

## Begründung

Bebauungsplan Nr. 26 „An der Schützenhalle“

## Gemeinde Bad Sassendorf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „An der Schützenhalle“

**Evers & Küssner** | **Stadt  
Planer**

Evers & Küssner PartGmbB  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon 040-25776737-0  
Fax 040-25776737-9

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebiets</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planungsanlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
4.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	6
4.1.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (2017)	6
4.1.2	Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (2012)	6
4.1.3	Flächennutzungsplan (1975)	7
4.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	7
4.2.1	Bestehende Bebauungspläne	7
4.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	7
4.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	7
4.2.4	Heilquellenschutzgebiet (1987)	7
4.2.5	Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes (2013)	8
<b>5</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>8</b>
5.1	Bebauung und Nutzung	8
5.2	Grünbestand	8
5.3	Artenschutz	8
<b>6</b>	<b>Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen</b>	<b>9</b>
6.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	9
6.1.1	Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet	9
6.1.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung	11
6.1.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche	11
6.1.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	12
6.2	Erschließung	13
6.3	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Abfallentsorgung	13
6.3.1	Ver- und Entsorgung	13
6.4	Altlasten, Kampfmittel	13
6.5	Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung	13
6.5.1	Anpflanzen von Bäumen und Hecken	13
6.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
6.5.3	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Baumschutz	14
6.5.4	Artenschutzrechtliche Verbote	14
6.6	Immissionsschutz	14
6.7	Hinweise	16
6.7.1	Landschaftsplanerische Hinweise / Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote	16

6.7.2	Heilquellenschutzgebiet.....	16
6.7.3	Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes .....	16
6.7.4	Bodendenkmäler .....	16
6.7.5	VDI 2719 .....	16
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>16</b>
8.1	Flächenangaben.....	16
8.2	Kostenangaben .....	16

## 1 Grundlage und Verfahrensablauf

---

Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).

Der Bebauungsplan Nr. 26 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Verfahren wird von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Da

- es sich um die Wiedernutzbarmachung von einer Fläche im Innenbereich handelt,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesgesetz unterliegen sowie
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind,

liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB vor.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deshalb wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 "An der Schützenhalle" von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 S. 2 BauB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. §§ 10 Abs. 3 S. 2 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

---

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt südlich der Schützenhalle und östlich der Schützenstraße. Begrenzt wird das ca. 0,54 ha große Plangebiet

- im Norden von der Schützenstraße (Flurstück 1294),
- im Osten von den Flurstücken 680, 625, 152, 1393 und 479,
- im Süden vom Flurstück 236 sowie
- im Westen von den Flurstücken 1384, 745 und 747.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Einzelnen die Flurstücke 232, 233, 235, 501, 749 und 751 der Gemarkung Sassendorf, Flur 4.

### 3 Planungsanlass und Ziele der Bebauungsaufstellung

---

Im Ortsteil Bad Sassendorf besteht eine hohe Nachfrage an Kindergartenplätzen. Da die bestehenden Standorte bereits ausgelastet sind und keine Erweiterungen möglich sind, wurde das Grundstück Schützenstraße 21 als Potentialfläche zur Realisierung eines neuen Kindergartens identifiziert. Das Grundstück Schützenstraße 21 liegt gut erschlossen in einem Wohngebiet im Südwesten von Bad Sassendorf sowie seit einigen Jahrzehnten brach. Der Eigentümer hat in Abstimmung mit der Gemeinde ein städtebauliches Konzept entwickelt, um einerseits einen Kindergarten zu realisieren sowie andererseits das gesamte brachliegende Grundstück einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Das aktuelle Konzept sieht angrenzend an die bestehenden Wohnhäuser im Westen eine Wohnbebauung sowie der Schützenhalle zugewandt einen vierzügigen Kindergarten im Osten vor. Im rückwärtigen südlichen Grundstücksbereich ist eine wohnverträgliche, gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die hochbauliche Planung sieht ein bis zwei Vollgeschosse und teilweise Staffelgeschosse vor, die sich in die Nachbarschaft harmonisch einfügen.

### 4 Planerische Rahmenbedingungen

---

#### 4.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 4.1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (2017)

Die Gemeinde Bad Sassendorf im Kreis Soest wird im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Grundzentrum dargestellt. Zudem werden große Bereiche des Gemeindegebiets, u.a. der vollständige Siedlungsraum, als Gebiet für den Schutz des Wassers ausgewiesen. Teilflächen im Norden des Gemeindegebiets werden als Gebiet für den Schutz der Natur sowie drei lineare Strukturen in Nord-Süd-Richtung als Überschwemmungsbereiche dargestellt.

Die vorliegende Planung steht dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen nicht entgegen.

