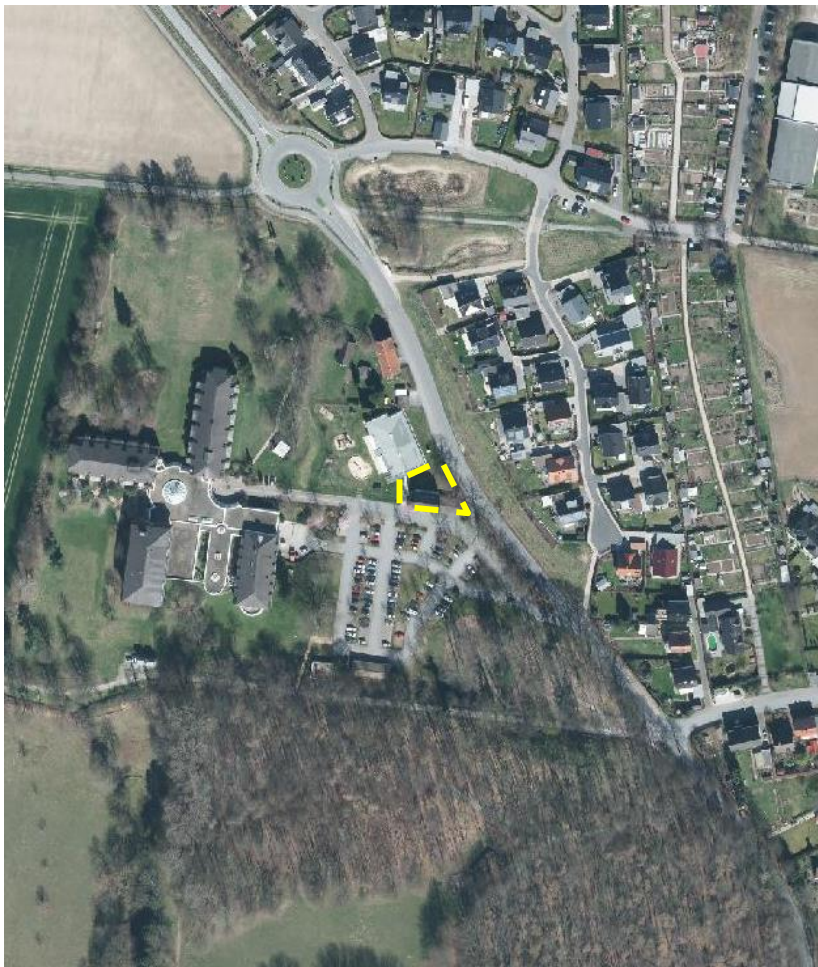




Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „In der Stemecke“ Ortsteil Heppen (B-Plan der Innenentwicklung § 13a BauGB)



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:
(April 2018)

**Satzungsfassung
Gem. § 10 BauGB**



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Übergeordnete Planung	3
4	Verfahren	4
5	Änderungsinhalte	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise.....	5
5.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	5
5.3	Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen	5
5.4	Erschließung	5
6	Sonstige Belange	6
6.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
6.2	Immissionsschutz.....	6
6.3	Altlasten	6
6.4	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser.....	6
7	Umweltbelange und Artenschutz	7
7.1	Grundlagenermittlung.....	7
	Auswertung des LINFOS.....	7
	Auswertung des FIS.....	8
7.2	Ergebnis der Betrachtung.....	8
8	Monitoring	9



1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „In der Stemecke“, Ortsteil Heppen gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr.1 „In der Stemecke“ wurde im Jahr 1987 aufgestellt. In dem Bebauungsplan sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus werden die Bauweise, die Verkehrsflächen/Zufahrt, zu erhaltende Bäume sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Anlass der 3. Änderung ist eine geplante Umnutzung des ehemaligen „Isolierhauses“ auf dem östlichen Grundstück der Klinik Quellenhof. Es ist vorgesehen, hier eine Arztpraxis mit einer Wohnung einzurichten. Da der Bebauungsplan Nr.1 „In der Stemecke“, OT Heppen für das Gebäude eine überbaubare Fläche in einem Sondergebiet Kureinrichtungen (SO-1) mit einer alleinigen zulässigen Nutzung für „Anlagen für das Rheuma-Kurzentrum“ festlegt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Im Rahmen der 3. Änderung soll die bisher als Sondergebiet Kureinrichtungen (SO-1) mit der Zulässigkeit „Anlage für Rheuma-Kurzentrum“ in ein Sondergebiet (SO-3) mit der Zulässigkeit „Arztpraxis (Heilen, Pflegen) und Wohnen“ geändert werden.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens befindet sich im östlichen Bereich des Geländes der Klinik Quellenhof, unmittelbar südlich des Kindergartens INI. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst etwa 560 m².

