

**15. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 1 „Wiesenstraße“ der Gemeinde Bad Sassendorf
Begründung**

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das ca. 300 m² große Änderungsgebiet liegt etwa 600 m vom Bad Sassendorfer Ortskern entfernt östlich des Kurparks und der Wiesenstraße. Das Änderungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 724 der Flur 2 in der Gemarkung Sassendorf.

2. Anlass der Planänderung und Nutzungskonzept

Die Medical Park betreibt in Bad Sassendorf die Klinik im Park. Der Standort besteht aus zwei Gebäudeteilen, dem Hauptgebäude und dem Haus Charlottenquelle ehemals Gästehaus Hof Hueck. Im Untergeschoss der Charlottenquelle befindet sich die Therapieabteilung der Klinik im Park, da die Räumlichkeiten im Haupthaus dafür nicht ausreichen.

Die Krankenkassen als Kostenträger haben ihre Anforderungen an Rehakliniken in der Art geändert, dass neben Einzel- verstärkt auch Gruppentherapien verlangt werden. Dieser Anspruch der Kostenträger wirkt sich direkt auf die Zuteilung von Patienten aus.

Die derzeit vorhandene Therapiefläche ist demnach nicht mehr ausreichend, um den Patienten diese qualitativ hochwertige Therapie anbieten zu können. Daher ist eine bauliche Erweiterung der Charlottenquelle geplant, in der die Therapieflächen den gestiegenen Anforderungen angepasst werden sollen.

Die Bebauung soll sich an den östlich vorhandenen Baukörper anschließen und somit zum Park hin offenes U-förmiges Gesamtgebäude bilden. In einem ersten Schritt sollen erdgeschossig in diesem neuen Gebäudeteil zwei großzügige neue Gruppentherapieräume entstehen. Diese Gruppentherapien ermöglichen dem Betreiber, den Patienten die evidenzbasierenden Therapiepakete zur Verfügung zu stellen, die sie zur ganzheitlichen Genesung benötigen. Hier wird es den Patienten ermöglicht, auch im Rahmen der Nachsorge das Erlernte im heimischen Umfeld weiter zu festigen um in Zukunft wieder ein nahezu beschwerdefreies Leben führen zu können.

Die Anzahl der Gäste/ Patienten sowie Mitarbeiter erhöht sich durch die zusätzlichen Therapieflächen nicht. Eine Anpassung des Stellplatznachweises ist daher nicht erforderlich.

Zunächst ist nur ein eingeschossiger Anbau geplant. Zur Kompensation der zusätzlich versiegelten Grundstücksfläche soll das Flachdach des eingeschossigen Anbaus maximal zur Hälfte der Dachfläche extensiv begrünt werden. Die andere Hälfte ist zur Nutzung als Dachterrasse für die Gäste vorgesehen. Durch die Bebauungsplanänderung sollte jedoch schon jetzt ein 3-geschossigen Anbau möglich sein, um ggf. für einen später erforderlichen weiteren Platzbedarf sofort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu bieten.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 16.12.2020 den Beschluss zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wiesenstraße“ für den Teilbereich des Flurstücks 724 gefasst.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Bereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2019. Die Festsetzung der Fläche dort erfolgte gemäß § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. als überbaubare Grundstücksfläche mit einem Vollgeschoss. Bei dem, dem Hauptbaukörper untergeordneten Anbau, durfte war ein Flachdach zulässig.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes dient als Maßnahme der Innenentwicklung, insbesondere der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung und kann daher nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Voraussetzung für die Anwendung ist weiterhin, dass der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß BauGB nicht überschritten wird. In der vorliegenden Änderung ist dieses mit rund 210 m² Gesamtfläche der Fall.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bis auf die nachfolgend angesprochenen Festsetzungen, bleiben alle Festsetzungen und Regelungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wiesenstraße“ bestehen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Wiesenstraße“ – 14. Änderung übernommen, wo ein

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet – Sanatorium“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Wiesenstraße“ – 14. Änderung festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) werden für die 15. 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 vom angrenzenden Gebäude übernommen; für den zusätzlich geplanten Anbau werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

5.3 Höhe der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Angaben von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) beschrieben. In Anlehnung an das Bestandsgebäude, an dem angebaut werden soll, wird die maximale Traufhöhe mit 96,5 m über NHN2016 und die maximale Firsthöhe mit 101,0 m über NHN2016 festgelegt. Diese Höhen dürfen nur durch technische Einrichtungen auf dem Baukörper, wie z.B. Schornstein oder Anlagen zur Energiegewinnung um max. 1,50 m überschritten werden.

5.4 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 definiert. Die festgesetzte Bauweise (geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO) wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Ebenso bleibt es bei der Festsetzung, 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.

5.5 Baugestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen 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 ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18° und 25° zulässig, sowie, sofern das Gebäude nicht mehr als 2 Geschosse hat, ein Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 10°. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung einer einheitlichen Satteldachlandschaft für den Hauptgebäudekomplex, während untergeordnete Bauteile deutlich niedriger und gestalterisch zurückhaltender errichtet werden. Sofern ein Flachdach gebaut wird, ist es zu begrünen. Eine Nutzung als Dachterrasse ist bis zu einem Flächenanteil von max. 50% zulässig. Die Festsetzung zur Begrünung des

Flachdach wird durch diese Änderung auch auf den bereits zulässigen eingeschossigen Anbau ausgeweitet. Desweiteren wird für diesen Bauteil nunmehr nur ein Flachdach zugelassen.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Daher ist beabsichtigt, den Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen liegen nach den Ausführungen zu 4 vor.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, sprich: die zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Bestandsbeschreibung und –bewertung:

Auch wenn im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich erforderlich ist, sind dennoch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen.



Im Änderungsbereich befinden sich z.Z. eine Baustelle. Die nach der 14. Änderung geplante Gartengestaltung ist bisher nicht durchgeführt. Am Rand der Fläche befinden sich 3 Laubbäume wovon 2 eng nebeneinander an der Wiesenstraße stehen.

Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Durch die zukünftige Nutzung der Fläche als Gebäude für das Sanatorium bzw. Rehaf-
fläche sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu er-
warten.

7. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleit-
planung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetz-
es (BNatSchG).



Eine örtliche Besichtigung der Fläche ergab keinen Hinweis auf geschützte Arten.

Somit sind die Zugriffsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt und es ist keine Ausnahmeregelung erforderlich.

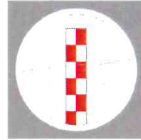
8. Altlasten

In dem Bebauungsplanänderungsbereich sind keine Verdachtsmomente für Altlasten vorhanden.

9. Kosten

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

Soest, den 10.11.2020



Ludwig und Schwefer

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18
Tel. 02921 / 3660-0
Fax 02921 / 3660-33

59494 Soest
www.ls-soest.de
post@ls-soest.de

Gemeinde Bad Sassendorf

Im Auftrag

Bad Sassendorf, 20.11.20


Stember
(Fachbereichsleiter)