



## Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	1
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	2
3. GEGENWÄRTIGE SITUATION .....	2
4. VERFAHREN.....	3
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT .....	4
6. BEBAUUNGSKONZEPT .....	5
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS.....	6
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
7.4 Verkehrliche Erschließung .....	7
7.5 Stellplätze / Tiefgarage.....	7
7.6 Grünfestsetzungen.....	8
7.7 Baugestalterische Festsetzungen .....	8
8. UMWELTBELANGE .....	8
8.1 Gesetzliche Grundlagen .....	8
8.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial.....	9
8.3 Vermeidungsmaßnahmen, Grünplanung.....	10
8.4 Anwendung der Bodenschutzklausel .....	10
9. SONSTIGE BELANGE .....	10
9.1 Altlasten.....	10
9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie.....	10
10. FLÄCHENBILANZ.....	10

**11. REALISIERUNG UND KOSTEN.....11**

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 den Beschluss zur 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wiesenstraße“ für den Bereich zwischen Wiesenstraße und Berliner Straße gefasst. Für diesen Bereich gelten die Festsetzungen der seit 1992 rechtskräftigen 6. Änderung – Bereich B, der seit 1993 rechtskräftigen 6. Änderung und der seit 2016 rechtskräftigen 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wiesenstraße“, die ein Sonstiges Sondergebiet „Kurgebiet – Sanatorium“ mit einer an die Bestandsbebauung angepassten überbaubaren Fläche festsetzten sowie eine Überbauung der bestehende Tiefgarage an der Berliner Straße mit einem eingeschossigen Gebäude zuließen.

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen zur Weiterentwicklung des Klinikstandorts. Die Klinik am Park besteht nun mehr als 40 Jahre, die Bauweise, das Raumkonzept und die Ausstattung entsprechen demgemäß nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Ausstattung und Angebote eines modernen Therapiezentrums. Die Kernbereiche wie Therapiezentrum, Ärztebehandlungsbereich und Schwimmbad sind gegenwärtig nur über das Untergeschoss mit seinen mehrfachen Höhenversprüngen über Treppen und Rampen erreichbar.

Geplant ist, mittels einiger An- und Umbauten sowie der Umorganisation der Stellplätze, der Klinik einerseits ein attraktives Entrée an der Berliner Straße zu verschaffen und die Therapieräume an den heutigen Standard anzupassen und andererseits den Standort in den Kurpark einzubinden. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1 – 6. Änderung und 13. Änderung ist hierzu erforderlich.

Durch die Aufstellung der 14. Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der o.g. Planung geschaffen. Mit der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 treten die Festsetzungen der 6. Änderung, der 6. Änderung – Bereich B und der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für den Änderungsbereich außer Kraft.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 8.010 m<sup>2</sup> große Änderungsgebiet liegt etwa 550 m vom Bad Sassendorfer Ortskern entfernt östlich des Kurparks und westlich der Weslarner Straße zwischen der Wiesenstraße und der Berliner Straße. Das Änderungsgebiet umfasst die beiden Flurstücke 724 und 918 der Flur 2 in der Gemarkung Sassendorf.

