

Gemeinde Bad Sassendorf

Bebauungsplan Nr. 31 „Zur Wasserfuhr“

Begründung

Nach Ratsbeschluss vom 10.07.2019



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

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

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	1
2. GEGENWÄRTIGE SITUATION	2
3. VERFAHREN.....	2
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT	3
5. BEBAUUNGSKONZEPT	4
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	5
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	6
6.4 Verkehrliche Erschließung	7
6.5 Schallschutzfestsetzungen	7
6.6 Grünfestsetzungen.....	8
6.7 Baugestalterische Festsetzungen	8
7. UMWELTBELANGE	8
7.1 Gesetzliche Grundlagen	8
7.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial.....	9
7.3 Schallschutz.....	10
7.4 Anwendung der Bodenschutzklausel	13
8. SONSTIGE BELANGE	13
8.1 Altlasten.....	13
8.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie.....	14
9. FLÄCHENBILANZ.....	14
10. REALISIERUNG UND KOSTEN.....	14

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 10.10.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Zur Wasserfuhr“ für den Bereich der Straße „Zur Wasserfuhr“ gefasst.

Um die Nachfrage nach barrierearmem Wohnraum mit kleinerer Wohnfläche zu decken, ist beabsichtigt, auf der Fläche einen L-förmigen Gebäudekörper mit Service-Wohnungen zu errichten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets.

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Bad Sassendorf und wird östlich durch eine Bahntrasse (Hamm-Lippstadt) begrenzt. In nördlicher, südlicher und westlicher Richtung ist das Plangebiet von Wohnbebauung mit z.T. parkähnlichen Gärten umgeben. Der Geltungsbereich des Gebiets umfasst das Flurstück Nr. 139 und hat eine Größe von 3.742 m².

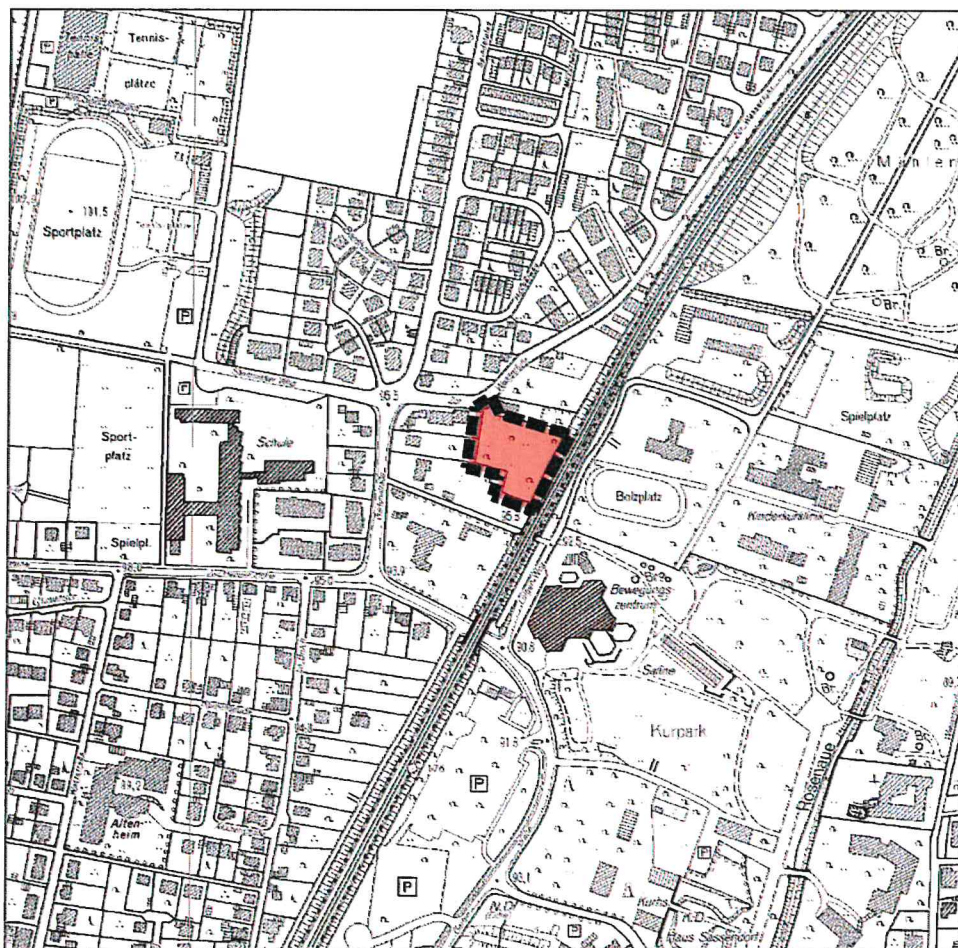


Abb. 1: Geltungsbereich Nr. 31 (Kartengrundlage: Geobasis NRW)

