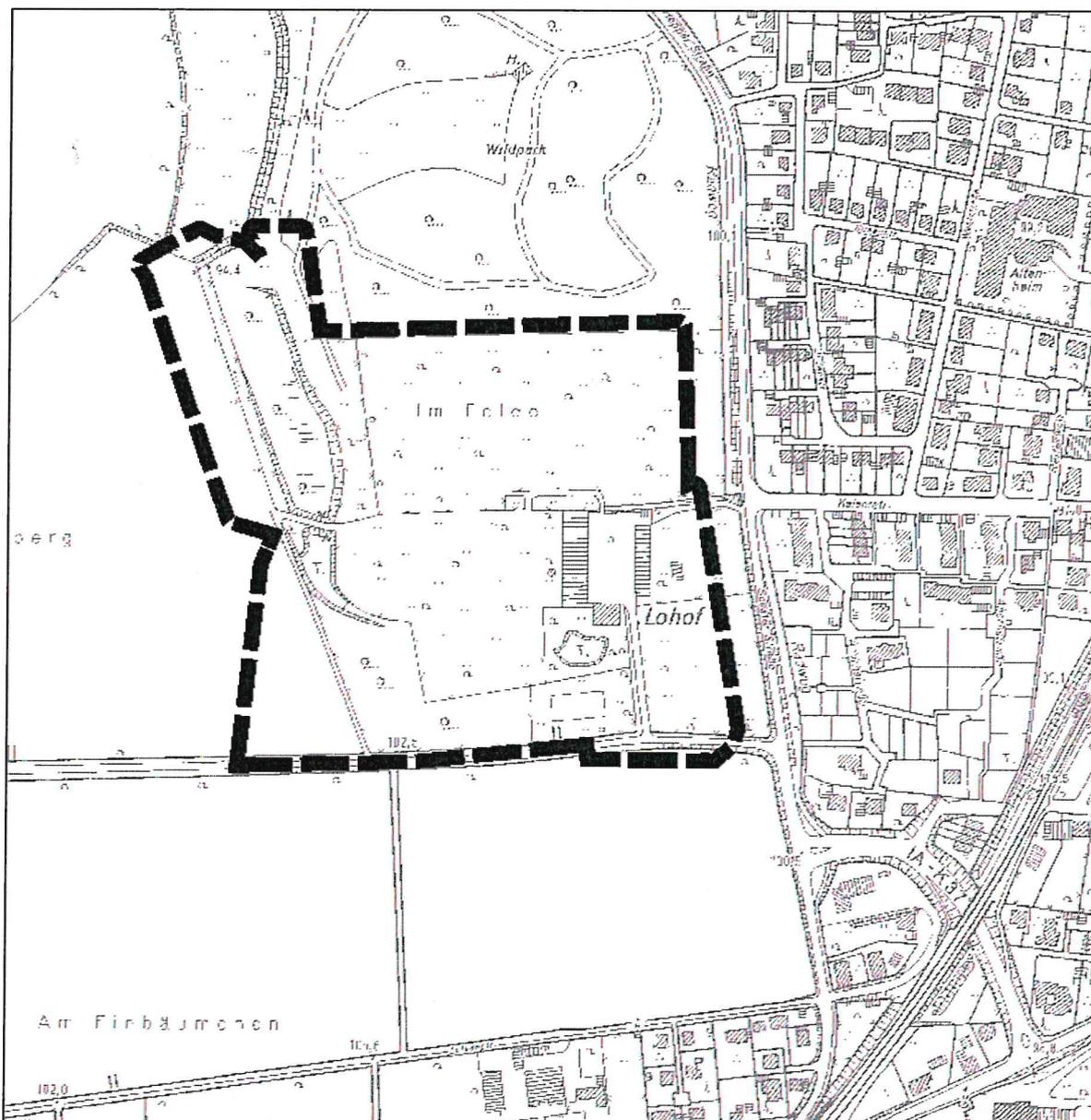


# Gemeinde Bad Sassendorf

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



Teil A: Städtebau

Begründung zum Entwurf

13.12.2017

Planungsbüro  
Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau  
+ Architektur  
Gutenbergstraße 34  
44139 Dortmund  
Tel. 0231 / 55 71 14 -0

Projekt-Plan GmbH  
Hospitalgasse 1  
59494 Soest

Gemeinde Bad Sassendorf  
Fachbereich 3  
Gemeindeentwicklung  
Eichendorffstraße 1  
59505 Bad Sassendorf  
Telefon: 02921/505-64

## Inhalt

<b>1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNGSBEREICH .....</b>	<b>3</b>
<b>3. GEGENWÄRTIGE SITUATION.....</b>	<b>4</b>
<b>4. VERFAHREN .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT.....</b>	<b>5</b>
<b>6. ERSCHLIEßUNGS- UND BEBAUUNGSKONZEPT.....</b>	<b>8</b>
<b>7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>10</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2 Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf.....	10
7.3 Maß der baulichen Nutzung .....	10
7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
7.5 Erschließung.....	12
7.6 Immissionsschutz .....	13
7.7 .Grünordnung .....	14
<b>8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....</b>	<b>17</b>
8.1 Umweltprüfung / Eingriffsregelung .....	17
8.2 Klimaschutz .....	18
8.3 Artenschutz.....	18
8.4 Bodenschutz.....	19
<b>9. SONSTIGE BELANGE.....</b>	<b>19</b>
9.1 Altlasten .....	19
9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie.....	20
<b>10. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>21</b>

<b>11. REALISIERUNG UND KOSTEN .....</b>	<b>21</b>
<b>12. VERWENDETE GUTACHTEN .....</b>	<b>21</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet war laut Planungen aus den 1970er Jahren die Errichtung einer Kurklinik, einschließlich Gästehaus und Angestelltenwohnungen vorgesehen. Die zurzeit auf der Fläche nördlich des Spreitwegs planungsrechtlich zulässige bauliche Nutzung wird durch den seit Mitte der 1970er Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15, Ortsteil Bad Sassendorf geregelt. Der Bebauungsplan setzt in einem Sondergebiet für den Bereich der Hofstelle und der nördlichen angrenzenden Freifläche eine Kurklinik fest. Entsprechend ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf aus dem Jahr 1977 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinik“ für diesen Bereich dargestellt. Nach dem Regionalplan befindet sich die Fläche in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.

Diese Planung wurde bisher nicht realisiert und wird aufgrund der allgemeinen Entwicklung im Gesundheitswesen in Bad Sassendorf auch nicht weiter verfolgt.

Das Anwesen wurde bis vor kurzem im Rahmen des Bestandsschutzes überwiegend für Wohnzwecke genutzt, Landwirtschaft wurde nicht mehr betrieben. Zwischenzeitlich wurden das Haupthaus, zwei Wirtschaftsgebäude und der Bereich zwischen dem Haupthaus und dem Spreitweg unter Denkmalschutz gestellt, weiter sind im Westen und Norden des Bebauungsplangebiets Flächen im Biotopkataster aufgeführt. Nachdem ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, soll das Gelände nun zukunftsfähig entwickelt werden.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Bad Sassendorf soll ein Teilbereich der bisher als Sondergebiet festgesetzten Flächen zur Entwicklung eines Wohngebiets genutzt werden. Der übrige Bereich soll nicht mehr zur baulichen Nutzung bereitgestellt, sondern als Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft 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, extensives Grünland, ein Garten mit Teichanlage) nicht mehr zur Bebauung freigegeben.

Die Gemeinde Bad Sassendorf geht bei der Ermittlung des Bedarfs an Wohnraum von folgenden Kriterien aus:

Zunächst einmal wird die Bevölkerung - bei zurückgehendem Rentenniveau - immer älter. Politisches Ziel der Gemeinde Bad Sassendorf ist es, den Menschen ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in geeigneten barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen zu ermöglichen. Weiterer Druck auf dieses Wohnungssegment entsteht durch die nach wie vor nicht gelöste „Flüchtlingskrise“, die für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgt. Einem weiteren Trend entsprechend werden die Wohnungsgrößen pro Person steigen, sodass auch unter diesem Aspekt ein Bedarf an weiterem Wohnraum besteht.