3 Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan setzt im Änderungsbereich eine Sonderbaufläche (Klinik) fest. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Der Bebauungsplan unterliegt einer Maßnahme der Innenentwicklung, da es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Nutzbarmachung des ehemaligen „Isolierhaus“ der Klinik Quellenhof handelt. Mit der vorgesehenen Nutzung einer Arztpraxis in Verbindung mit einer Wohnung wird der Gesundheitsstandort ergänzt.

Durch die Größe von etwa 560 m² des Änderungsbereiches wird die Größe einer Grundfläche von maximal 20.000 m² weit unterschritten.

Zudem wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen durch die Umnutzung nicht vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann die Änderung des Bebauungsplans, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch erfolgen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Sonderbaufläche (Klinik) dar. Durch die Änderung des Bebauungsplans, welche eine Änderung der Zulässigkeit innerhalb eines Sondergebietes Kureinrichtungen „Anlage für Rheuma-Kurzentrums“ in „Arztpraxis (Heilen, Pflegen) und Wohnen“ gem. § 11 (2) BauNVO ändert, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



5 Änderungsinhalte

Im Änderungsbereich wird die Änderung der Zulässigkeit innerhalb des Sondergebietes Kur-einrichtungen SO-1 „Anlage für das Rheuma-Kurzentrum“ in SO-3 „Arztpraxis (Heilen, Pflegen) und Wohnen“ angestrebt. Die bisher als Sondergebiet festgesetzte Fläche mit der Zulässigkeit „Anlage für Rheuma-Kurzentrum“ gem. § 11 (2) BauNVO wird entsprechend geändert.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Arztpraxis (Heilen, Pflegen) und Wohnen“ gem. § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Dadurch wird die Nutzung des ehemaligen „Isolierhaus“ durch eine Arztpraxis mit einer Wohnung ermöglicht.

Die zulässige GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 orientieren sich am Bestand. Ebenso wird die Dachneigung in Anlehnung an das Bestandsgebäude auf 40° - 55° festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen werden geringfügig um 0,5 m in nördliche Richtung und um 0,5 m in östliche Richtung erweitert und orientieren sich am Bestand. Somit wird eine mögliche Dämmung des Gebäudes gestattet.

5.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Die im ursprünglichen Plan als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzte Flächen wird im Zuge der Änderung gem. § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.

5.4 Erschließung

Die Anbindung des Änderungsbereichs an das vorhandene Straßennetz ist über die im Bebauungsplan Nr.1 „In der Stemecke“ festgesetzte Zufahrt zur Klinik Quellenhof über die Kreisstraße 37 „Hepper Straße“ gegeben. Die innere Erschließung erfolgt über vorhandene Verkehrsflächen auf dem Klinikgelände und bleibt unverändert bestehen.



6 Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bad Sassendorf als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

6.2 Immissionsschutz

Durch die geplante Änderung der Zulässigkeit innerhalb des Sondergebietes SO-1 „Anlage für das Rheuma-Kurzentrum“ in SO-3 „Arztpraxis und Wohnen“ ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen.

6.3 Altlasten

Im Änderungsbereich liegen keine Altlasten vor.

6.4 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung des Bestandsgebäudes ist gegeben. Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.



7 Umweltbelange und Artenschutz

Da die Änderung des Bebauungsplans keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Da die Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung des Bestandes mit sich bringt, sind Umweltbelange nicht berührt, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden kann. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon allerdings unberührt.