2. Gegenwärtige Situation

Das Gelände liegt derzeit brach. Die Erschließung ist über die Straße „Zur Wasserfuhr“ gesichert.

Nördlich, südlich und westlich des Plangebiets befinden sich durch Einfamilienhausbebauung geprägte Wohngebiete. Östlich der Fläche grenzt das Grundstück direkt an die Bahntrasse Hamm-Lippstadt an; dahinter schließen sich der Kurpark der Gemeinde sowie weitere Infrastruktureinrichtungen an.

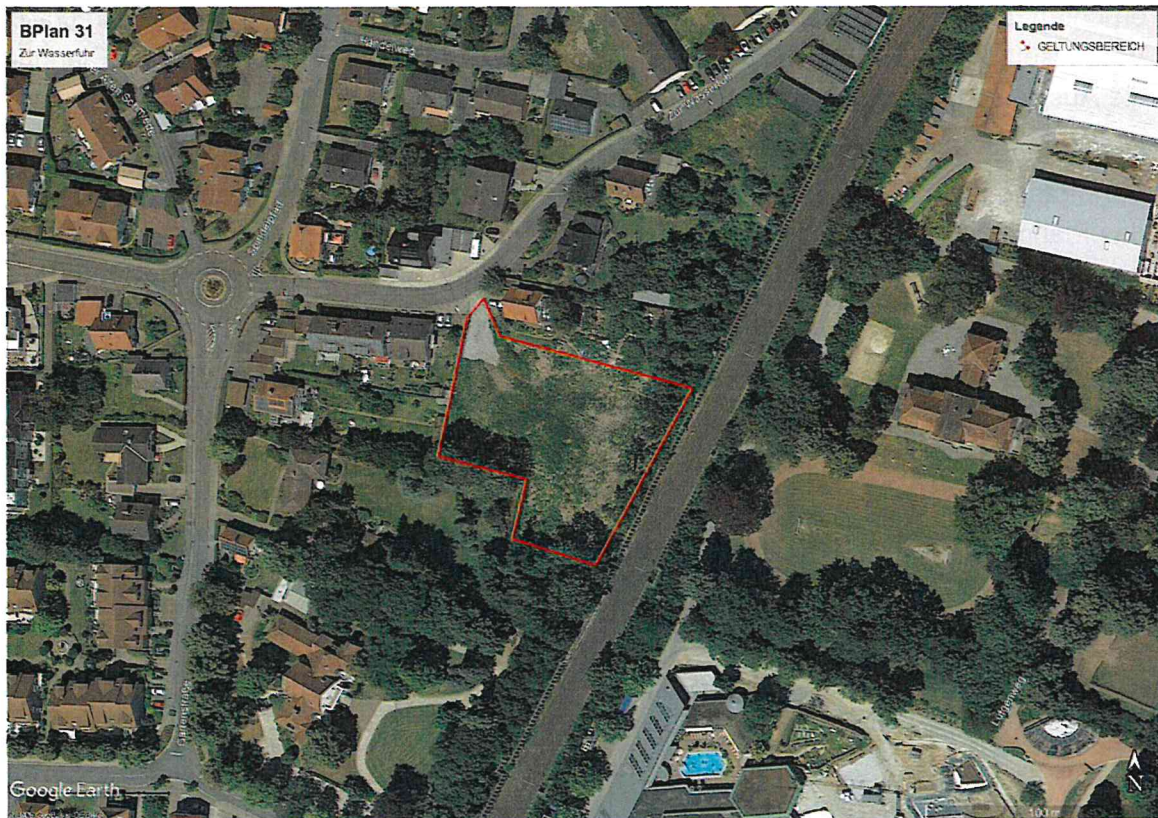


Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereichs (Luftbild: Google Earth)

3. Verfahren

Der Geltungsbereich 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. Der Bebauungsplan 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.

4. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

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



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

5. Bauungskonzept

Das Bauungskonzept sieht vor, ein L-förmiges Wohngebäude mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss mit ca. 40 Wohneinheiten zu errichten. Die erforderlichen Stellplätze (ca. 40) sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, darüber hinaus sind einige oberirdische Besucherstellplätze eingeplant. Die Zufahrt erfolgt über eine Anbindung an die nördlich gelegene Straße „Zur Wasserfuhr“.



Abb. 4: Bauungskonzept (Dieckmann & Hohmann Architekten, September 2018)

6. Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, welches in überbaubare und nicht überbaubare Flächen aufgeteilt wird und die Anlage einer Tiefgarage zulässt. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen regeln Pflanzgebote die Begrünung des Baugebiets. Mittels der textlichen Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird das Baugebiet vor Verkehrslärm der angrenzenden Bahnlinie geschützt.

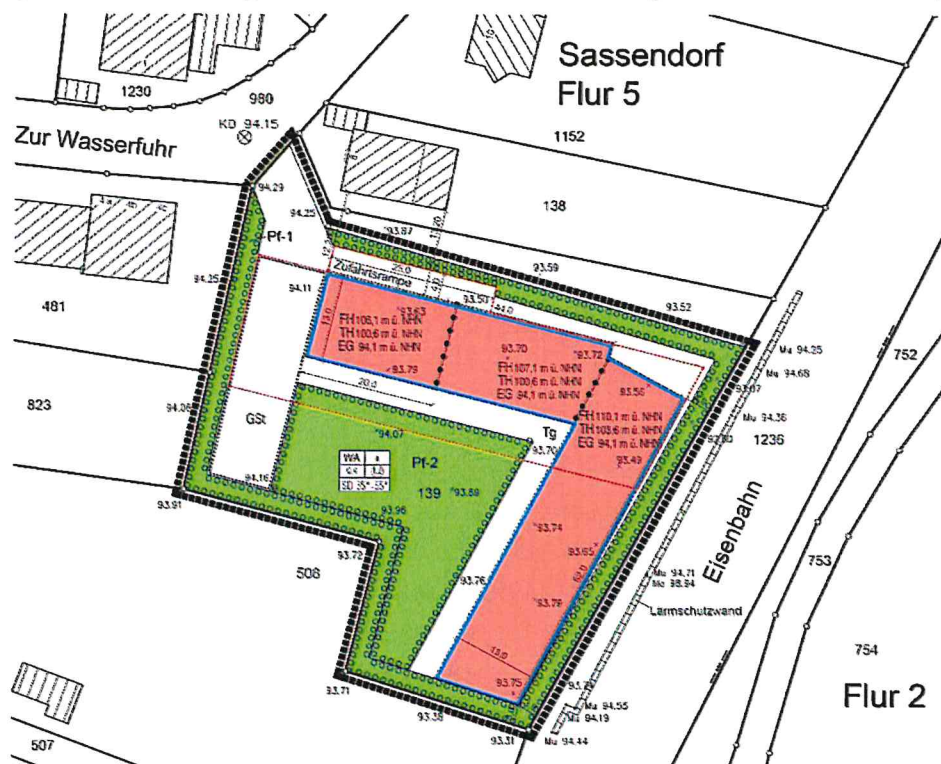


Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplan Nr. 31 (Ludwig und Schwefer, November 2018)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 Abs. 1 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen.

Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- und Tankstellen

sind im Plangebiet nicht zulässig. Der hohe Flächenverbrauch eines Gartenbaubetriebes sowie das hohe Verkehrsaufkommen einer Tankstelle sind im Plangebiet nicht erwünscht.

6.2 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),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die maximale Höhe baulicher Anlagen.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zulässig sind zudem drei Vollgeschosse, so dass sich eine GFZ von 1,2 ergibt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von GRZ und GFZ für Allgemeine Wohngebiete. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sieht für WA-Gebiete eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen lediglich bis zu einer GRZ von 0,6 vor. Für das Baugebiet wird jedoch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass durch die geplante Tiefgarage, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf. Diese Überschreitung ist insofern gerechtfertigt, als dass Teile der Tiefgarage gärtnerisch hergerichtet werden.