Diese Befunde werden auch belegt durch Aktionen der Landesregierung, wie z.B. die Wohnungsbauoffensive Nordrhein-Westfalen (Juni 2016). Laut Berechnungen der NRW.BANK und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehrs NRW zur Wohnungsneubaunachfrage besteht bis zum Jahr 2020 in Nordrhein-Westfalen ein Neubaubedarf von insgesamt 400.000 Wohneinheiten, der sich auf den freien und öffentlich geförderten Wohnungsbau verteilt. Allein im Geschosswohnungsneubau wird mit einem jährlichen Bedarf von 60.000 Wohneinheiten gerechnet, von denen rund 10.000

Wohneinheiten bis 2020 öffentlich gefördert werden sollen. Im Schnellbrief 192/2016 vom 08.07.2016 des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen an die Mitgliedstädte und –gemeinden heißt es: „Der Neubau bezahlbarer Wohnungen für breite Teile der Bevölkerung hat sich – ausgelöst durch die Flüchtlingszuwanderung im vergangenen Jahr - zu einem wichtigen kommunalpolitischen Thema entwickelt. Dabei hat die Flüchtlingszuwanderung lediglich die bereits seit mehreren Jahren bestehende Mangelsituation auf dem Wohnungsmarkt in NRW offenkundig gemacht. In vielen Städten und Gemeinden fehlen geeignete Wohnungen. Dies gilt nicht nur für Kommunen im Ballungsraum, die deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum benötigen, sondern auch für wachsende Kommunen in ländlichen Regionen.“

Laut Demographiebericht 2015 der Bertelsmann Stiftung gehört Bad Sassendorf zu den wachsenden Kommunen im ländlichen Raum: Für den Zeitraum von 2012 bis 2030 wird ein Bevölkerungswachstum von 2 % prognostiziert. Nicht eingerechnet sind hier Bedarfe durch die Flüchtlingssituation. Zum Vergleich: Für den Landkreis Soest wird für den gleichen Zeitraum ein Bevölkerungsrückgang von 4,4 % prognostiziert.

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. Dieser setzt sich zusammen aus dem Neubedarf, der sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum ergibt (hier: 5,9 ha), dem Ersatzbedarf für abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbaren Wohnungen (hier: 7,9 ha) und der Fluktuationsreserve zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Um- bzw. Zuzugswillige (hier: 8,5 ha) abzüglich des Leerstands (hier: 3,7 ha). Dem rechnerischen Bedarf von 18,6 ha stehen laut Angabe des Dezernats 32 lediglich 1,17 ha an Reserveflächen gegenüber. Damit ergibt sich ein Bedarf von 5 ha an Wohnbauflächen für Bad Sassendorf.

Auf dem Flüchtlingsgipfel der Staatskanzlei NRW vom 30.11.2015 wurde eine Modellrechnung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sowie der NRW Bank zur „zusätzlichen Nachfrage an Wohnungsneubau und Wohnbauland infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach NRW“ vorgestellt. Danach fehlen im Kreis Soest zur Bewältigung der aktuellen Flüchtlingssituation je nach Variante zwischen 1.000 und 2.000 Wohnungen. Bei rd 300.000 Einwohnern im Kreis Soest und rd. 11.800 Einwohnern in Bad Sassendorf bedeutet dies ins Verhältnis gesetzt, dass in Bad Sassendorf zwischen 40 bis 80 Wohnungen fehlen.

Konkret besteht schon jetzt in Bad Sassendorf ein Defizit an günstigen Mietwohnungen, die hier teilweise im Änderungsbereich untergebracht werden sollen. Der Mangel an bezahlbaren Wohnraum ist auch daraus ersichtlich, dass Bad Sassendorf als eine der wenigen Gemeinden im Regierungsbezirk Arnsberg der „Mietpreisbremse“ unterliegt. So hat die Gemeinde große Probleme, adäquaten Wohnraum für Flüchtlingsfamilien bereitzustellen. Im Bereich der preiswerten Wohnungen ist der Markt sozusagen „leergefegt“.

Weiter möchte die Gemeinde für junge Familien ein Angebot schaffen, um die soziale und schulische Infrastruktur nachhaltig auslasten zu können. Dies ist wichtig im Hinblick auf die erheblichen Investitionen, die die Gemeinde im Bereich der Schulen (neue Gesamtschule, Sanierung / Erweiterung der Grundschule) und der Kindergärten vorgenommen hat.

Festzustellen ist auch, dass sich Bad Sassendorf zu einem gesuchten Alterswohnsitz für Senioren entwickelt hat. Dies ist nicht zuletzt der entsprechenden Infrastruktur (Heilberufe vor Ort, soziale, kulturelle und Freizeitangebote) zu verdanken, die aber letztlich auch die entsprechende Nachfrage benötigt, um in quantitativer und qualitativer Hinsicht aufrechterhalten werden zu können. Insofern sollen mit weiteren Wohnungen die Infrastrukturangebote ausgelastet werden.

Aus alledem ergibt sich ein Bedarf an Wohnungen aus dem Bestand heraus, aber auch um eine aktive Gemeindeentwicklung zu betreiben.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung sicherzustellen, wird 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 wird die 63. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebungsbereich

Das ca. 11,2 ha große Änderungsgebiet liegt ca. 800 m westlich des Ortskerns der Gemeinde Bad Sassendorf. Es beinhaltet die Flurstücke 66, 69, 70 (twl.), 632 (twl.), 875 (twl.), 932 (twl.), 1002, und 1398 (twl.) innerhalb der Flur 4 in der Gemarkung Sassendorf.

Im Osten grenzen die Soester Straße / Hepper Straße und das Wohngebiet Lindenstraße / Ahornstraße an das Änderungsgebiet an. Im Norden und Westen ist das Gebiet von Waldflächen umgeben. Südlich wird die Fläche durch den Spreitweg begrenzt. Das Änderungsgebiet wird über und den Spreitweg erschlossen.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15

### 3. Gegenwärtige Situation

Auf dem Areal befindet sich ein altes Herrenhaus mit zugehörigem Scheunentrakt. Der Hof Schulze-Lohöfer, Spreitweg 2, steht unter Denkmalschutz (Eintragungsbescheid von 17.08.2015). Der Denkmalumfang umfasst die Backsteinscheune (Gebäudeteil A), die Grünsandsteinscheune (Gebäudeteil B), das Wohnhaus und die südlich angrenzenden Außenanlagen, bestehend aus der alleinartigen Zufahrt, dem Garten und der Teichanlage. Weitere Baulichkeiten sind nicht mehr vorhanden. Bei den übrigen Flächen des Plangebiets handelt es sich um extensives Grünland, um Streuobstwiesen und um Wald. In der Liste der schutzwürdigen Biotopie ist unter BK-4414-0004 die Streuobstwiese aufgeführt und unter BK-4414-024 die Waldfläche. Ein Abschnitt der östlich an das Plangebiet angrenzenden Soester Straße / Hepper Straße ist im Alleenkataster NRW unter AL-SO-6021 aufgeführt. (vgl. nachfolgende Abbildungen)



Abb. 2: Auszüge aus Biotopkataster und Alleenkataster

#### 4. Verfahren

Für das Plangebiet besteht der seit Mitte der 1970er Jahren rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15, Ortsteil Bad Sassendorf, der in einem Sondergebiet für den Bereich der Hofstelle und der nördlichen angrenzenden Freifläche eine Kurklinik festsetzt. Es besteht somit keine planungsrechtliche Zulässigkeit für die Entwicklung eines Wohngebiets. Um die planungsrechtliche Grundlage für die Wohngebietsentwicklung sicherzustellen erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“ im „Normalverfahren“ mit Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil dieser Begründung dargelegt werden.

#### 5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

##### Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplans die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz). Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist das Änderungsgebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“ und die 63. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechen demnach den Zielen der Raumordnung. Gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde bzgl. der 63. Änderung des Flächennutzungsplans eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg als Regionalplanungsbehörde gestellt. Mit Verfügung vom 06.06.2016 hat die Regionalplanungsbehörde mitgeteilt, dass die Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan

### Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf (1977) wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt, siehe linkes Bild. Nunmehr ist vorgesehen, den nördlichen Bereich des Plangebiets (schutzwürdiges Biotop BK-4414-0004, Streuobstwiese) sowie den denkmalgeschützten Garten des Lohofs als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB darzustellen und den restlichen Bereich als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und darzustellen, siehe rechtes Bild.