##### 4.1.2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (2012)

Der Teilabschnitt des Regionalplans umfasst den Hochsauerlandkreis und den Kreis Soest, liegt mit der gesamten Fläche im Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur, grenzt aber im Westen an die Ballungsrandzone des Ruhrgebiets an. Der Planungsraum des Regionalplanabschnitts erfüllt besondere Aufgaben, u.a. zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung sind die beiden Kreise bei der Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs auf das Oberzentrum Dortmund ausgerichtet.

Der Regionalplan stellt das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie die Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dar. In direkter Nähe wird ein Schienenweg dargestellt.

Ziel 6 des Regionalplans besagt, dass die allgemeine Siedlungsentwicklung in den ASB unterzubringen ist. Hier sind insbesondere Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen [...] zu entwickeln. In diesem Bereich hat die Siedlungsfunktion Vorrang vor anderen Nutzungen. Grundsatz 9 stellt klar, dass in Abstimmung mit der angestrebten gemeindlichen Gesamtentwicklung eine siedlungsstrukturell sinnvolle, wohnverträgliche Nutzungsmischung anzustreben ist. D.h., dass monofunktionale Wohnbereiche vermieden werden sollen, wenn dies mit der Wohnfunktion verträglich ist.

Im Sinne des Ziels 29 sind Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz vor allen Beeinträchtigungen zu schützen, die eine Wassergewinnung gefährden oder die Wasserbeschaffenheit beeinträchtigen können. Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung und die Fachplanungen verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen.

ßen. Die Überlagerung beider Raumkategorien bzw. -funktionen ruft keinen generellen Raumnutzungskonflikt auf, da in diesem Fall die quantitative Schutzzone B in die Siedlungsfläche hineinragt (s. Kapitel 4.2.4). Die Heilquellenschutzgebietsverordnung lässt in dieser Zone die Errichtung von baulichen Anlagen zu.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planung steht dem Regionalplan nicht entgegen.

#### **4.1.3 Flächennutzungsplan (1975)**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Sassendorf stellt das Plangebiet als Wohnbebaufläche dar. Zudem liegt im Südwesten ein kleiner Teil des Plangebiets innerhalb des Schutzbereichs einer Richtfunkstrecke. Nördlich im bzw. an das Plangebiet angrenzend werden eine kulturelle Einrichtung sowie eine elektrische Versorgungsanlage dargestellt.

Dem Erläuterungsbericht zum FNP sind keine Ausführungen zur Richtfunkstrecke sowie der kulturellen Einrichtung sowie der elektrischen Versorgungsanlage zu entnehmen.

Die geplante Festsetzung eines Mischgebiets im Bebauungsplan widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sowie der Unterbringung einer Wohnnutzung, einer Wohnfolgenutzung sowie einer wohnverträglichen gewerblichen Nutzung wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans jedoch materiell nicht berührt. Der FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB formell angepasst.

### **4.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **4.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt noch kein Bebauungsplan vor.

#### **4.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete**

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem FFH- oder EU-Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Hellwegbörde verläuft um das Siedlungsgebiet Bad Sassendorf herum.

Schutzgebiete sind somit in der weiteren Umgebung des Plangebiets zwar vorhanden. Aufgrund der Lage des Plangebiets inmitten des bestehenden Siedlungsgebiets sind jedoch keine wesentlichen Auswirkungen im Kontext des Bebauungsplanverfahrens zu erwarten.

#### **4.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope**

Das Bebauungsplangebiet liegt in keiner naturschutzrechtlich o.ä. geschützten Fläche.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG\_4315-0009) befindet sich westlich, das nächstgelegene Naturschutzgebiet (Ahse) nordöstlich des Ortsteils Bad Sassendorf.

Schutzgebiete sind somit in der näheren Umgebung des Plangebiets zwar vorhanden. Aufgrund der Lage des Plangebiets inmitten des bestehenden Siedlungsgebiets sind jedoch keine wesentlichen Auswirkungen im Kontext des Bebauungsplanverfahrens zu erwarten.

#### **4.2.4 Heilquellenschutzgebiet (1987)**

Der Geltungsbereich liegt wie der Großteil des Ortsteils Bad Sassendorfs innerhalb der quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebiets Bad Sassendorf. In der Zone B sind gemäß § 5 der Heilquellenschutzgebietsverordnung alle Erdaufschlüsse, die über eine Tiefe von 2,5 m hinausgehen, sowie Sprengungen genehmigungspflichtig. Über eine Genehmigung entscheidet die Untere Wasserbehörde.