Um die Neubauten in ihrer Höhenentwicklung städtebaulich in die Umgebungsbebauung einzupassen, wurde die maximale Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- sowie Firsthöhe geregelt. Als max. zulässige Firsthöhe werden 106,1 m ü. NHN und als max. zulässige Traufhöhe werden 100,6 m ü. NHN festgesetzt. Besondere Gebäudeteile wie Zwerchhäuser und Erker dürfen die Traufhöhe bis zu einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Traufseite überschreiten. Zusätzlich wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 94,1 m ü. NHN festgelegt. Mit dieser Festsetzung orientiert sich die Höhenlage am vorhandenen Gelände bzw. an der Eingangshöhe der vorhandenen Gebäude.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen, die sich eng um die geplanten Baukörper legen, definiert. Terrassen dürfen die überbaubare Grundstücksfläche bis zu den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzflächen hin überschreiten. Bauteile wie z.B. Erker, Balkone, die gem. BauO NRW 2017 § 6 Abs. 6 keine Abstandsflächen erzeugen, dürfen die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten. Als Bauweise wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge über 50 m zulässig.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im Norden gelegene Straße „Zur Wasserfuhr“, welche nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist. Im Baugebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO Flächen für Stellplätze und für eine Tiefgarage festgesetzt. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen ist die Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen nicht zulässig.

6.5 Schallschutzfestsetzungen

Dem Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten (DEKRA, Februar 2019) zugrunde gelegt, deren wichtigste Inhalte sowie die aus den Untersuchungsergebnissen abgeleiteten Abwägungsvorgänge in Kap. 7.3 „Schallschutz“ wiedergegeben werden.

Aufgrund des Verkehrslärms, der auf das Plangebiet einwirkt, sind passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich. Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest:

Im Baugebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die Schienenstrecke 1760 für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelungspegel
<u>1. Schlafräume, nachts</u>	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
<u>2. Wohnräume, tags</u>	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
<u>3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tags</u>	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

Freisitze wie Terrassen und Balkone sind ausschließlich im Schallschatten an den Gebäudewest- bzw. -südseiten zulässig.

6.6 Grünfestsetzungen

Das Baugebiet soll eine angemessene Begrünung erhalten. Entlang der Geltungsbereichsgrenze wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Fläche zur Anpflanzung einer Hecke aus Hainbuchen und Schnittsträuchern festgesetzt. Diese Fläche ist als Pflanzfläche 1 (Pf-1) ausgewiesen. Davon ausgenommen ist die nordöstliche Gebietsgrenze, wo die Zufahrt zur Tiefgarage / Stellplatzanlage sowie die weiteren Zuwegungen zur Fläche geplant sind. Weiterhin wird eine zweite Pflanzfläche (Pf-2) festgesetzt, welche die Freifläche im südwestlichen Plangebiet abbildet. Auf dieser Fläche soll eine gärtnerische Gestaltung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen heimischen Gehölzen erfolgen. Zudem ist auf der mit Pf-2 gekennzeichneten Fläche pro 2 oberirdische Stellplätze ein Einzelbaum zu pflanzen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind zu ersetzen.

6.7 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 werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachform und -neigung.

Im Geltungsbereich ist ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 55° zulässig. Mit dieser Festsetzung wird ein auf das Umfeld und den Gebäudetyp abgestimmter Gestaltungsspielraum eingeräumt.

7. Umweltbelange

7.1 Gesetzliche Grundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – aufgestellt.

Beschleunigte Verfahren werden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gem. § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

7.2 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. Zur Beurteilung der Bahnverkehrslärmsituation im Plangebiet wurde ein Schallgutachten (DEKRA Bielefeld, Dezember 2018) erstellt. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz wurde darüber hinaus eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Stelzig, Dezember 2018) durchgeführt.