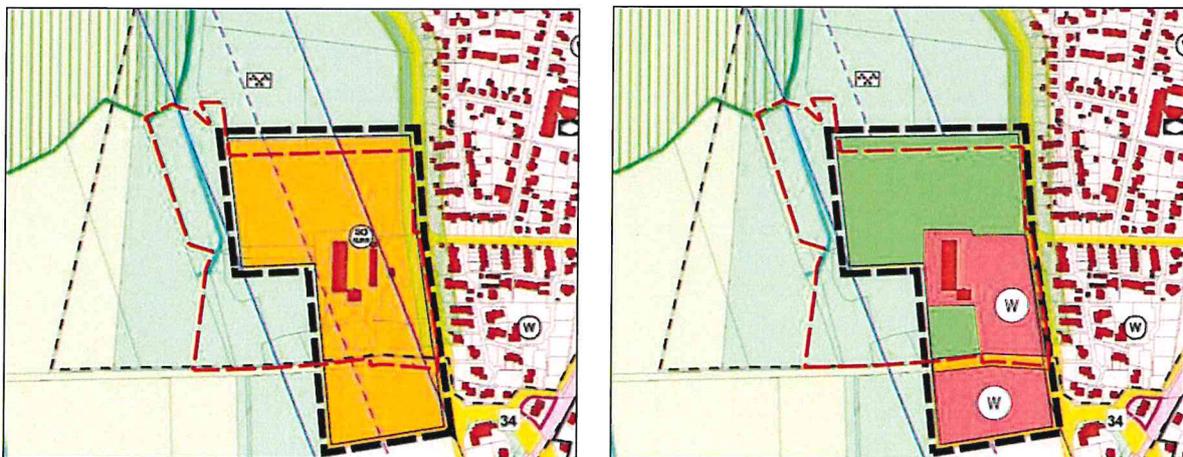


Abb. 4: wirksamer FNP und geplante 63. Änderung des FNP (in rot: Geltungsbereich B-Plan Nr. 15)

Mit der 63. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt dementsprechend eine deutliche Rücknahme der Darstellung von Flächen, die bisher für die Bebauung vorgesehen waren. Der Geltungsbereich der 63. Flächennutzungsplanänderung entspricht nicht dem Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“ und seiner 1. Änderung. Deren Geltungsbereichsabgrenzung ist in obigen Plänen in rot dargestellt.

### Bebauungsplan Nr. 15 „Lohof“

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des seit Mitte der 1970er Jahren rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“. Der Bebauungsplan setzt in einem Sondergebiet für den Bereich der Hofstelle und der nördlichen angrenzenden Freifläche eine Kurklinik fest. Der übrige, westliche Bereich ist als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt.

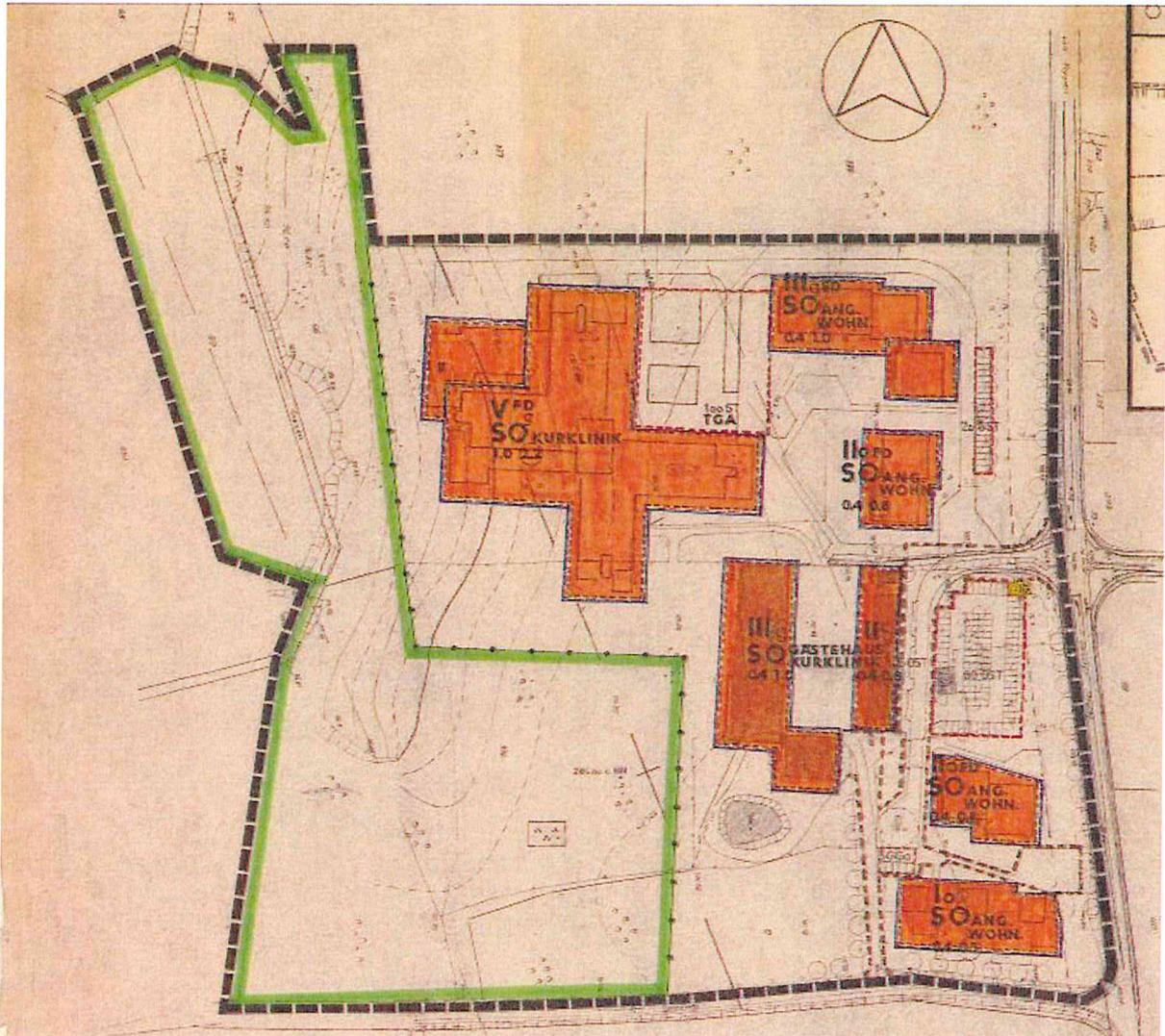


Abb. 5: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15 „Lohof“

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Im Gegensatz zu den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans soll in seiner 1. Änderung nur noch im südöstlichen Bereich des Plangebiets ein Baugebiet entwickelt werden. Hier ist nun, statt eines Sondergebiets „Kurklinik“ ein Wohngebiet geplant. Alle nördlich und westlich daran anschließende Nutzungen (Streuostwiese, extensives Grünland, Wald und landwirtschaftliche Nutzfläche sowie der denkmalgeschützte Garten) hingegen sollen in ihrer heutigen Form erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Laut Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ist eine Bebauung auf einer Grundfläche von ca. 23.950 m<sup>2</sup> zulässig. Die gemäß der 1. Änderung

des Bebauungsplans überbaubare Grundfläche beträgt demgegenüber nur noch ca. 6.205 m<sup>2</sup>. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet demnach die Rücknahme der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Überbauung von Flächen. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 außer Kraft.