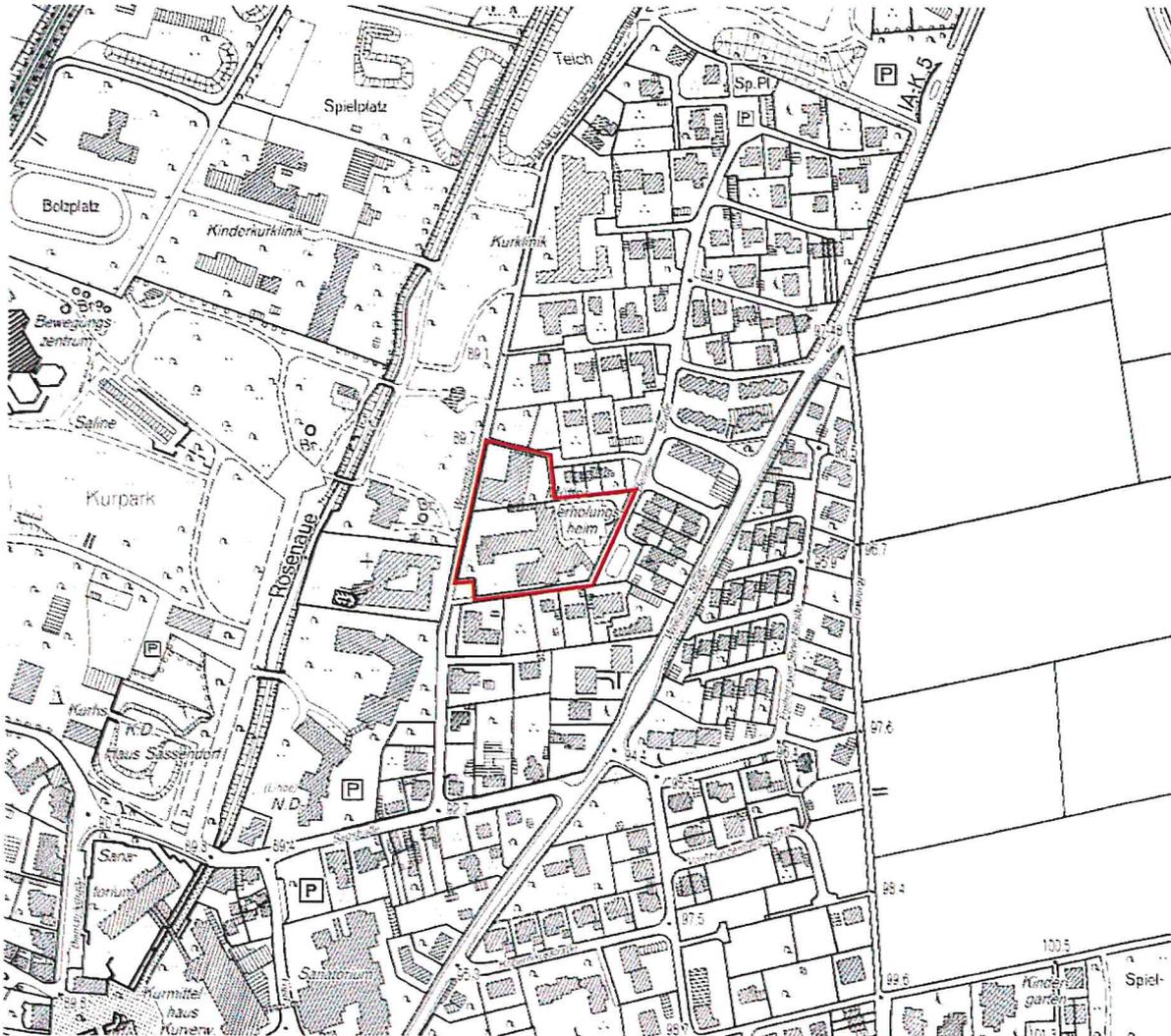


Abb. 1: Änderungsbereich Nr. 14 (Deutsche Grundkarte: Geobasis NRW)

## 3. Gegenwärtige Situation

Das Gelände des Sanatoriums wird von der Weslarner Straße über die Salzstraße und die Wiesenstraße sowie die Berliner Straße erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage und den darüber liegenden Stellplätzen befindet sich an der Berliner Straße östlich des Klinikgebäudes. Weitere oberirdische Stellplätze befinden sich nordwestlich des Gebäudes, erschlossen von der Wiesenstraße und südlich des Gebäudes, erschlossen von der Berliner Straße. Der Haupteingang des Klinikgebäudes befindet sich mittig auf der Ostseite, ein weiterer Eingang befindet sich an der Westseite.

Nördlich, östlich und südlich des Grundstücks schließt sich Wohnbebauung an. Westlich grenzen ein öffentlicher Parkplatz und der Kurpark an.