#### **4.2.5 Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes (2013)**

Die Gestaltungssatzung soll sicherstellen, dass der dörfliche Charakter und die gestalterischen Werte des Ortskerns erhalten bleiben und bei Modernisierungen und Instandsetzungen, aber auch im Hinblick auf die Energiegewinnung und das Aufstellen von Werbeanlagen eine harmonische Anpassung an die vorhandene, ortsbildprägende Bebauung erfolgt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone 2) der Gestaltungssatzung. Für die Zone 2 werden bspw. Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Anbringung von Solar-, Photovoltaik- und Windenergieanlagen sowie Parabolantennen und Werbeanlagen getroffen. Auf Antrag sind Abweichungen von den Vorschriften möglich.

## **5 Ausgangssituation**

---

### **5.1 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet liegt seit Jahrzehnten brach. Das Grundstück ist unbebaut, ungenutzt und lediglich im Bereich zur Schützenstraße teilweise versiegelt. Gebäude wurde schon teilweise abgebrochen.

### **5.2 Grünbestand**

Die Grundstücksflächen sind von niedriger Ruderalvegetation (Büsche, vermehrt Bodendecker und Gräser) sowie drei Ahornbäumen am südöstlichen Plangebietsrand geprägt.

### **5.3 Artenschutz**

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2016 eine Artenschutzprüfung erstellt. Mit dieser wurde geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte im Zuge einer Vorhabenrealisierung auftreten können. In einer Begehung wurden Vegetationselemente und sonstige Strukturen als potentiell relevante Habitate geprüft.

Ein (dauerhaftes) Vorkommen bzw. Auswirkungen können für die potentiell vorkommenden Arten nach dem Informationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (Fledermausarten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus sowie für die Vogelarten Baumfalke, Mäusebussard, Sperber, Turmfalke, Schleiereule, Steinkauz, Waldkauz, Waldohreule, Eisvogel, Feldschwirl, Feldsperling, Kleinspecht, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Nachtigall, Neuntöter und Rebhuhn) ausgeschlossen werden. Einzig jagende Zwergfledermäuse als häufigste Fledermaus in Nordrhein-Westfalen können zeitweilig im Plangebiet anzutreffen sein. Temporär kann das Plangebiet als Nahrungsgebiet genutzt werden, doch ist insgesamt für die genannten Arten keine substanzielle Verschlechterung großräumiger Nahrungshabitate zu erwarten. Wanderbewegungen potentieller lokaler und regionaler Populationen werden durch eine Bebauung nicht behindert. Eine intensive Art-für-Art-Analyse wird als nicht erforderlich angesehen, da keine direkten Auswirkungen auf geschützte Arten erkennbar und zudem keine essentiellen Veränderungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der planungsrelevanten Artengruppen zu erwarten sind. Insgesamt sind Verstöße gegen den gesetzlichen Artenschutz zu vermeiden, wenn folgende Rahmenbedingungen beachtet werden:

- Ökologische Baubegleitung beim Abriss des Wohngebäudes,
- Artenschutzrechtliche Kontrolle der Baumgruppe nordöstlich des Plangebiets (außerhalb des Geltungsbereichs) bei einem Eingriff sowie
- Bauzeitenbeschränkung bzw. zeitliche Beschränkung von Rodungen und Baufelderäumungen außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar).

Seit der Erstellung der Artenschutzprüfung wurden teilweise Gebäude entfernt sowie das Grundstück bis auf die in Kapitel 5.2 genannten Bäume freigeräumt. Bei potentiellen Gebäu-



deabrissen sind diese von einem Artenschutzgutachter vorher zu untersuchen. Für Regelungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist von den genannten drei Rahmenbedingungen lediglich die Bauzeitenbeschränkung bzw. zeitliche Beschränkung von Rodungen und Baufeldräumungen relevant. Da die erwähnte Baumgruppe außerhalb des Plangebiets sowie auf Flächen, die nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers Schützenstraße 21 stehen, liegt, können diese nicht durch Festsetzungen oder Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag im Kontext des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden. Hinsichtlich der Bauzeitenbeschränkung und der Beschränkung von Rodungen wird ein Hinweis aufgenommen (s. Kapitel 6.7.1).

## 6 Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen

---

### 6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept sieht die städtebauliche Entwicklung einer jahrzehntealten Baulücke vor. Im nordöstlichen Grundstücksbereich soll ein Kindergarten mit den zugehörigen Freiflächen realisiert werden, welcher im Zusammenwirken mit der Schützenhalle den Freiraum der benachbarten Nutzung städtebaulich fasst. Auf der südlichen Grundstückshälfte ist ein gewerblich genutztes Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss geplant. Die beiden Gebäude sollen in einem baulichen Zusammenhang mit einem im Westen des Plangebiets verorteten Wohngebäude errichtet werden. Die Gebäudehöhe des Kindergartens soll sich zur Schützenstraße hin an der Attikahöhe des geplanten Wohngebäudes orientieren. Im rückwärtigen Bereich wird die Gebäudehöhe des Kindergartens reduziert, um einen verträglichen Übergang von der westlichen Wohnbebauung hin zur benachbarten, niedrigeren Schützenhalle zu gestalten. In dem gewerblichen Baukörper sind im Sinne eines Kurortes die Unterbringung bspw. von medizinischen oder therapeutischen Betrieben möglich.