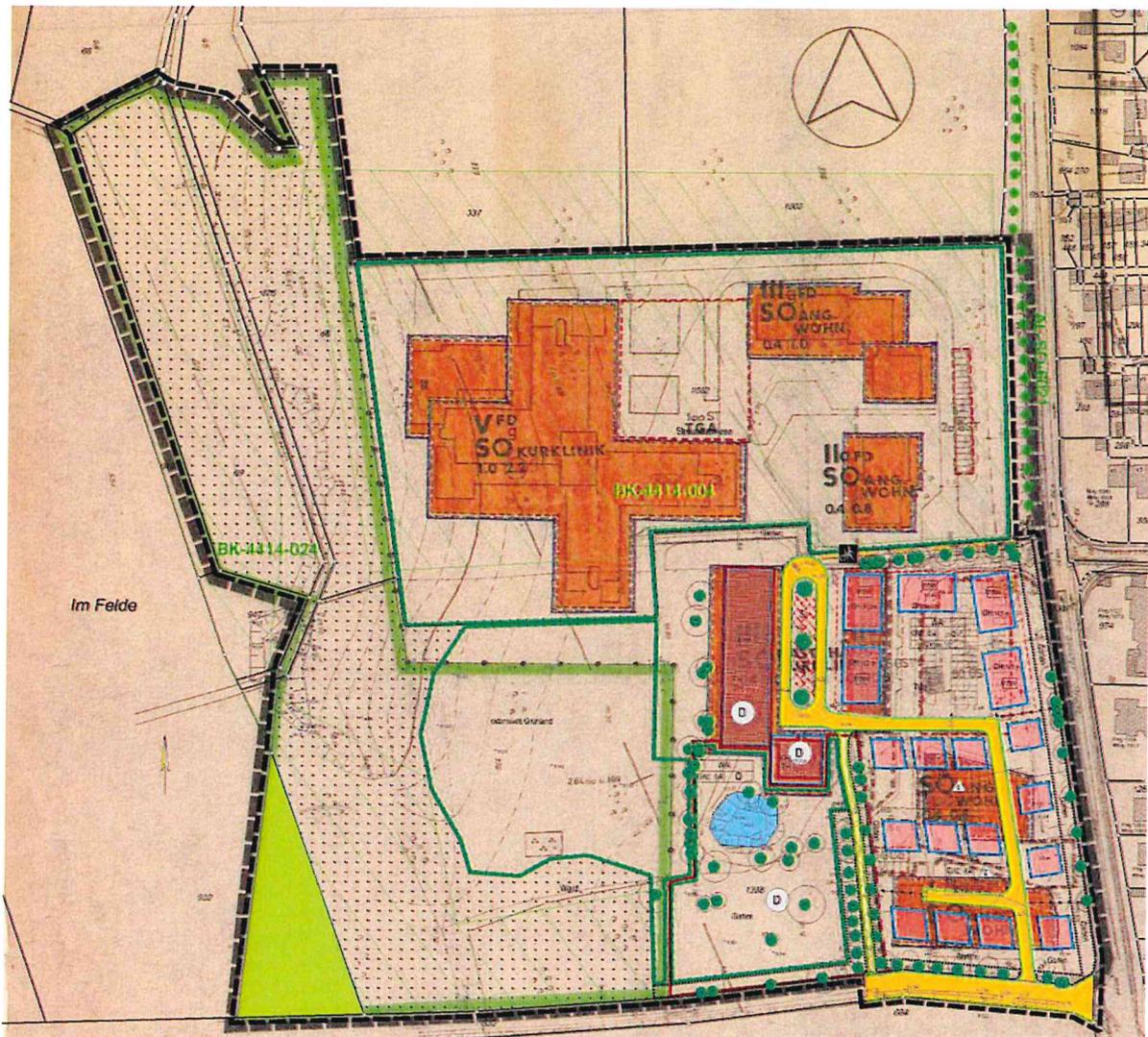


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 15 überlagert von seiner 1. Änderung

## 6. Erschließungs- und Bauungskonzept

Der unter Denkmalschutz stehende Hof Schulze-Lohöfer, bestehend aus Backsteinscheune, Grünsandsteinscheune, Wohnhaus und südlich angrenzendem Garten mit Teichanlage, soll zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Die historische Hofzufahrt soll auch zukünftig ausschließlich zur privaten Erschließung des Wohnhauses und der übrigen denkmalgeschützten Gebäude genutzt werden. Die nördlich an das Gehöft angrenzende Streuobstwiese (bisher planungsrechtlich als Bauland für ein Sondergebiet gesichert), das westlich angrenzende extensive Grünland sowie die Waldflächen werden erhalten.

Eine Neubebauung ist im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 nur noch im Bereich zwischen denkmalgeschütztem Gehöft, der Soester Straße / Hepper Straße und dem Spreitweg in Form von Wohngebäuden vorgesehen. Die

Neubebauung erhält eine vom denkmalgeschützten Gehöft separierte Erschließung über eine neu zu erbauende Straße, die an den Spreitweg angebunden und parallel zur denkmalgeschützten Allee nach Norden geführt wird. Die Straße endet in einer platzartigen Aufweitung mit Wendemöglichkeit für Müll-, Feuerwehr- und Lieferfahrzeuge.

Der Bereich östlich des denkmalgeschützten Freiraums des Gehöfts ist vorgesehen zur Errichtung von Einfamilienhäusern mit Satteldächern bzw. Krüppelwalmdächern. Die südlichste Baureihe entlang des Spreitwegs soll dabei in eingeschossiger Bauweise erstellt werden, während die übrigen Einfamilienhäuser zwei Geschosse erhalten sollen. Die geplante Einfamilienhausbebauung unterscheidet sich in ihrer deutlich kleineren Gebäudekubatur von den denkmalgeschützten Bestandgebäuden. Östlich des denkmalgeschützten Scheunentraktes sind Geschosswohnbauten zur Unterbringung von Eigentums- und Mietwohnungen geplant. Diese sollen Flachdächer und als oberstes Geschoss ein sog. Staffelgeschoss erhalten, damit sie sich in Bezug auf ihre Gestaltungsmerkmale eindeutig von der angrenzenden denkmalgeschützten Bebauung absetzen. Dabei sind dreigeschossige Wohnbauten (zwei normale Geschosse zzgl. Staffelgeschoss) gegenüber der denkmalgeschützten Scheune und viergeschossige Wohnbauten (drei normale Geschosse zzgl. Staffelgeschoss) östlich davon geplant. Die dreigeschossigen Wohnbauten bilden als gegenüber zu den denkmalgeschützten Gebäuden Scheune und Herrenhaus eine Hofsituation aus, innerhalb derer sich die o.g. platzartige Aufweitung der Straße befindet. Sämtliche Geschosswohnungsbauten sind so geplant, dass sie mit ihrer Gesamthöhe die Firsthöhen der Baudenkmäler unterschreiten.

Entlang der Soester Straße / Hepper Straße ist auf der Westseite ein Radweg vorhanden, der von Norden aus kommend, zurzeit auf Höhe der Kaiserstraße endet. Dieser Radweg wird in das Wohnbaugebiet hineingeführt und an den geplanten Wendeplatz angebunden.

Das Erschließungs- und Baukonzept wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange überarbeitet. Ursprünglich sollte die historische Hofzufahrt zur Erschließung des gesamten Wohngebiets dienen und zu diesem Zweck ertüchtigt werden, wovon aus Denkmalschutzgründen später abgesehen wurde. Auch wurde das geplante Einfamilienhausgebiet ein Stück nach Osten vom denkmalgeschützten Bereich abgerückt. Die Anlage von Fuß- und Radwegen innerhalb des Begleitgrüns der Soester Straße / Hepper Straße wurde zum Schutz der Gehölzstrukturen nicht weiter verfolgt. Das Baukonzept wurde nach der öffentlichen Auslegung erneut überarbeitet. Die Gebäudestellung des Geschosswohnungsbaus wurde in eine nach Süden hin geöffnete Variante verändert. Die östlich angrenzend an die Baudenkmäler geplanten beiden Geschosswohnungsbauten wurden um 3 m weiter nach Osten verschoben, um den Baudenkmalern mehr Raum zu geben. Zudem wurden die Dachform und die Gebäudehöhen für die Geschosswohnungsbauten geändert: Statt Satteldachgebäuden sind nun bis zu 4,5 m niedrigere Gebäude mit Flachdächern geplant. Dabei soll das oberste Geschoss als klassisches Staffelgeschoss ausgebildet werden.