Tiere: Im Rahmen der durchgeführten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Baugebiet „Zur Wasserfuhr“ in Bad Sassendorf (Büro Stelzig, Dezember 2018) konnten aktuelle Brutvorkommen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden, sodass der Verbotstatbestand der Tötung (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) im Zuge der Bautätigkeit nicht ausgelöst wird. Durch den Bau des geplanten Wohngebiets und durch die Beseitigung von randlich noch vorhandenen Gehölzen, könnte während der Brutzeit jedoch Individuenverluste der allgemeinen Brutvogelfauna resultieren (geschützt nach Vogelschutzrichtlinie). Durch eine Bauzeitregelung kann dieser Verbotstatbestand vermieden werden. Um die Verbotstatbestände der Störung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2+3 BNatSchG) durch Bauarbeiten zu vermeiden, ist eine Bauzeitregelung einzuhalten. Anlagebedingt gehen keine Habitate planungsrelevanter Arten verloren. Durch die Ausweisung eines Wohngebiets wird im vorliegenden Fall anlagebedingt kein Verbotstatbestand ausgelöst. Im Wirkraum konnten potentielle Vorkommen von Sperber, Waldohreule, Kuckuck, Bluthänfling und Girlitz zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, allerdings stellt der Betrieb des geplanten Wohnkomplexes innerhalb des bereits bestehenden und vorbelasteten Wohngebietes keine Störung dar, die zu einer Aufgabe der potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (und damit Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) führen würde. Es sind zudem Pflanzungen zwischen potentiellen Vorkommen und der Wohnanlage vorgesehen, die eine abschirmende Wirkung erbringen können. Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die Baufeldräumung und mindestens der Baubeginn zum Schutz der europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden. Des Weiteren dürfen Baumfällungen und Gehölzschnitte nur in Ausnahmefällen außerhalb des genannten Zeitraumes und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden. Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann. Werden die obengenannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Pflanzen: Im Plangebiet sind einzelne Bäume vorhanden, die soweit sie nicht erhalten werden können zu ersetzen sind. Weiterhin werden im Bebauungsplan Flächen zur Anpflanzung einer Hecke aus Hainbuchen und Schnittsträuchern sowie Flächen zur gärtnerischen Gestaltung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen heimischen Gehölzen festgesetzt.

Boden: Laut FIS StoBo NRW (Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung) des LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor.

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Klima / Luft: Das Online-Emissionskataster Luft NRW stellt für südliche Teile des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Bad Sassendorf in Bezug auf den Schadstoff Gesamtstaub, verursacht durch alle Emittenten, eine mittlere Schadstoffbelastung dar. Dies liegt an der Hintergrundbelastung insgesamt. Geplant ist der Bau eines Wohngebäudes mit einem angemessen großen Anteil privater Grünflächen. Damit ist keine Verschlechterung des Kleinklimas zu erwarten.

Mensch: Im Änderungsbereich befinden sich keine öffentlich zugänglichen Freiflächen mit Erholungsfunktion. Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm ein, vgl. Kap. 7.3. Im Bebauungsplan werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen getroffen, vgl. Kap. 6.5.

7.3 Schallschutz

Dem Bauleitplanverfahren wurde ein Schallschutzgutachten zugrunde gelegt (DEKRA, Februar 2019).

In der Untersuchung wurde die Verkehrslärmsituation – hervorgerufen durch die östlich gelegene Bahnlinie – in Bezug auf das Plangebiet betrachtet. Darüber hinaus waren Aussagen zu den von der Tiefgarage der geplanten Service-Wohnanlage ausgehenden Geräuschen in der Nachbarschaft zu treffen.

Ergebnis Verkehrslärberechnung

Die Berechnungen zum maßgeblichen Außenlärm haben ergeben, dass sich an der zur Bahn zugewandten östlichen Seite des Gebäudekomplexes maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 78 dB(A) ergeben. An den sonstigen Fassaden ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 57 dB(A) und 73 dB(A). Die Bahnstrecke ist bereits mit einer Schallschutzwand ausgestattet.

Bei freier Schallausbreitung wird im Tageszeitraum der Städtebauliche Orientierungswert der DIN 18005¹ für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) auf nahezu dem gesamten Plangebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV² für ein Allgemeines Wohngebiet (59 dB(A)) wird im östlichen Bereich des Plangrundstücks überschritten. In der Nacht werden die Zielwerte aus der 16.BImSchV bzw. der DIN 18005 überschritten.