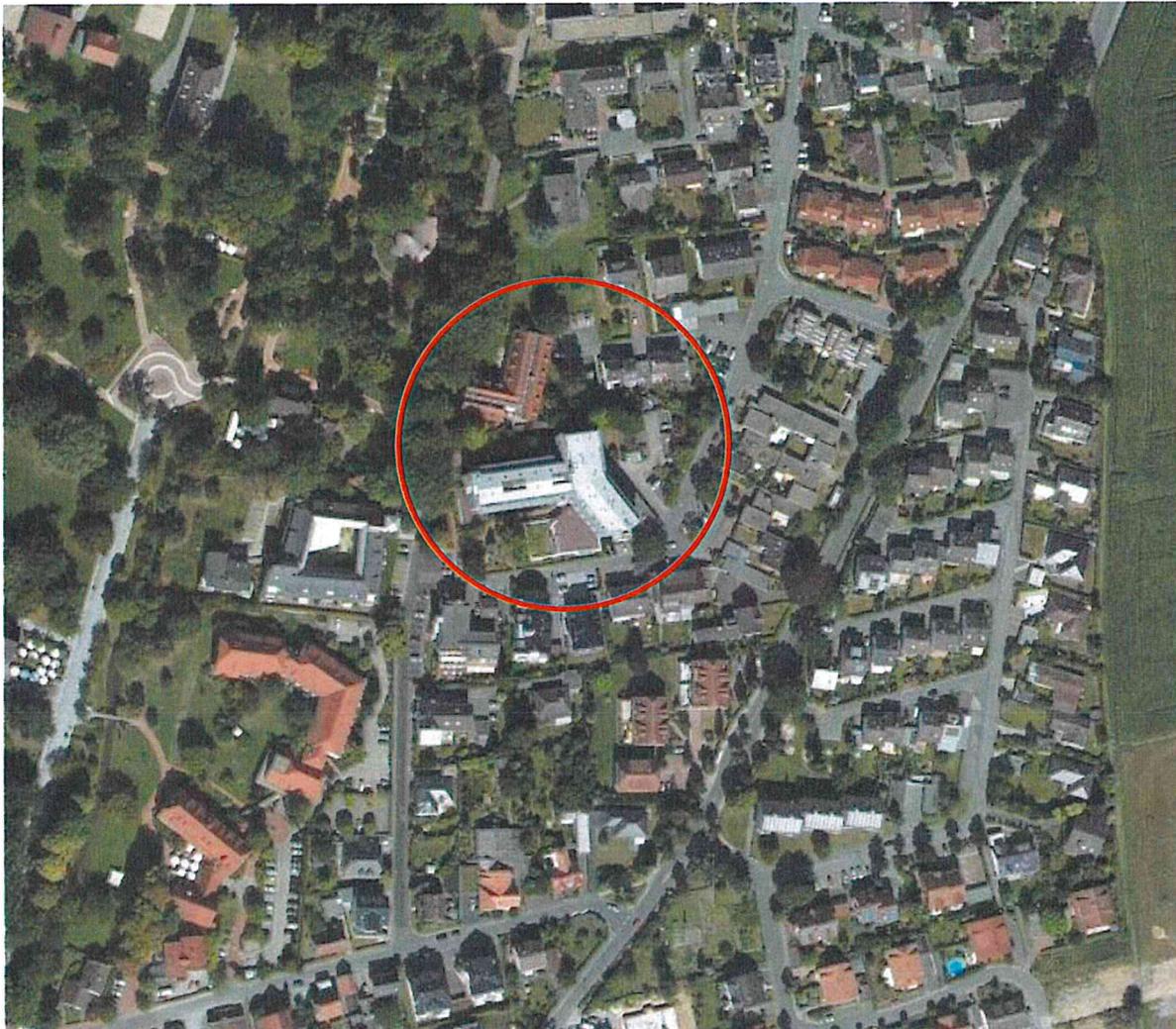


Abb. 2: Luftbild der Klinik am Park (©2019 GeoBasis-DE/BKG)

#### 4. Verfahren

Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich und ist bereits erschlossen. Die bauliche Entwicklung des Plangebiets entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan darf nur im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Zudem darf durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Dies trifft auf die vorliegende Planung zu.

## 5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf wird das Plangebiet als Sondergebiet dargestellt. Die Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

### Bebauungsplan Nr. 1 „Wiesenstraße“ – 6. Änderung (Bereich B), 6. Änderung und 13. Änderung

Die rechtskräftigen Bebauungspläne setzen ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurkliniken / Sanatorien fest. Es gelten eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 2,0 und es sind abschnittsweise ein, bis zu drei und bis zu fünf Vollgeschosse zulässig. Gebäude sind in der geschlossenen Bauweise grenzständig entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu errichten. Die überbaubaren Flächen bilden die Bestandsgebäude exakt ab und lassen keinen Raum für Anbauten zu. Balkone und Terrassen befinden sich bereits heute schon außerhalb der überbaubaren Flächen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen wird in der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 nicht geregelt, während die Festsetzungen der 6. Änderung – Bereich B und der 13. Änderung die Zulässigkeit solcher Anlagen beschränken.

