

Gemeinde Bad Sassendorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 3 - Gemeindeentwicklung



Bebauungsplan Nr. 10 „Im Bruche - Westgebiet“ im Ortsteil Bad Sassendorf – 9. Änderung

Begründung zum Entwurf

Geltungsbereich und Planverfahren

Der Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Im Bruche - Westgebiet“ umfasst das Flurstück 22 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 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 (DGK5 ©Land NRW 2019)

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.

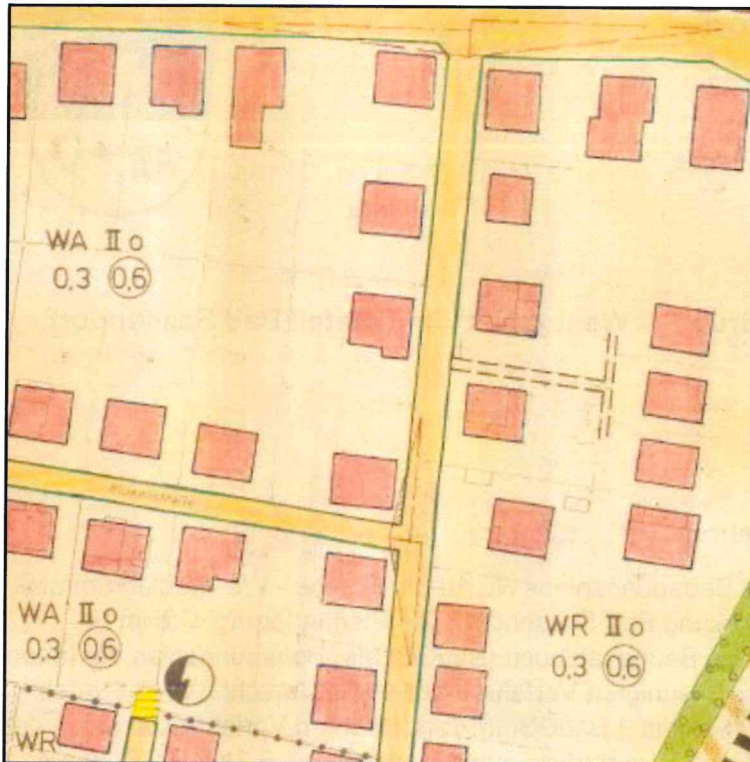


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10

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. Es handelt sich bei dem Wohngebiet „Im Bruche“ um überwiegend große Grundstücksflächen, so dass eine bauliche Nachverdichtung auch unter dem Aspekt der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB gerechtfertigt ist. Die Möglichkeit der Nachverdichtung wurde auch bereits im Rahmen der 7. und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 im Bereich der Weststraße und Akazienstraße ermöglicht.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat daher in seiner Sitzung am 11.12.2019 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Bruche – Westgebiet“ für das Flurstück 22 der Flur 5 Gemarkung Bad Sassendorf beschlossen. Dem Beschluss lag ein entsprechender Antrag des Grundstückseigentümers auf Festsetzung einer erweiterten überbaubaren Grundstücksfläche zugrunde, um eine Nutzungsänderung einer vorhandenen Garage in Wohnraum zu ermöglichen.

Änderungsumfang

Der Änderungsumfang der 9. Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück im Bruch 25. Auf dem ca. 910 m² großen Grundstück soll eine vorhandene Garage im nördlichen Grundstücksabschnitt durch Erweiterung zu einem Wohnhaus umgebaut werden. Dementsprechend wird die überbaubare Grundstücksfläche in nördliche Richtung unter Wahrung des Mindestabstandes zur benachbarten Grundstücksfläche Im Bruch 27 erweitert.

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 führt zu keiner den Umgebungsbereich beeinträchtigenden Veränderung. Die maximal zulässige Gebäudetiefe von 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 Allgemeinen Wohngebieten. Der vorhandene Gebietscharakter wird mit der Planänderung weiterhin gewahrt.