7.1 Grundlagenermittlung

Die Artenschutzprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt.

Das Vorhaben umfasst die Änderung einer überbaubaren Fläche sowie die Art der baulichen Nutzung. Vorhabensspezifisch sowie begründet durch die Kleinflächigkeit und die Innenbereichslage des Vorhabens werden bei der Untersuchung der Artenschutz- und Umweltbelange bereits vorhandene Daten ausgewertet.

Auswertung des LINFOS

Das Plangebiet liegt innerhalb einer bestehenden Wohnbebauung. Das „Landschaftsinformationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen“ (LINFOS) weist für das Plangebiet keine Schutzgebiete aus.

Das LINFOS setzt als nächstgelegene Schutzgebiete, in einer Entfernung von ca. 720 m nördlich des Plangebietes, ein Vogelschutzgebiet (DE-4415-401) „VSG Hellwegbörde“ und in ca. 200 m Entfernung ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-4315-0009) fest. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (SO-027) befindet sich in ca. 1.800 m östlicher Richtung. In einer Entfernung von ca. 330 m in südwestlicher Richtung befinden sich Teilflächen der „Feldgehölze in der Soester und Geseker Börde“ als Verbundflächen von besonderer Bedeutung. In einer Entfernung von ca. 750 m westlich befindet sich die Verbundfläche „Schledde von der A 44 bis Heppen“. Die Biotopkatasterflächen „Obstwiese bei Bad Sassendorf“ (BK-4414-0004) und „Eichenmischwald am Lohhof“ (BK-4414-024) befinden sich ca. 350 m südlich des Plangebietes. In der Biotopkatasterfläche BK-4414-024 wird der Mäusebussard als planungsrelevante Art geführt. Durch die Entfernung des Vorhabens sind keine Auswirkungen zu erwarten.

In 150 m Entfernung in nördlicher Richtung ist eine Fundortfläche planungsrelevanter Arten (FT-4412-0002-1999), hier wird die Rohrweihe benannt. In einer Entfernung von ca. 770 m westlich liegt die Fläche FT-4412-0017-1999 die als Revier für den Steinkauz angegeben ist. Aufgrund der Entfernung und der Innenbereichslage des Bauvorhabens sind keine Auswirkungen zu erwarten.



Auswertung des FIS

Das Plangebiet liegt innerhalb des Messtischblattes 4414 „Bad Sassendorf“ (Quadrant 2). Für diesen Quadranten wurde im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) eine Abfrage der planungsrelevanten Arten für die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden unmittelbar und mittelbar betroffenen Lebensraumtypen (Gebäude, Gärten) durchgeführt. 8 Fledermausarten und 17 Vogelarten sind hier als planungsrelevant genannt.

Vor dem Hintergrund der Vorhabenscharakteristik sowie der innerstädtischen Lage mit den entsprechenden Biotopstrukturen des Plangebiets der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „In der Stemecke“ kann, in Verbindung mit den speziellen Lebensraumansprüchen der im FIS genannten Arten, eine Nutzung des Änderungsbereichs als Lebensstätte der planungsrelevanten Tierarten ausgeschlossen werden.

Für die häufigen und verbreiteten Vogelarten gilt:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu begrenzen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

7.2 Ergebnis der Betrachtung

Das Plangebiet liegt im direkten räumlichen Zusammenhang mit den umgebenden Wohnbau- und Verkehrsflächen. Vor diesem Hintergrund kommt dem Bereich eine lediglich allgemeine und siedlungsgebietsspezifische Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Erhebliche, nachteilige und nachhaltige Auswirkungen des Vorhabens auf Tierarten werden ausgeschlossen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass eine evtl. Gehölzreduzierung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen dem 01.03. – 30.09. eines Jahres, erfolgt. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Außerdem ergeht der allgemeine Hinweis, dass vor und während der Bauausführung auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten geachtet wird und bei Vorliegen entsprechender Hinweise, unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.



Die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „In der Stemecke“ löst, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

8 Monitoring

Da Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, sind Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen nicht vorgesehen.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Januar 2018

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Gemeinde Bad Sassendorf
Der Bürgermeister

Bad Sassendorf,

.....