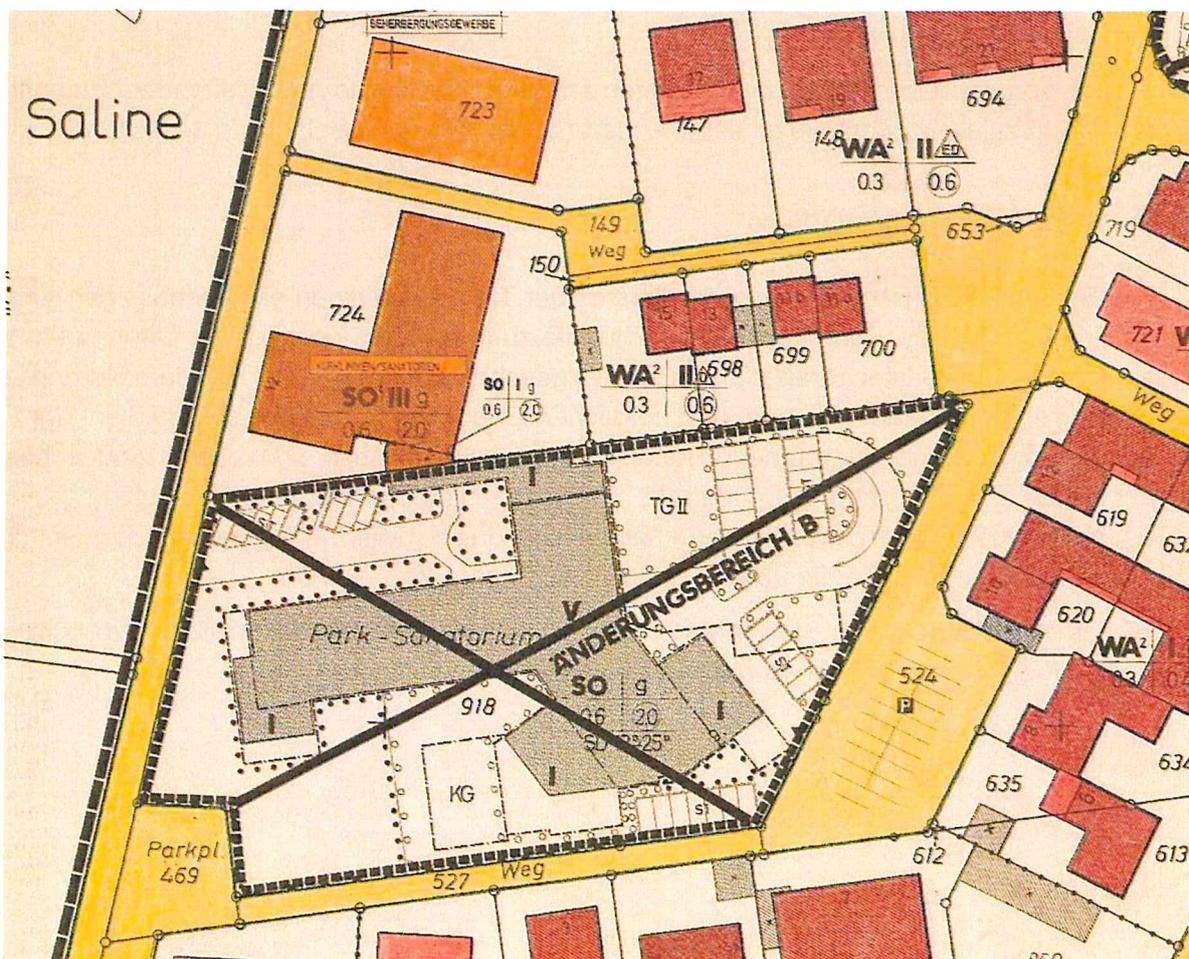


Abb. 3: Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Wiesenstraße“ – 6. Änderung



Abb. 4: Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Wiesenstraße“ – 6. Änderung, Bereich B und 13. Änderung

Die nun vorgesehenen Umbaumaßnahmen an der Kurklinik sind nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig, weshalb eine 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 notwendig wird.

