeinen Wohngebiets (WA) eng angelegt an die vorhandenen Gebäude als jeweils grundstücksbezogene Baufelder fest. Damit bestehen kaum Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen vorhandener Gebäude.

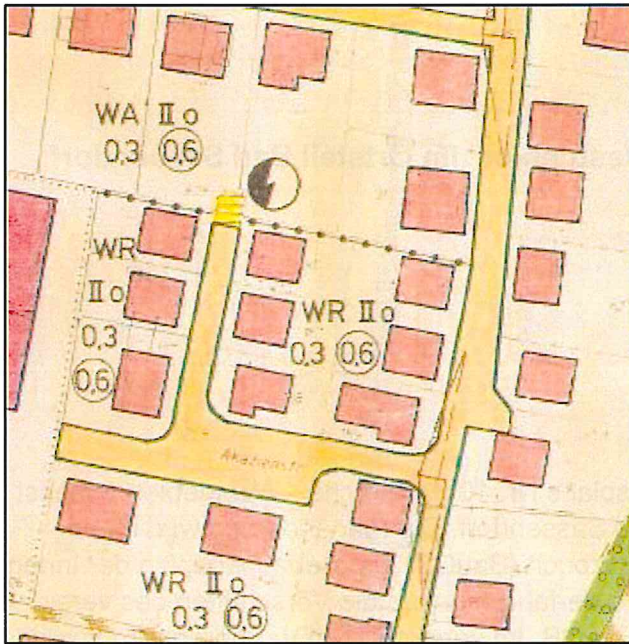


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10

Im Hinblick auf die Vorrangstellung der Innenentwicklung ist es jedoch sinnvoll, auch im Bereich der Bestandsbebauung angemessene Möglichkeiten der baulichen Entwicklung zu schaffen, sofern der allgemeine Charakter des Siedlungsbildes eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes mit rückwärtigen Gartenbereichen gewahrt wird.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat daher in seiner Sitzung am 19.12.2018 die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Bruche – Westgebiet“ für das Flurstück 181 der Flur 5 Gemarkung Bad Sassendorf beschlossen. Dem Beschluss lag ein entsprechender Antrag auf Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 2,5 m im rückwärtigen Grundstücksbereich zugrunde. Hiermit soll die Möglichkeit eröffnet werden, das vorhandene Wohnhaus durch Umbau und Erweiterung zu einem Zweifamilienwohnhaus (zwei Generationen-Wohnhaus) umzugestalten.

## Änderungsumfang

Der Änderungsumfang der 10. Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 3,0 m in östliche Richtung.

Die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise bleiben von dieser Änderung unberührt.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche um ca. 3,0 m im Bereich der rückwärtigen Gartenzone führt zu keiner den Umgebungsbereich beeinträchtigenden Veränderung. Die dann zulässige Gebäudetiefe von maximal 15,0 m steht in Übereinstimmung mit den Gebäudetiefen auf den Nachbargrundstücken. Die weiterhin gültige Begrenzung der Grundstücksausnutzung mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,6



sichert den offenen und gartenstädtisch geprägten Charakter der Wohnsiedlung. Das zulässige Maß der baulichen Grundstücksausnutzung bleibt somit weiterhin deutlich unter der gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Grundstücksausnutzung in Reinen Wohngebieten. Der vorhandene Gebietscharakter wird mit der Planänderung weiterhin gewahrt.