#### 6.1.1 **Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet**

Um das gewünschte Nutzungskonzept umzusetzen sowie ein langfristig anwendbares Planungsrecht zu schaffen, wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch wird einerseits ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen den im Westen angrenzenden Wohngebieten zur östlichen Schützenhalle im Sinne des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) geschaffen. Andererseits wird sichergestellt, dass sowohl die bestehenden Wohnnutzungen als auch die Schützenhalle und der Nahversorger nicht eingeschränkt werden.

Die Umsetzung der Planung ist ausschließlich mit einer Mischgebietsausweisung möglich, denn ein Mischgebiet dient gemäß § 6 BauNVO gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Beide Hauptnutzungen stehen gleichberechtigt nebeneinander. Damit sichert der Bebauungsplan die geplante gemischte Nutzung und ermöglicht ebenfalls die Realisierung des Kindergartens, der als Anlage für soziale Zwecke im Mischgebiet ebenfalls allgemein zulässig ist.

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Dieser Direktive wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes zwischen einer als allgemeines Wohngebiet zu bewertenden Wohnnutzung sowie einer gewerblichen Nutzung in Form einer Schützenhalle und eines Nahversorgers insofern gefolgt, als dass der in der Baunutzung (BauNVO) vorgesehene Übergang von Baugebieten (Wohngebiet – Mischgebiet – Gewerbegebiet) befolgt wird. Somit wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ein abgestuftes und verträgliches Nebeneinander von Nutzungen mit unterschiedlich starken Immissionspotentialen bzw. Schutzbedürftigkeiten planungsrechtlich gesichert.

### Ausschluss / Einschränkung von Nutzungen

Um städtebauliche Spannungen bzw. eine Beeinträchtigung von den geplanten sowie benachbarten Wohnnutzungen zu vermeiden, wird das zulässige Nutzungsspektrum wie folgt eingeschränkt. Im Mischgebiet sind folgende Arten von Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen allgemein unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten.

Die Gründe sind nachfolgend erläutert:

#### Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe gehören sie zu den flächenintensiven Betrieben. Sie lassen sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, integrieren. Zudem können diese Betriebe die Wohnqualität der geplanten und bestehenden Wohngebäude sowie das Stadtbild deutlich entwerten. Aus diesen Gründen werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

#### Tankstellen

Ebenfalls werden die gemäß § 6 Abs. Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da sie für die geplanten und bestehenden Wohnnutzungen eine erhebliche Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung sowie Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden erzeugen und das Ortsbild deutlich entwerten würden.

#### Vergnügungsstätten

Mit dem Ausschluss der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen sowie gemäß Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten soll eine Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Diese Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und die angestrebte Grundstücksentwicklung mit einer Wohnnutzung, einem Kindergarten und wohnverträglichem Gewerbe gefährden. Durch die genannten Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie mit aggressiver Werbung Kunden anzuwerben versuchen.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten würde unter den bereits zuvor erwähnten Aspekten insgesamt dem Ziel zuwiderlaufen, Wohn- und Gewerbenutzung sowie Wohnfolgeeinrichtungen in einer verträglichen Nachbarschaft zu etablieren.

Im Mischgebiet sind zudem die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ausschließlich in dem westlichen Baufenster, welches in der Planzeichnung (Teil A) mit „(A)“ bezeichnet und konkret verortet wird, zulässig.

#### Wohngebäude

Durch die Gliederung des Mischgebiets gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird der städtebaulich gewünschte Übergang von Wohnnutzungen hin zu sonstigen und gewerblichen Nutzungen (Kindergarten, Schützenhalle und Discounter) im Sinne des Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) gesteuert und planungsrechtlich gesichert. Mit der konkreten Verortung der Wohnnutzung im Westen werden die vorhandenen Wohnnutzungen in nordöstlicher Richtung städtebaulich verträglich arrondiert; die zur Wahrung der Zweckbestimmung eines Mischgebietes zudem unterzubringenden gewerblichen Nutzungen sowie die allgemein im Mischgebiet zulässigen Anlagen für soziale Zwecke (hier: Kindergarten) sind folglich und im Sinne der kommunalen Entwicklung im östlichen Plangebiet zur Schützenhalle hin zu orientieren. Darüber hinaus wird durch Gliederung sichergestellt, dass die geplante Wohnbebauung im Vergleich zur umliegenden Wohnbebauung nicht näher an die Bebauung der Schützenhalle und des Discounters heranrückt sowie durch die bauliche Entwicklung im östlichen Plangebiet abgeschirmt wird. Somit sind keine Einschränkungen der bestehenden Nutzungen zu erwarten.