## 7. Inhalt des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des oben beschriebenen Planvorhabens wird der Planbereich im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe und 3. Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 1. Gartenbaubetriebe und 2. Tankstellen für unzulässig erklärt.

Diese Festsetzung dient der bedarfsgerechten Entwicklung eines Wohnstandorts im Ortsteil Bad Sassendorf. Gartenbaubetriebe und Tankstellen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen zusätzlichen Verkehr und Immissionen. Dies ist im Änderungsbereich ausdrücklich nicht erwünscht.

### 7.2 Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf

Entsprechend den Zielen der Gemeinde ist vorgesehen, im Baugebiet im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser eine gewisse Anzahl an Mietwohnungen im preiswerten Segment zu erstellen. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB. Auf der im Plan gesondert gekennzeichneten Fläche sind in den dort geplanten Wohngebäuden mindestens 12 Mietwohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf, hier: mit dem Bedarf an preiswertem Wohnraum, herzustellen und dieser Personengruppe dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

### 7.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie
- die Höhe baulicher Anlagen.

Für das gesamte WA-Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete. Damit ist eine 40-prozentige Bebauung eines jedes Baugrundstücks durch Hauptgebäude (Garagen und Nebengebäude nicht mitgerechnet) zulässig. Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wird als maßgebende Fläche für die Ermittlung der Grundfläche festgesetzt, dass die privaten Grünflächen, die mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt wurden, zur Berechnung der Grundflächenzahl mit herangezogen werden dürfen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit geneigtem Dach wird über die Festsetzung der maximalen zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) über NHN (Normalhöhe-

null) geregelt. Als First gilt die obere Kante eines geneigten Daches, als Traufe gilt der Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit dem aufsteigenden Mauerwerk. Bei der Höhenentwicklung der Neubauten wurde darauf geachtet, dass sie sich dem denkmalgeschützten Herrenhaus unterordnen. Das höchste Gebäude im Plangebiet wird dementsprechend das Herrenhaus sein. Für dieses Haus wird eine max. Firsthöhe von 117 m ü. NHN und eine max. Traufhöhe von 110,4 m ü. NHN festgesetzt. Für den Scheunentrakt wird eine max. Firsthöhe von 115 m ü. NHN und eine max. Traufhöhe von 107,5 m ü. NHN festgesetzt. Die direkt östlich und südlich zulässigen Einfamilienhäuser dürfen mit einer max. Firsthöhe von 109,5 m ü. NHN und einer max. Traufhöhe von 107,5 m ü. NHN erbaut werden. Die südlichste Baureihe entlang des Spreitwegs ist nochmals etwas niedriger mit max. Firsthöhen von 109 m ü. NHN und max. Traufhöhen von 105 m ü. NHN zulässig. Mit diesen Höhenfestsetzungen können ein- bis zweigeschossige Gebäude errichtet werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Flachdach wird über die Festsetzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhen (GH) über NHN (Normalhöhennull) geregelt. Als Gebäudehöhe gilt die Attikahöhe des obersten Geschosses (ob Voll- oder Nichtvollgeschoss). Die gegenüber der denkmalgeschützten Scheune geplanten Geschosswohnungsbauten sind mit Gebäudehöhen von max. 111,5 m ü. NHN zulässig. Die weiter östlich daran anschließenden Geschosswohnungsbauten dürfen etwas höher mit Gebäudehöhen von max. 114,5 m ü. NHN errichtet werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Grundfläche des obersten Geschosses nur 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen darf. Mit dieser Festsetzungskombination können bis zu drei- bzw. viergeschossige Wohngebäude errichtet werden, wobei das oberste Geschoss in jedem Fall mit einer verminderten Grundfläche, vergleichbar mit dem sog. Staffelgeschoss errichtet werden muss. Damit wird gewährleistet, dass sich die Geschosswohnungsbauten hinsichtlich ihrer Dachgestaltung bewusst von den Baudenkmalern absetzen.

Insgesamt bewirken die Gebäudehöhenfestsetzungen, dass sich die vorhandene und die geplante Bebauung höhenmäßig von Norden (höchstens viergeschossige Gebäude) nach Süden (höchstens eingeschossige Gebäude) abstaffelt.

#### 7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die sich eng am geplanten Baukonzept orientieren. Gleichzeitig wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Terrassen dürfen hier die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO um max. 16 m<sup>2</sup> überschreiten. Bauteile, wie z.B. Erker, Balkone etc., die gem. Landesbauordnung (BauO NRW) 2017 keine Abstandflächen erzeugen, dürfen die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls überschreiten. Da die überbaubaren Flächen für die Einfamilienhausbebauung als Einzelbaufenster in einer Tiefe von nur 12 bzw. 13 m festgesetzt wurden, ist hier die Zulässigkeit einer geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen zur bedarfsgerechten Errichtung von Terrassen und untergeordneten Bauteilen sinnvoll. Die Einhaltungspflicht der GRZ bleibt davon unberührt.

## 7.5 Erschließung

Das Neubaugebiet wird aus südlicher Richtung über eine an den Spreitweg angebundene öffentliche Straße (Breite: 5,5 m) erschlossen. Die denkmalgeschützten Gebäude werden privat über die historische Hofzufahrt erschlossen. Nördlich der Hofanlage erhält die öffentliche Straße eine Wendemöglichkeit. Es ist geplant, ca. vier Einfamilienhausgrundstücke mit einem zusätzlichen kurzen Stich als Wohnweg (Breite: 5,5 m / Länge: 35 m) zu erschließen. Das öffentliche Straßensystem ist so dimensioniert, dass es von Müll- und Lieferfahrzeugen und selbstverständlich auch von Feuerwehrfahrzeugen befahrbar ist. Die Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, wobei die historische Hofzufahrt als Privatstraße (Breite: 3,5 m) ausgewiesen wird.

Private Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken errichtet. Es ist geplant, dass die Geschosswohnungsbauten eine Tiefgarage mit Einfahrt von Süden erhalten. Diese Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus wird der zulässige Zufahrtsbereich gesondert festgesetzt. Weitere oberirdische Stellplätze sind als Teil des WA-Gebiets innerhalb der Wendeanlage vorgesehen. Diese werden ebenfalls entsprechend festgesetzt. Der Stellplatznachweis für die Einfamilienhäuser wird auf jeweils eigenem Grundstück erbracht. Gesonderte Regelungen hierzu werden nicht getroffen.

Das geplante Wohngebiet soll für Fußgänger und Radfahrer durchlässig gestaltet werden. Zu diesem Zweck wird der von Norden kommende Fuß- und Radweg entlang der Soester Straße / Hepper Straße in das Baugebiet hineingeführt. Der Fuß- und Radweg wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „F + R“ festgesetzt.

Die Ableitung des entstehenden Schmutzwassers erfolgt über Anschluss an das vorhandene Mischwasserkanalsystem. Das Niederschlagswasser des Neubaugebiets kann in südliche Richtung über den offenen Graben entlang des Spreitwegs in das Gewässer westlich der Waldfläche eingeleitet werden. Lediglich das Niederschlagswasser der denkmalgeschützten Gebäude und der historischen Hofzufahrt soll zukünftig in den denkmalgeschützten Teich eingeleitet werden. Hierzu liegt eine artenschutzfachgutachterliche Stellungnahme vor (Ökoplan Moers, Dezember 2016), siehe Kap. 8.3 Artenschutz. Die Denkmalbehörden sind an der Ausführungsplanung zu beteiligen. Eine alternative Entwässerungsmöglichkeit bestünde auch darin, das Niederschlagswasser des Baugebiets nördlich der denkmalgeschützten Scheune herum in das extensive Grünland zu leiten und dort unter Beachtung der Entwicklungsziele für das Grünland unter Herstellung einer Versickerungsfläche sowie eines Auffanggrabens dem westlich des Waldes gelegenen Gewässer zuzuführen. Sollte der Auffanggraben an den Teich angeschlossen werden, so könnte er auch evt. überlaufendes Wasser aus dem Teich aufnehmen und in westliche Richtung ableiten. Festsetzungen zur Entwässerung des Plangebiets erfolgen dementsprechend nicht; das Entwässerungskonzept wird in der nachfolgenden Ausführungsplanung und im Baugenehmigungsverfahren entwickelt und geprüft.