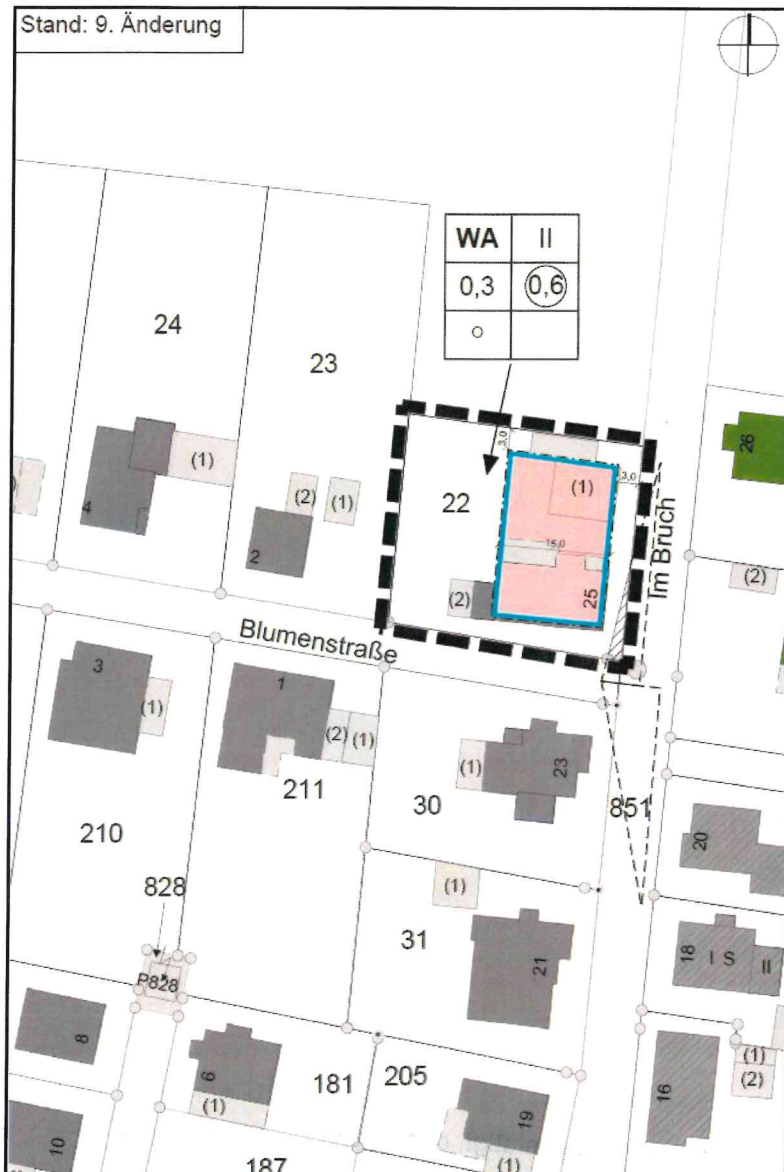


Abb. 3: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 – 9. Änderung

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 inten-

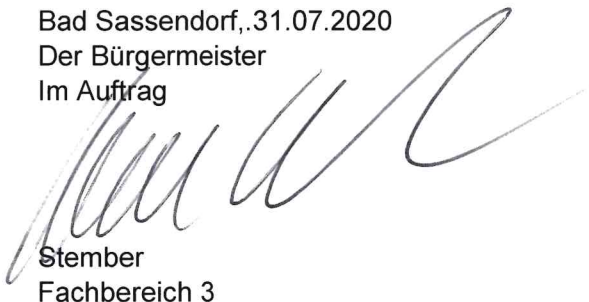
siver Gartennutzung. Die Habitatstruktur bietet keinen Lebensraum für planungsrelevante Arten. Auf eine eigenständige artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) kann somit verzichtet werden.

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 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, 31.07.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Stember
Fachbereich 3

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bad Sassendorf
Dortmund, Juli 2020



Planquadrat Dortmund

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

E-Mail: info@planquadrat-dortmund.de

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

Hiermit wird bestätigt, dass diese Unterlage Bepflanzung
zum Bebauungsplan Nr. 10 „Im Bruche-Wesfeld“
Ort: Bad Sassendorf 9. Änderung
in der Zeit vom 05.10.'20 bis 06.11.'20 auslagen hat.

Datum 09.11.2020 Unterschrift Hoffmann