## 6. Bauungskonzept

Das Bauungskonzept sieht vor, im Bereich der Tiefgarage einen eingeschossigen Anbau mit Empfang, Lobby, Patientenservice und Café zu realisieren, der zu einer Öffnung der Klinik in Richtung Berliner Straße führt. Ein zweigeschossiger Anbau auf der dem Kurpark zugewandten Gebäudeseite bindet den nördlichen Gebäudetrakt besser an und dient der Unterbringung von Therapieräumen / Behandlungsräumen, ebenso ein weiterer eingeschossiger Anbau am nördlichen Gebäudetrakt. Im südlichen Gebäudetrakt ist ein Aufzug geplant, der stufenlose Anbindung der Patientenzimmer an das Schwimmbad gewährleisten soll. Für diese Anbauten müssen die überbaubaren Flächen erweitert werden.

Weiterhin ist geplant, die Stellplätze auf der Ostseite des Gebäudekomplexes zu bündeln, um die Klinik besser an den Kurpark anzubinden.



Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 1 – 14. Änderung (Entwurf: Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer, Mai 2019)

## 7. Inhalt des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Wiesenstraße“ – 6. Änderung übernommen, wo ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet – Sanatorium“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt ist.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Wiesenstraße“ – 6. Änderung festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) werden für die 14. Änderung übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,0. Damit werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen der GRZ und GFZ für Sonstige

Sondergebiete unterschritten. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls übernommen; für die neu geplanten Anbauten werden – entsprechend der Planung des Architekturbüros - zwei Vollgeschosse bzw. ein Vollgeschoss festgesetzt.

Diese Festsetzungen gewährleisten, dass das Gelände der Kurklinik weiterhin einen großzügigen Anteil an Grünflächen aufweist und der Gebäudekomplex sich hinsichtlich seiner Höhe und Kubatur nicht auffällig vergrößert. Die Einhaltung der heutigen Maßstäblichkeit der Kurklinik ist aufgrund der umgebenden, kleinteiligeren Wohnbebauung wichtig.

### 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Änderungsbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien, die sich eng um den geplanten Baukörper legen, definiert. Die festgesetzte Bauweise (geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO) wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass der Hauptbaukörper auch langfristig der mittels der überbaubaren Fläche zeichnerisch festgesetzten Kubatur entspricht und lediglich durch Balkone / Terrassen nach jeweiliger Erforderlichkeit erweitert werden kann.

### 7.4 Verkehrliche Erschließung

Zur Regelung des Zu- und Abfahrtsverkehrs auf die Stellplatzanlagen des Baugebiets wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB als Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen Ein- und Ausfahrtsbereiche und im Gegenzug Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese werden für die 14. Änderung übernommen.

### 7.5 Stellplätze / Tiefgarage

Zurzeit sind in der Tiefgarage 63 Stellplätze vorhanden, westlich der Tiefgaragenrampe sind zwölf, südlich des Gebäudekomplexes sechs, an der Wiesenstraße acht und nordöstlich des Gebäudekomplexes vier Stellplätze vorhanden. Das Klinikgelände weist damit zurzeit insgesamt 93 Stellplätze auf, von denen einige ständig unbesetzt sind. Dies lässt darauf schließen, dass der konkrete Stellplatzbedarf niedriger ist. Durch die Integration der Therapie Räume im eigenen Gebäude wird sich die Anzahl der Mitarbeiter nicht erhöhen. Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Für die Stellplätze und die Tiefgarage im Änderungsbereich werden gesonderte Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt. Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb dieser gesondert festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ziel der Festsetzung ist, den Übergang zum Kurpark von Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen freizuhalten und als Gartenanlage zu gestalten. Dabei notwendig werdende Feuerwehruzufahrten sollen zurückhaltend in die Grünanlagen integriert werden und sind deshalb in den gesondert gekennzeichneten Bereichen zulässig.

## 7.6 Grünfestsetzungen

Im Änderungsbereich sind Anpflanzungen vorhanden, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt werden. In den Bereichen, die nach Fertigstellung der Anbauten gärtnerisch neu gestaltet werden müssen, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei sollen vorhandene Bäume möglichst in die Neuanpflanzungen integriert werden und nur ausnahmsweise zielgerichtet ersetzt werden. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand muss unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (2014) (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) gesichert und erhalten werden. Kleinere Flächen im Plangebiet werden erstmalig bepflanzt und werden somit mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt.