## 7.6 Immissionsschutz

Im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 15 wurden die Schallimmissionen ermittelt, die durch den Fahrverkehr auf der Kreisstraße K37 sowie der Bahnstrecke Soest – Paderborn im Plangebiet zu erwarten sind. Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt (DEKRA, Oktober 2016).

Die Beurteilungspegel ("Verkehr") wurden entsprechend den vorliegenden Informationen für die Höhen 2,4 m (Erdgeschoss-Ebene), 5,2 m (1.OG/DG-Ebene) und 8,0 m (2.OG/DG-Ebene) ermittelt. Die Berechnungen erfolgten für den Schienenverkehr gem. Schall 03, Ausgabe 2012 "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen" mit Prognosedaten für das Jahr 2025 und für den Straßenverkehr gem. RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" mit der Frequentierung nach einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2011 mit einer Erhöhung von 10 % für eine zukünftige Zunahme des Verkehrs.

Die Beurteilung der Schallimmissionssituation für das geplante Wohngebiet erfolgte nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Nach Durchführung der Berechnungen ergaben sich mit den Beurteilungspegeln "Verkehr" während der Tageszeit auf der Höhe von 2,4 m über Grund Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für "Allgemeine Wohngebiete" im östlichen Bereich des geplanten Wohngebietes und auf der Höhe von 8,0 m über Grund annähernd im gesamten geplanten Wohngebiet. Die höchsten Überschreitungen von  $\leq 6\text{dB(A)}$  ergaben sich nahe der östlichen Grenze des Plangebiets zur Kreisstraße K37. Während der Nachtzeit sind im gesamten geplanten Wohngebiet in allen betrachteten Höhen Überschreitungen zwischen 7 dB(A) und 14 dB(A) zu verzeichnen. Diese Überschreitungen werden wesentlich durch die Schallimmissionen des Schienenverkehrs und nur sehr untergeordnet durch die Kreisstraße verursacht.

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist zu prüfen, ob "aktive" Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. -wällen ausgeführt werden können, da auch Freibereiche der Wohnhäuser (Balkone und Terrassen) schützenswert sind. Nur wenn eine Ausbildung von "aktiven" Lärmschutzmaßnahmen mit verhältnismäßigen Mitteln nicht realisierbar sind, kann auf passive Lärmschutzmaßnahmen z.B. in Form von Schallschutzfenstern zurückgegriffen werden.

Da eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall zum Einhalten der Orientierungswerte im vorliegenden Fall mindestens die Höhe der Aufpunkte (2.OG/DG: 8,0 m) aufweisen müsste und auf der gesamten Länge südlich und östlich des geplanten Wohngebietes erforderlich wäre, wird eine solche Maßnahmen als nicht verhältnismäßig angesehen. Es ist aus städtebaulicher Sicht nicht denkbar, entlang der Westseite der Soester Straße / Hepper Straße und der Nordseite des Spreitwegs eine 8 m hohe Schallschutzwand bzw. einen Schallschutzwall zu errichten. Gleichzeitig löst auch ein Abrücken der geplanten Wohnbebauung von den Schallquellen - also in westliche Richtung - das Problem nicht, da die Überschreitungen die gesamten für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen betreffen.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen gegen Verkehrslärm waren daher "passive" Schallschutzmaßnahmen mit geeigneten Gebäudeanordnungen, Grundrissgestaltungen oder "baulicher" Schallschutz (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen etc.) zu prüfen.

Zur Auslegung des "baulichen" Schallschutzes im Schallschutznachweis wurden im Gutachten die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche ermittelt. Für das geplante Wohngebiet ergaben sich Lärmpegelbereiche  $\leq$  III. Die Berechnung der Lärmpegelbereich erfolgte nach der DIN 4109.

Da mit dem entsprechenden resultierenden Bauschalldämmmaß von  $R'W_{res} = 35$  dB in Lärmpegelbereichen  $\leq$  III kein besonderer "baulicher" Schallschutz erforderlich ist, kann aus schalltechnischer Sicht auf Festsetzungen von "passiven" Schallschutzmaßnahmen oder "baulichem" Schallschutz im Bebauungsplan verzichtet werden. Das Bauschalldämmmaß von  $R'W_{res} = 35$  dB wird mit den im Wohnungsbau üblichen Außenbauteilen (Baumaterialien und Bauteilgrößen) bereits erreicht.

In den Außenwohnbereichen waren durch die Schallimmissionen des Verkehrs im Bereich bis 35 m bis 55 m von der östlichen Grenze des geplanten Wohngebietes während der Tageszeit Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen. Der Beurteilungspegel von  $L_r = 62$  dB(A) wurde jedoch hier in allen Bereichen des geplanten Wohngebiets auf allen Höhen unterschritten. Bis zu einem Beurteilungspegel von  $L_r = 62$  dB(A) wird eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen in der einschlägigen Literatur als gegeben betrachtet. Somit ist davon auszugehen, dass die Außenwohnbereiche im geplanten Wohngebiet angemessen genutzt werden können.

## 7.7 .Grünordnung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 sieht vor, nur noch den südöstlichen Teilbereich der im Ursprungsbebauungsplan als Baugebiet gesicherten Flächen als Wohngebiet zu entwickeln und dementsprechend festzusetzen. Die übrigen vorhandenen Grünstrukturen sowie der Teich sollen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden:

### **Wasserfläche / Fläche für die Landwirtschaft / Fläche für Wald**

Der im Westen des Änderungsbereichs vorhandene Wald (von Eichen dominierten Altholzbestand) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Wald festgesetzt. Ein Teilbereich des Waldes wird in der Liste der schutzwürdigen Biotop unter BK-4414-024 geführt. Hier sind Feldgehölze in der Soester Börde mit besonderer Bedeutung festgelegt. Es hat eine naturnahe Waldnutzung entsprechend der einschlägigen Regeln wie z.B. dem „Zertifizierungssystem für nachhaltige Waldbewirtschaftung PEFC“ oder dem „Forest Stewardship Council, kurz FSC“ zu erfolgen.

Im südwestlichen Planbereich befindet sich ein Stück landwirtschaftliche Nutzfläche, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wird.

Die unter Denkmalschutz stehende Teichanlage innerhalb des Gartens des Herrenhauses wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

### **Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

In der Liste der schutzwürdigen Biotop ist unter BK-4414-0004 die Streuobstwiese aufgeführt; diese wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die vorhandene Obstwiese ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Streuobstwiese

sind zudem ergänzend 30 Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese ergänzenden Obstbaumanpflanzungen dienen dem freiwilligen Ausgleich des bereits verloren gegangenen Obstbaumbestandes im Bereich östlich der Baudenkmäler. Für die fachgerechte Pflege und den Erhalt des schutzwürdigen Biotops BK-4414-0004 ist die Gemeinde Bad Sassendorf zuständig. Deshalb ist die Pflege und ggf. Nachpflanzung von Gehölzen in Abstimmung mit der Gemeinde vorzunehmen. Die Fläche wird außerdem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt.

Das extensive Grünland, welches sich zwischen Wald und Gehöft befindet, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensives Grünland“ festgesetzt. Gleichzeitig wird die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Das vorhandene extensive Grünland ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine regelmäßige Mahd (2 x Jahr) des Grünlandes vorzunehmen, die frühestens ab Juni erfolgen darf. Der Schutz der Amphibien ist dabei zu beachten.

Die denkmalgeschützte Gartenanlage des Herrenhauses wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Klarstellung, dass hier der Garten zu erhalten ist und nicht als „nicht überbaubare Fläche“ des Baugebiets mit Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bebaut werden darf. Davon ausgenommen ist die Herstellung einer befestigten Zuwegung von der Hofzufahrt zum südlich gelegenen Haupteingang des Herrenhauses. Als faktischer Garten und damit Bestandteil des Grundstücks des Herrenhauses darf diese Fläche jedoch zur Berechnung der GRZ mit herangezogen werden.