## **6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung**

Um das städtebauliche Konzept zur Entwicklung der Brachfläche realisieren zu können, soll Planungsrecht geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist es hierbei im westlichen Grundstücksbereich eine Wohnnutzung, im östlichen Bereich eine gewerbliche Nutzung und einen Kindergarten mit zugehörigen Freiflächen sowie nutzungsbedingte Stellplätze in der Grundstücksmittelpunkt zu realisieren. In diesem Kontext werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und zum Maß der baulichen Nutzung mittels der Grundflächenzahl sowie der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen getroffen.

Diese erfolgen in Orientierung am vorhandenen Ortsbild in der Nachbarschaft.

### **6.1.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Dem lockeren Ortsbild der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend soll die zulässige Baumasse nicht in nur einem Baukörper kumuliert, sondern auf mindestens zwei Baukörper aufgeteilt werden. Daher werden zwei separate Baufenster im Westen und Osten für die geplanten Nutzungen ausgewiesen.

#### Westliches Baufenster

In diesem Grundstücksbereich ist ein L-förmiges Wohngebäude geplant, um den Grundstückszuschnitt baulich auszunutzen und lärmabgewandte Gebäudeseiten zu schaffen. Die überbaubaren Flächen werden so ausgewiesen, dass der Baukörper zu den südlichen, westlichen und nördlichen Flurstücksgrenzen mindestens die gemäß § 6 Abs. 5 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erforderliche Mindestabstandsfläche von 3 m einhalten muss. Die östliche Baugrenze orientiert sich an der geplanten Wohnbebauung sowie den südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 745 und 1384. Mit dieser Festsetzung wird einerseits die geplante Bebauung sowie andererseits im Sinne eines langfristig anwendbaren Angebotsbebauungsplans ein Spielraum zur Umsetzung ermöglicht.

#### Östliches Baufenster

Die überbaubaren Flächen für den geplanten Kindergarten und die gewerblichen Nutzung werden so ausgewiesen, dass mögliche Baukörper zu den Grundstücksgrenzen mindestens die gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW erforderliche Mindestabstandsfläche von 3 m und zum geplanten Baukörper im Westen einen entsprechenden Mindestabstand von 6 m einhalten müssen. Da die konkrete Nutzung und entsprechende Grundrisse für den Gewerbebau noch nicht vorliegen, werden die überbaubaren Flächen so geschnitten, dass städtebaulich vertretbare Spielräume im Rahmen der Planumsetzung verbleiben.

Für beide Baufenster gilt, dass durch die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts einschließlich der Erschließung und der Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebots planungsrechtlich ermöglicht und gleichzeitig eine unverträgliche Beeinträchtigung des Ortsbilds vermieden wird.

Die Abstandsflächen im Sinne von § 6 BauO NRW sind, bspw. durch die Stellung der Gebäude oder ein Abrücken des ersten Obergeschosses, einzuhalten. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den beiden festgesetzten Baufenstern ist weder städtebaulich noch planungsrechtlich vorgesehen. Mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird ein städtebaulich verträglicher Rahmen geschaffen, der im Sinne eines Angebotsbebauungsplanes einen gewissen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper ermöglicht.

### 6.1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert ist zwar ausreichend, um die Gebäude abzubilden. Da vom Kindergarten und der gewerblichen Nutzung ein Bedarf an Stellplätzen ausgelöst wird, ist die festgesetzte GRZ von 0,6 nicht ausreichend, um den Flächenbedarf dieser Anlagen auf dem Grundstück abzubilden. Deshalb wird ergänzend festgesetzt, dass die GRZ zu Gunsten von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Somit wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ermöglicht, die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung genannte Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,6 für Mischgebiete sowie die in § 17 Abs. 2S. 2 BauNVO genannte Kappungsgrenze von 0,8 jedoch überschritten.