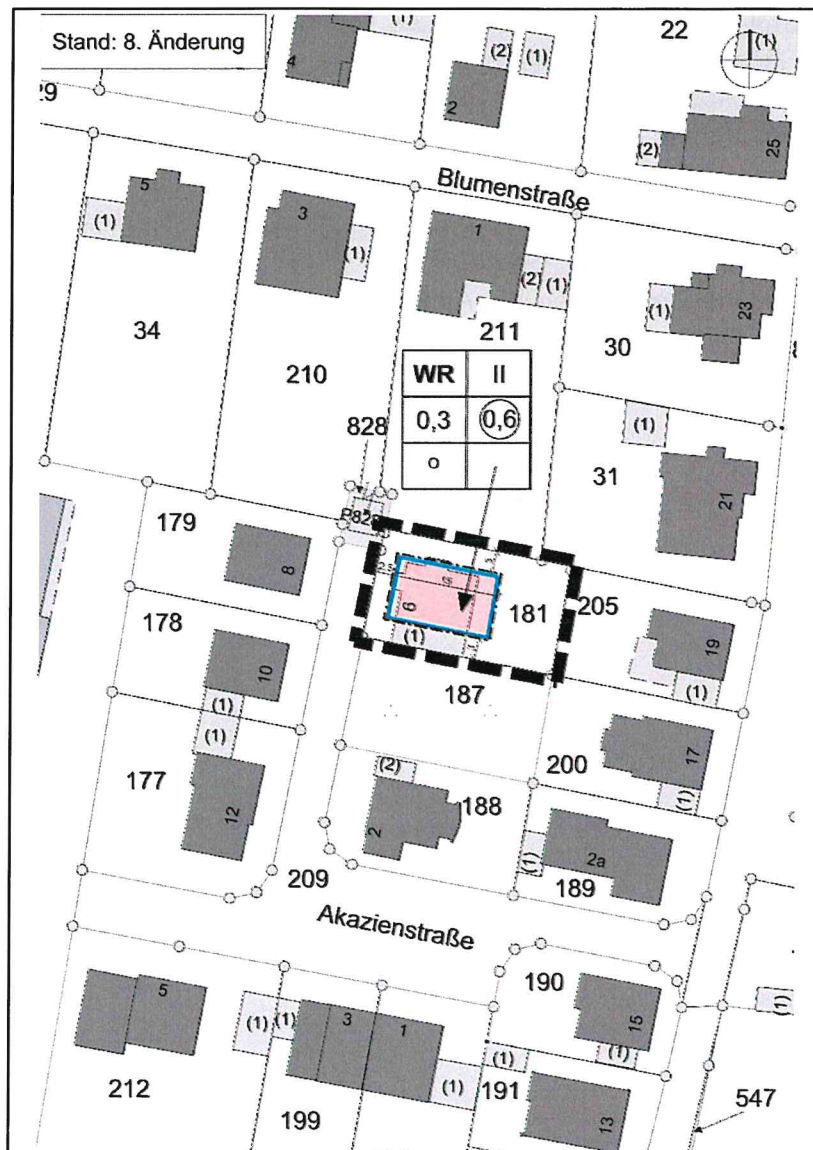


Abb. 3: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 – 8. Änderung

### Sonstige Belange

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Planänderung sonstige Belange betroffen sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Berücksichtigung der Bestandssituation ausgeschlossen werden. Es handelt sich um einen bebauten Siedlungsbereich mit intensiver Gartennutzung. Die Habitatstruktur bietet keinen Lebensraum für planungsrelevante Arten. Auf eine eigenständige artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) kann somit verzichtet werden.

Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Nach den Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind,

als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Die Erstellung einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist somit entbehrlich.

Mit der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche werden keine klimaschutzrelevanten Folgen ausgelöst. Weder werden Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Die angemessene Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch im Sinne der „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a Abs. 2 BauGB sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle (insbes. im Freiraum) zu vermeiden.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Aufstellung eines Umweltberichts verzichtet, da es sich um keine umweltrelevante Änderung handelt.

Bad Sassendorf, 19.07.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag



Stember  
Fachbereich 3

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bad Sassendorf  
Dortmund, April 2019



**Planquadrat Dortmund**

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund

E-Mail: [info@planquadrat-dortmund.de](mailto:info@planquadrat-dortmund.de)

☎ 0231 /55 71 14 -0 - 📠 0231 /55 71 14 -99