Auf der Ostseite der historischen Hofzufahrt wird außerhalb des Denkmalbereichs ein ca. 5 m breiter Streifen ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Dieser Grünstreifen dient dem Schutz der Kronentraufbereiche der Alleebäume und darf nicht mit Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bebaut werden. Die gleiche Festsetzung erfolgt für einen 5 m breiten Streifen entlang des Spreitwegs, für einen 7,5 m breiten Streifen entlang der Soester Straße und für einen 5 m breiten Streifen als Abgrenzung zwischen nördlicher Streuobstwiese und nicht überbaubarer Fläche des Baudenkmal „Scheune“. Es ist geplant, diese Grünflächen als Gartenland den zukünftigen Grundstücksbesitzern zu überlassen und analog zum denkmalgeschützten Garten als Bestandteil des Grundstücks zu behandeln.

Die denkmalgeschützte Gartenanlage wird zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt: Der denkmalgeschützte Garten ist damit zu erhalten. Die Anlage von Pflanzbeeten mit Ziergehölzen und Stauden ist zulässig. Es ist eine mind. 20 m breite extensiv gepflegte, ungedüngte Pufferzone um das Gewässer anzulegen. Zwischen der Allee und dem Altan der Villa ist die Anlage einer 2,5 m breiten Wegeverbindung zulässig. Hierfür ist Natursteinpflaster zu verwenden. Die Pflege des Gartendenkmals beschränkt sich auf die Mahd der (Landschafts-)Rasenfläche (3-4 schürige Mahd), die Entfernung von Laub nach dem Laubfall und solche Schnittmaßnahmen, die aus gärtnerischen Gründen (z.B. nach Astbruch) oder zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Lediglich

der engere Bereich um den Teich ist extensiv zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni durchzuführen ist.

Im Plangebiet sind zudem Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich. Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet an Bäumen insgesamt zehn Fledermauskästen (darunter zwei Ganzjahreskästen an den Sanierungsgebäuden) anzubringen sind. Weiter sind ein Schleiereulenkasten und ein Brutplatz für Turmfalken an den Sanierungsgebäuden anzubringen. Im Umfeld des Gewässers sind drei Totholzhaufen und drei Steinhaufen anzulegen. Vorhandene Totholzhaufen und Steinhaufen sind grundsätzlich zu erhalten. Die Festsetzungen im Umfeld des Gewässers dienen der Aufwertung dieses Bereichs durch ein Angebot an Unterschlupfplätzen, insbesondere für Amphibien.

In einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Gemeinde Bad Sassendorf und dem Investor abgeschlossen wird, werden zudem weitere zu ergreifende Artenschutzmaßnahmen geregelt, die gemäß BauGB nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

1. Ein Rückbau von Gebäudeteilen in den Wirtschaftsgebäuden ist nur im Zeitraum August bis Mitte/Ende Oktober und Mitte März bis Mitte April zulässig. Eine Bauausführung bei der Sanierung der Wirtschaftsgebäude ist nur von innen nach außen zulässig. Eine Beleuchtung von Gebäuden und Wegen darf nur mit LED-Leuchten oder Natrium-dampf-Niederdruckleuchten, die zum Boden hin abstrahlen, erfolgen. Beleuchtete Werbetafeln sind nicht zulässig.
2. Fäll- und Rodungsmaßnahmen, sowie Rückbau von Gebäudeteilen sind nur außerhalb der Brutzeiten (vom 1. Oktober – 28. Februar) zulässig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Hierzu gehört auch die Baufeldräumung. Eine Fällung von Gehölzen mit Baumhöhlen darf nur nach Überprüfung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse (endoskopisch) von einem geeigneten Fachbüro vorgenommen werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist gegenüber der Gemeinde schriftlich zu dokumentieren.
3. Eine Sanierung wasserführender Gewässer darf nur nach Entnahme der im Gewässer vorhandenen Tiere vorgenommen werden. Eine dauerhafte Wasserführung des Teiches sollte gewährleistet werden. Es dürfen keine Fische im Gewässer eingesetzt werden. Ein Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen während der Wander- und Laichzeiten von Amphibien im Frühjahr ist im Bereich der Gewässer untersagt. Es gilt hier grundsätzlich der Zeitraum von Mitte März bis Mitte August. Die Umschichtung von Totholz oder Steinen darf ausschließlich in Handarbeit erfolgen
4. Bauplätze sind zum Schutz der Amphibien vor Baubeginn mit einem Amphibienschutzzaun mit bauseitig ausgelegten künstlichen Versteckplätzen (Schalbretter) und bauseitigen Übersteighilfen für Amphibien zu versehen.

#### **Anpflanzungsgebote / Erhaltungsgebote**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Anpflanzungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung von Grünstrukturen fest. Mit der Maßnahme A wird die Anpflanzung einer Gehölzhecke zur nördlichen Eingrünung der historischen Hofanlage festgesetzt. Mit der Maßnahme B wird die Erhaltung der Grünstrukturen entlang der Soester Straße /

Hepper Straße gesichert. Mit der Maßnahme C wird die Erhaltung der Gehölzbestände entlang des Spreitwegs gesichert. Mit der Maßnahme D wird die Erhaltung der Alleebäume sowie der Gehölzbestände entlang des Spreitwegs innerhalb des denkmalgeschützten Gartens des Herrenhauses gesichert. Diese Flächen (Maßnahmen A, B, C, D) werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ den zukünftigen Grundstücksbesitzern überlassen und als Bestandteil der Baugrundstücke behandelt. Mit der Maßnahme E wird die Anpflanzung von drei Einzelbäumen auf der Stellplatzanlage am Wendepplatz festgesetzt.

Die im Baugebiet vorhandenen Bäume wurden topografisch eingemessen, einschließlich ihrer Kronentraufbereiche und einer Bewertung unterzogen (Kuhlmann & Stucht, Januar 2017). Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt; zur besseren Lesbarkeit des Plans sind lediglich diese Bäume im Bebauungsplan dargestellt. Sämtliche zu erhaltende Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit zu schützen, es ist anzustreben, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) gesichert und erhalten wird. Bei Verlust ist gleichwertiger Ersatz anzupflanzen.

## 8. Belange des Umweltschutzes

### 8.1 Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht (Kuhlmann & Stucht, Juni 2017) bezeichneten gesonderten Teil B der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Durch geplante Vorhaben können Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen, die gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG auszugleichen sind. Im vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren errechnet sich der Kompensationsbedarf aus dem Vergleich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“ mit dem nach seiner 1. Änderung angestrebten Zustand von Natur und Landschaft. Laut Festsetzungen des Ur-

sprungsbebauungsplans ist eine Bebauung auf einer Grundfläche von ca. 23.950 m<sup>2</sup> zulässig. Die gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans überbaubare Grundfläche beträgt nur noch ca. 6.205 m<sup>2</sup>. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet demnach die Rücknahme der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Überbauung von Flächen und erhöht den Anteil an zu erhaltenden Grünflächen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 löst damit keine Eingriffe in Natur und Landschaft aus, die auszugleichen wären. Näheres ist dem Umweltbericht als Teil B der Begründung zu entnehmen.

## 8.2 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Laut Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“ ist eine Bebauung auf einer Grundfläche von ca. 23.950 m<sup>2</sup> zulässig. Die gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans überbaubare Grundfläche beträgt 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 das Klima zurück genommen und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Das geplante Vorhaben einer Wohngebietserweiterung stärkt den Ortsteil Bad Sassendorf und nutzt vorhandene Infrastrukturen. Damit trägt das Projekt zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

## 8.3 Artenschutz

Es wurden Artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt (Stelzig, Frühjahr 2015 / Ökoplan Essen, Oktober 2015 / Ökoplan Moers, Mai 2016). Diese kamen zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung allgemeiner Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für planungsrelevante Arten und europäisch geschützte Vogelarten keine Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu erwarten ist.