Die genannte Obergrenze von 0,8 darf gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Mit der Festsetzung wird keine hochbauliche Entwicklung begünstigt, sodass keine Verschlechterung hinsichtlich der Besonnungssituation und des Sozialabstands sowie einer erhöhten Gefahr eines Brandüberschlag zu erwarten sind. Die Realisierung der notwendigen Außenbereichsflächen des Kindergartens ist mit dieser Festsetzung vereinbar. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Festsetzungen zur Anpflanzung sowie zur Herstellung der Stellplätze ausgeglichen. Zudem entspricht die Brachflächenentwicklung der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB), nach welcher mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Darüber hinaus wird im Sinne der Innenentwicklung (Planungsleitsatz gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) eine Fläche wiedergenutzt bzw. einer Nutzung zugeführt und somit eine Entwicklung „auf der grünen Wiese“ wirksam verhindert. Für den Kindergarten sind im Baugenehmigungsverfahren ausreichend Freiflächen nachzuweisen.

#### Gebäudehöhe

Für das Wohngebäude im Westen sowie die gewerbliche Nutzung im Südosten wird im Sinne des städtebaulichen Konzepts eine Gebäudehöhe von 110 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 9 m über vorhandenem Gelände und orientiert sich an den umliegenden Wohngebäuden. Mit dieser Gebäudehöhe können zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss bei Ausbildung eines flach geneigten bzw. Flachdachs realisiert werden.

Wie im Kapitel 6.1 beschrieben orientiert sich die Gebäudehöhe des Kindergartens im Bereich der Schützenstraße an der Attikahöhe des geplanten Wohngebäudes, um eine Torsituation zum öffentlichen Raum auszubilden sowie eine verträgliche Höhenabstufung von der westlichen Wohnbebauung hin zur östlichen Schützenhalle zu gestalten. In diesem Sinne wird für das nordöstliche Baufenster eine Gebäudehöhe von 108 m NHN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 7 m über vorhandenem Gelände entspricht. Hierdurch können eine Turnhalle und eine erhöhte Entree-Situation für den Kindergarten realisiert werden.

Um einerseits die Freiflächen des Schützenvereins baulich zu fassen und andererseits die Wirkung einer massiven städtebaulichen Kante auf ein verträgliches Maß zu verringern, wird im mittleren Bereich des östlichen Baufensters die Gebäudehöhe auf 105 m NHN reduziert, was einer Höhe von ca. 4 m über Gelände entspricht. Hierfür wird entlang der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 235 und 751 sowie in einer gedachten Verlängerung der südöstlichen Baugrenze des westlich geplanten Wohngebäudes eine sogenannte Knödellinie zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Die nördliche Knödellinie grenzt die Gebäudehöhen im östlichen Baufenster ca. 5 m hinter der zur Schützenstraße orientierten und im Zusammenhang geplanten Wohngebäudefassade voneinander ab, um die städtebauliche gewünschte Torsituation zu ermöglichen. Die südliche Knödellinie wird in gedachter Erweiterung der Baugrenze des westlichen geplanten Wohngebäudes festgesetzt, um die oben genannte verträgliche Höhenabstufung von der im Westen gelegenen und geplanten

Wohnbebauung zur östlichen Schützenhalle in West-Ost-Ausrichtung zu gestalten. Die Knölllinie verortet die Gebäudehöhe von 105 m NHN somit über eine Länge von ca. 25 m in Nord-Süd-Richtung, was als städtebaulich ausreichend bewertet wird, um den Wirkung einer massiven städtebaulichen Kante verträglich zu verringern.

Bei Wohn- und Gewerbebauten sind bestimmte technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Solaranlagen, etc. unumgänglich, um den Markt- und Betriebserfordernissen Rechnung zu tragen und somit nutzbare Flächen zu schaffen. Zudem sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Um technische Anforderungen an die Gebäude zu berücksichtigen, ohne die Gebäude insgesamt zu erhöhen und um Aufbauten nicht generell auszuschließen, wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhen für technische Anlagen um bis zu 2,5 m überschritten werden können, sofern die technischen Anlagen entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Gebäudekante abgerückt realisiert werden, nicht mehr als 10 vom Hundert (10 %) der Dachflächen bedecken und gruppiert angeordnet werden. Im Sinne der Förderung erneuerbarer Energien sowie aus Gründen der Betriebsorganisation gelten die Regelungen zur Flächenbeschränkung und Gruppierung nicht für diese Anlagen. Um darüber hinaus negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen, werden freistehende Antennenanlagen ausgeschlossen.

## **6.2 Erschließung**

Das Plangebiet soll über eine zentrale Zufahrt von der Schützenstraße erschlossen werden. Auf dem Grundstück werden die interne Erschließung, Stellplätze sowie Rettungswege vorgehalten.