## 7.7 Baugestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterischen Regelungen wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachform, die in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen werden: Im Änderungsbereich ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18° und 25° zulässig. Für untergeordnete, eingeschossige Anbauten sind jedoch auch Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung einer einheitlichen Satteldachlandschaft für den Hauptgebäudekomplex, während untergeordnete Bauteile deutlich niedriger und gestalterisch zurückhaltender errichtet werden.

# 8. Umweltbelange

## 8.1 Gesetzliche Grundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten.

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Dies ist der Fall, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Beschleunigte Verfahren werden ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschreiben und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

## 8.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial

Die „Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Verfahren nach § 13a BauGB „zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.“

Zur Beschreibung der Umweltmedien wurden örtliche Erhebungen durchgeführt und Daten des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) ausgewertet.

Tiere/Pflanzen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden an Natur und Landschaft getroffen. Ein weitest gehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes auf Grünflächen ist anzustreben. Der Schutz dieser Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit ist sicherzustellen. Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung muss sichergestellt werden, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist. Eine Artenschutzprüfung wurde aufgrund der gewerblichen Nutzung aller Flächen (bisher bebaut bzw. versiegelt) nicht erstellt. Bezogen auf die zu entfernenden Gehölze ist zu bewerten, ob durch das ermöglichte Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können. In jeden Fall ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit wird dafür Sorge getragen, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Boden: Der Standort wird als anthropogen überformt und daher nur mit mäßig eingeschränkter Bodenfunktion (locker bebauter Siedlungsraum) bewertet. Laut FIS StoBo NRW (Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung) des LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor. Der Änderungsbereich ist großflächig versiegelt.

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Klima / Luft: Nach dem Klimaatlas NRW weist das Plangebiet eine mittlere Durchlüftung auf. Das Online-Emissionskataster Luft NRW stellt für das Plangebiet innerhalb der Gemeinde Bad Sassendorf in Bezug auf den Schadstoff Gesamtstaub, verursacht durch alle Emitten-

ten, eine erhöhte Schadstoffbelastung dar. Dies liegt an der Hintergrundbelastung insgesamt. Da das Plangebiet jedoch direkt am Kurpark liegt, ist die Situation hier günstiger einzustufen. Mit der Planung ist keine Verschlechterung des Kleinklimas zu erwarten.

Mensch: Im Änderungsbereich befinden sich keine öffentlich zugänglichen Freiflächen mit Erholungsfunktion. Westlich des Klinikgeländes befindet sich der Kurpark, der Erholungsfunktion für Menschen übernimmt.

### 8.3 Vermeidungsmaßnahmen, Grünplanung

Im Änderungsbereich befinden sich Anpflanzungen, die im Wesentlichen erhalten und durch Neuanpflanzungen sinnvoll ergänzt bzw. an der einen oder anderen Stelle zielgerichtet ersetzt werden sollen. Dies wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

### 8.4 Anwendung der Bodenschutzklausel

Das Vorhaben dient der Standortsicherung einer vorhandenen Kurklinik. Es sind die Realisierung kleinerer Anbauten sowie eine Neuorganisation der oberirdischen Stellplätze vorgesehen, sodass neue Bodenversiegelungen in überschaubarem Maß erfolgen. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB Rechnung.

## 9. Sonstige Belange

### 9.1 Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind der Gemeinde Bad Sassendorf nicht bekannt.

### 9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Im Änderungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler, die in der Denkmalliste der Gemeinde Bad Sassendorf eingetragen sind.

## 10. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet	8.010 m <sup>2</sup>	100 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	3.393 m <sup>2</sup>	42 %

## 11. Realisierung und Kosten

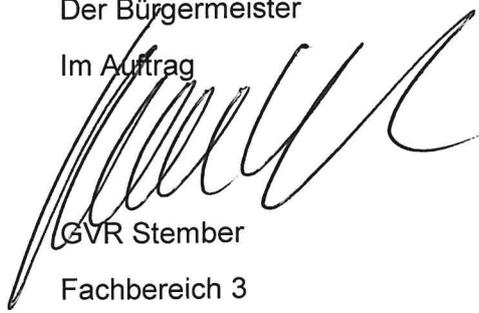
Der Gemeinde Bad Sassendorf entstehen durch die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wiesenstraße“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den Antragsteller getragen.

Bad Sassendorf,

19.17.19

Der Bürgermeister

Im Auftrag



GVR Stember

Fachbereich 3