In Bezug auf den Kammmolch ist die vorhandene Teichanlage im derzeitigen Zustand als suboptimales bis ungeeignetes Fortpflanzungshabitat zu bewerten, wobei als wesentliches Defizit die fehlende Kontinuität des Wasserstandes gelten muss. Wie bereits im Gutachten (Ökoplan Moers, Mai 2016) dargestellt, ist die derzeitige Bedeutung des Gewässers als Teillebensraum für Amphibien als gering einzustufen. Wünschenswert ist daher eine Optimierung des Gewässers insbesondere hinsichtlich einer dauerhaften ausreichenden Wasserführung. Dadurch wäre auch eine Optimierung des derzeit sehr verarmten Vegetationsbestandes möglich. Das der 1. Änderung zugrunde liegende Baukonzept wurde u.a. aus diesem Grund zwischenzeitlich überarbeitet. Der Teich soll zukünftig eine direkte Einspeisung von Niederschlagswasser der denkmalgeschützten Gebäude erhalten. Die Auswirkungen dieser Einspeisung von Niederschlagswasser wurden im Rahmen einer zusätzlichen Stellungnahme aus artenschutzfachlicher Sicht beurteilt. Die Beurteilung (Ökoplan Moers, Dezember 2016) kam zu folgendem Ergebnis:

Amphibienarten, darunter vor allem anspruchsvollere Schwanzlurcharten wie der ehemals hier festgestellte Kammmolch (*Triturus cristatus*) würden von einer solchen Optimierung deutlich profitieren. Wesentlich ist dabei allerdings auch der Erhalt geeigneter Landlebensräume. Sehr wünschenswert ist darüber hinaus eine Abdichtung des Gewässers, um ein zu frühzeitiges Austrocknen dauerhaft zu vermeiden. Zur Stabilisierung bzw. Wiederansiedlung des Kammmolch-Bestandes ist eine solche Maßnahme unverzichtbar. Die beabsichtigte Einspeisung von Niederschlagswasser ist als positiv zu bewerten, soweit es sich um schadstofffreies Wasser handelt. Zu beachten ist bei der Zuleitung die Vermeidung einer zu starken punktuellen hydraulischen Belastung, die zu einer mechanischen Schädigung oder verbotswidriger Tötung von Tieren führen könnte.

Die Empfehlungen der gutachterlichen Stellungnahmen sollen im weiteren Verfahren Beachtung finden. Die in den Gutachten formulierten zu ergreifenden Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien werden, soweit gemäß BauGB möglich, im Bebauungsplan festgesetzt und darüber hinaus in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Investor und der Gemeinde abgeschlossen wird, geregelt und im Baugenehmigungsverfahren verbindlich festgelegt. Näheres ist dem Kap. 7.7 dieser Begründung und dem Umweltbericht als Teil B der Begründung zu entnehmen.

#### 8.4 Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme von gewachsenem, schutzwürdigem Boden. Im Bereich der versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen komplett verloren. Des Weiteren kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz auf den teilversiegelten Flächen zu Bodenverdichtungen und zu Verunreinigungen kommen.

Maßgeblich bei diesem Bebauungsplanänderungsverfahren ist jedoch das geltende Planungsrecht: Wie bereits im Kapitel Klimaschutz dargestellt, ist laut Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“ eine Bebauung auf einer Grundfläche von ca. 23.950 m<sup>2</sup> zulässig. Die gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans überbaubare Grundfläche beträgt 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 den Boden zurück genommen und ein Beitrag zum Bodenschutz geleistet.

### 9. Sonstige Belange

#### 9.1 Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind der Gemeinde Bad Sassendorf nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich folgenden Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

## 9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

### **Bodenarchäologie**

It. LWL-Olpe vom 27.07.2016 sind in der Umgebung des Plangebiets bereits zahlreiche archäologische Fundstellen / Bodendenkmäler bekannt. Dabei handelt es sich um Wölbäcker, einen Luftbildbefund, eine mittel- / jungsteinzeitliche Lesefundstelle, den ehem. Sälerplatz, Haus Sassendorf, eine neolithische Siedlung, sowie den umfangreichen Siedlungsplatz mehrerer Epochen am Landerpfad. Aufgrund dieser zahlreichen und umfangreichen Fundstellen, lässt sich nicht ausschließen, dass auch innerhalb des Planbereichs bisher noch unbekannte Bodendenkmalsubstanz liegt. Vermutete Bodendenkmale sind wie eingetragene Bodendenkmale zu behandeln.

Die bodendenkmalpflegerische Situation wird - in den Bereichen in denen Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind - bereits vor Baubeginn durch Baggersondagen konkretisiert. Nur so kann geklärt werden, ob sich im Plangebiet Bodendenkmalsubstanz erhalten hat und wie mit ihr umzugehen ist.

Die Baggersondagen müssen durch archäologisch qualifiziertes Fachpersonal in Abstimmung mit dem LWL ausgeführt werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

### **Denkmäler**

Im Plangebiet befindet sich der Hof Schulze-Lohöfer, Spreitweg 2, der unter Denkmalschutz (Eintragungsbescheid von 17.08.2015) steht. Der Denkmalumfang umfasst die Backsteinscheune (Gebäudeteil A), die Grünsandsteinscheune (Gebäudeteil B), das Wohnhaus und die südlich angrenzenden Außenanlagen, bestehend aus Garten und Teichanlage. In den Bebauungsplan wird die denkmalgeschützte Gesamtanlage gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und zeichnerisch eingetragen.

## 10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	16.767 m <sup>2</sup>	15,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.254 m <sup>2</sup>	2,9 %
Stellplatzanlage	519 m <sup>2</sup>	0,5 %
Private Verkehrsflächen (historische Hofzufahrt)	367 m <sup>2</sup>	0,3 %
Grünflächen, Zweckbestimmung „Garten“ (ohne zusätzliche Festsetzung)	461 m <sup>2</sup>	0,4 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (= Grünflächen, Zweckbestimmung „Garten“)	356 m <sup>2</sup>	0,3 %
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (= Grünflächen, Zweckbestimmung „Garten“)	3.102 m <sup>2</sup>	2,8 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung „Streuobstwiese“	34.610 m <sup>2</sup>	31,0 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung „extensives Grünland“	10.214 m <sup>2</sup>	9,1 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung „Gartendenkmal“	5.727 m <sup>2</sup>	5,1 %
Wasserflächen	508 m <sup>2</sup>	0,5 %
Flächen für Landwirtschaft	2.849 m <sup>2</sup>	2,5 %
Flächen für Wald	32.999 m <sup>2</sup>	29,6 %
<b>Änderungsbereich insgesamt:</b>	<b>111.733 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 11. Realisierung und Kosten

Der Gemeinde Bad Sassendorf entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den Antragsteller getragen.

## 12. Verwendete Gutachten

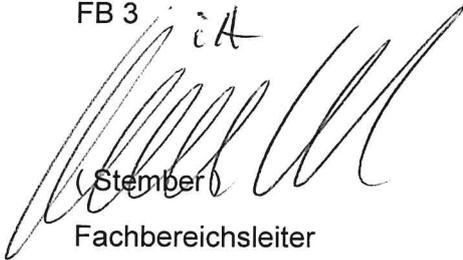
- Stelzig, Volker (2015): Artenschutzrechtliche Prüfung zur Entwicklung eines Baugebietes am „Lohof“ in der Gemeinde Bad Sassendorf, Soest, 2015
- Ökoplan Essen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe II) zur Entwicklung eines Baugebietes am „Lohof“, Spreitweg 2 in Bad Sassendorf, Essen, Oktober 2015
- Ökoplan Moers: Ehemaliger Lohof am Spreitweg 2 in Bad Sassendorf - Erfassung von Amphibien am denkmalgeschützten Teich - Dokumentation, Moers, Mai 2016

- Ökoplan Moers: Ehemaliger Lohof am Spreitweg 2 in Bad Sassendorf – Einspeisung von Niederschlagswasser in einen denkmalgeschützten Teich – Artenschutzfachliche Stellungnahme, Moers, Dezember 2016
- DEKRA Automobil GmbH: Berechnung von Schallimmissionen im Plangebiet „Lohof“ (Spreitweg/Soester Straße) in Bad Sassendorf, Bielefeld, Oktober 2016

Bad Sassendorf, 18.01.2018

Gemeinde Bad Sassendorf

FB 3

*Stember*  


(Stember)  
Fachbereichsleiter