### **Ruhender Verkehr**

Die betriebsbedingten Stellplätze der gewerblichen Nutzung und des Kindergartens sowie die Stellplätze der Bewohner sind auf den nordwestlichen und zentralen Flächen im Plangebiet vorgesehen. Entsprechend des Gebots der planerischen Zurückhaltung sowie aus Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung werden die Stellplatzflächen zeichnerisch nicht festgesetzt. Um einen gewissen Spielraum zur Realisierung der Stellplätze, bspw. zwischen den beiden Baufenstern oder zur Schützenstraße zugewandt, planungsrechtlich sicherzustellen, wird die textliche Festsetzung getroffen, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Einhaltung des Stellplatzschlüssels ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **6.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Abfallentsorgung**

### **6.3.1 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über das öffentliche Netz gesichert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind diesbezüglich keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

## **6.4 Altlasten, Kampfmittel**

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

## **6.5 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung**

### **6.5.1 Anpflanzen von Bäumen und Hecken**

Um das Plangebiet verträglich in die Umgebung zu integrieren, eine nutzungstypische Be- und Eingrünung des Grundstücks zu gewährleisten sowie um nachteilige Auswirkungen auf

die Umwelt auszugleichen, sind im Plangebiet pro sechs hergestellte Stellplätze mindestens ein standortheimischer Baum (wie Spitzahorn, Rotbuche oder Stieleiche u.a.) im Plangebiet zu pflanzen.

Um Licht- und Blendauswirkungen von parkenden bzw. abfahrenden Kfz von den der Schützenstraße zugewandten Stellplätzen auf die nördlichen Nachbargrundstücke zu verringern sowie das Grundstück entsprechend des Ortsbildes einzugrünen, ist im Mischgebiet eine mindestens 1 m hohe standortheimische Hecke (wie Rotbuche, Liguster u.a.) entlang der Schützenstraße zu pflanzen. Um die Erschließung des Grundstücks zu gewährleisten, darf die Hecke zu Gunsten von Zufahrten unterbrochen werden.

Es sind standortheimische Pflanzenarten zu verwenden, um das Einfügen des Plangebiets ins Ortsbild sicherzustellen sowie um die lokale Fauna mit der standorttypischen Flora als Lebensraum zu stärken.

Um eine dauerhafte Eingrünung des Plangebiets und damit die Erhaltung des Ortsbildes planungsrechtlich zu gewährleisten, wird textlich festgesetzt, dass die anzupflanzenden Bäume und Hecken dauerhaft zu erhalten und bei deren Abgang gleichwertig im Verhältnis 1:1 zu ersetzen sind.

### **6.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit der Errichtung von neuen Gebäuden und Stellplätzen ist die Versiegelung einer Brachfläche vorgesehen. Durch die Versiegelung im Zuge der Überbauung und des Baus von Stellplätzen werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Dadurch werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung der Regelobergrenze des § 17 BauNVO zu reduzieren (s. Kapitel 6.1.2.2), wird neben den Anpflanzungsbindungen eine Textfestsetzung zur Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau getroffen. Somit können Teilfunktionen des Bodens wie Wasserfiltration und -speicherung in diesen Bereichen erhalten und negative Auswirkungen auf den Boden reduziert werden.

### **6.5.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Baumschutz**

Aufgrund der Durchführung der städtebaulichen Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **6.5.4 Artenschutzrechtliche Verbote**

Ein (dauerhaftes) Vorkommen bzw. Auswirkungen können für die potentiell vorkommenden Arten nach dem Informationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW ausgeschlossen werden. Einzig jagende Zwergfledermäuse als häufigste Fledermaus in Nordrhein-Westfalen können zeitweilig im Plangebiet anzutreffen sein. Temporär kann das Plangebiet als Nahrungsgebiet genutzt werden, doch ist insgesamt für die genannten Arten keine substantielle Verschlechterung großräumiger Nahrungshabitate zu erwarten. Wanderbewegungen potentieller lokaler und regionaler Populationen werden durch eine Bebauung nicht behindert. Insgesamt werden Verstöße gegen den gesetzlichen Artenschutz vermieden, wenn die in Kapitel 5.3 genannten Maßnahmen umgesetzt werden. In diesem Kontext wird im Kapitel 6.7.1 ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **6.6 Immissionsschutz**

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen möglichst räumlich zu trennen. Dieser

Direktive wird, wie in Kapitel 6.1.1 bereits beschrieben, mit der Ausweisung eines Mischgebietes gefolgt. Hierdurch wird ein verträglicher Übergang von Wohnnutzungen zu einer gewerblichen Nutzung sichergestellt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ermöglicht die Realisierung von den Wohn- und gewerblichen Nutzungen sowie sozialen Anlagen im Plangebiet. Im Sinne eines Angebotsbebauungsplans stehen weder die tatsächlichen Nutzungen bzw. Mieter noch deren Verortung im Gebiet im Detail fest. Mit diesem Hintergrund ist die Erstellung eines Lärmgutachtens schwierig. Mit der Schützenhalle im Osten sowie der Schützenstraße und den Bahngleisen im Norden sind die gewerblichen und verkehrlichen Lärmemissionsquellen jedoch bekannt. Von diesen Quellen sind keine Lärmimmissionen von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) zu erwarten, sodass eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen des Bebauungsplans werden durch textliche Festsetzungen sichergestellt. So ist durch bauliche Maßnahmen (wie verglaste Vorbauten, Doppelfassaden u.a.) sicherzustellen, dass diese Immissionsrichtwerte 50 cm vor zu öffnenden Fenstern von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen eingehalten werden, wenn im Mischgebiet die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Mischgebiete überschritten werden. Zudem ist durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen eine Schallpegeldifferenz zu bewirken, die zur Nicht-Überschreitung der Innenraumpegel der VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ führt. Somit sind im Mischgebiet vorrangig durch die Anordnung der Baukörper bzw. durch die Grundrissgestaltung, andernfalls durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern in Schlafräumen nachts ein Mittelungspegel bis 35 dB(A) sowie in Wohnräumen tags ein Mittelungspegel bis 40 dB(A) herzustellen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen, da ein vergleichbarer Schutzanspruch besteht. In Orientierung an der VDI-Richtlinie ist für einen Kindergarten der Schutzanspruch von „Wohnräumen tags in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten“ vergleichsweise heranzuziehen. Somit ist durch die genannten Maßnahmen im Kindergarten die Einhaltung des Mittelungspegels bis 35 dB(A) sicherzustellen. In gewerblichen Räumlichkeiten ist nutzungsabhängig ein Mittelungspegel von 40 bis 50 dB(A) im Sinne der VDI zu gewährleisten. Wenn der maßgebliche Innenschallpegel bei teilgeöffnetem Fenster überschritten wird, ist dieser durch den Einbau von schalldämmten Lüftungssystemen sicherzustellen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Mit gleicher Begründung sind Freisitze an den Gebäudewest- und -südseiten zu verorten. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung gemäß § 63 BauO NRW freigestellt sind, ist letztlich anhand der konkreten Planung, Nutzung und Verortung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der Mittelungspegel der VDI-Richtlinie 2719 nachzuweisen. Ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen können in diesen Verfahren abgestimmt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung ist zudem nachzuweisen, dass von den Nutzungen im Plangebiet, insbesondere auch von den geplanten Stellplätzen keine Emissionen ausgehen, durch die die Richtwerte der TA Lärm an den Fassaden der benachbarten Wohnbebauung überschritten werden. Hierfür eventuelle Lärmschutzmaßnahmen, wie bspw. eine Lärmschutzwand, sind als Nebenanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihre Erforderlichkeit, Lage und Höhe hängt jedoch von der konkreten Nutzung ab und kann daher erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist somit eine Bebauung und Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Genehmigungsfreistellung ist letztlich die Einhaltung der genannten Werte nachzuweisen. Immissionskonflikte, die auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nicht aufgelöst werden könnten, sind nicht zu erwarten.

## **6.7 Hinweise**

### **6.7.1 Landschaftsplanerische Hinweise / Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote**

Für Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen sind die Verbotsfristen gemäß § 39 BNatSchG (01. März bis 30. September) zu berücksichtigen.

### **6.7.2 Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Zone B des Heilquellenschutzgebietes Bad Sassendorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Sassendorf ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### **6.7.3 Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes**

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone 2) der Gestaltungssatzung. Die Gestaltungssatzung ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### **6.7.4 Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Dennoch sind Bodenfunde im Zuge von Erdarbeiten nicht auszuschließen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde bzw. der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Tage Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 DSchG NW).

### **6.7.5 VDI 2719**

Die VDI 2719 kann in der Gemeinde Bad Sassendorf, Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **7 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Grundstücke, die sich im Besitz eines Eigentümers befinden bzw. von diesem während des Bebauungsplanverfahrens erworben werden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen keine bodenordnerischen Maßnahmen durchgeführt werden.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

---

### **8.1 Flächenangaben**

Das Mischgebiet ist etwa 0,54 ha groß.

### **8.2 Kostenangaben**

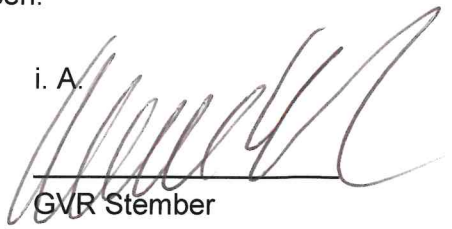
Die Kosten des Planverfahrens trägt die Vorhabenträgerin. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.



Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Bad Sassendorf wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.12.2019 beschlossen.

Gemeinde Bad Sassendorf, den 29.1.20

i. A.



GVR Stember