¹ „Schallschutz im Städtebau“ (07/2002) Teil 1 „Grundlagen und Hinweise für die Planung“ (07/2002)

² 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BIm-SchV) (12/2014)

Mit der geplanten Bebauung wird im Tageszeitraum der Städtebauliche Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet an einigen Gebäudesüdseiten unterschritten und ansonsten auf dem gesamten Plangebiet überschritten. In der Nacht werden die Zielwerte aus der 16.BImSchV bzw. der DIN 18005 überschritten.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Allgemeines zu Schallschutzmaßnahmen:

Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen. Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Im vorliegenden Fall ist eine Schallschutzwand entlang der Bahnlinie bereits vorhanden. Eine Erhöhung der Wand ist aus städtebaulichen Gründen und aus statischen Gründen nicht möglich. Es waren daher passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude,
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche (Terrassen, Balkone),
- Ausschluss von schützenswerten Nutzungen hinter lauten Fassaden,
- Einbau schalldämmender Fenster sowie,
- Einbau von Schalldämmlüfter bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Eine Vielzahl der vorgenannten Maßnahmen bezieht sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegt dem Bauherrn bzw. dem zukünftigen Nutzer der entsprechenden Gebäude.

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind möglich:

Gebäudestellung: Durch die Anordnung des Wohngebäudes als Riegelbebauung im Osten wird ein positiver Effekt für die weiter westlich gelegenen Wohnhäuser außerhalb des Plangebietes und die Bereiche westlich des Gebäuderiegels innerhalb des Plangebietes erreicht.

Grundrissgestaltung: Soweit möglich, sollen an den besonders belasteten Gebäudeostseiten bzw. Süd- und Nordseiten keine schutzbedürftigen Räume oder zumindest keine Schlaf Räume vorgesehen werden. Sofern möglich, kann hier auch eine Art Vorzone in Form eines verglasten Laubenganges vorgesehen werden.

Außenwohnbereiche: Terrassen und Balkone sollen vornehmlich an den Gebäudewest- bzw. -südseiten geplant werden (Schallschatten).

In den Fällen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen, sollen im Bauleitplanverfahren so genannte „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form von Angaben zu Innenpegeln gemäß VDI Richtlinie 2719³ bzw. einer Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109⁴ an den Fassaden getroffen werden.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Festsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß VDI-Richtlinie 2719 empfohlen. Der gutachterlich formulierte Festsetzungsvorschlag wurde bereits in Kap. 6.5 erläutert.

Ergebnis TA Lärm

Die Berechnungen im Sinne der TA Lärm⁵ haben ergeben, dass die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte unterschreiten. Die zu erwartenden kurzzeitigen Geräuschspitzen überschreiten an einem Immissionsort in der Nachbarschaft die nach TA Lärm vorgegebenen Werte. Die abschließende immissionsschutz- und planungsrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

Im Folgenden werden Hinweise gegeben, die u. U. im Rahmen einer Abwägung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können:

Der zulässige Spitzenpegel im Nachtzeitraum ist in einem WA auch dann noch überschritten, wenn in der lautesten Nachtstunde im Nahbereich eine einzige Pkw-Bewegung auf den Stellplatzanlagen stattfände.

Dabei sollte berücksichtigt werden, dass für die Mehrfamilienhäuser der Nachweis von Stellplätzen gesetzlich vorgeschrieben ist. Würden die Pkw im öffentlichen Straßenraum direkt vor den Immissionsorten parken, wäre mit ähnlichen wenn nicht sogar höheren Geräuschimmissionen zu rechnen. Aus dem Gerichtsurteil des VGH Baden-Württemberg vom

³ VDI Richtlinie 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen

⁴ DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise

⁵ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm; Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (08/1998). In Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) (07/2017)

20.07.1995, bei dem eine Anwohnerin vor einer geplanten Tiefgarage eine unzumutbare Lärmbelästigung befürchtete, ist folgende Erkenntnis zu entnehmen:

... „Aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze muss das Spitzenpegelkriterium außer Betracht bleiben. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine ... unzumutbare Störungen hervorrufen.“ ...

Aus dem Gerichtsurteil des OVG Nordrhein-Westfalens vom 25.09.2000, bei dem ein Anwohner gegen eine Parkplatz- / Garagenanlage geklagt hat, ist folgende Erkenntnis zu entnehmen:

... „Ob sich eine Stellplatz- oder Garagenanlage im Sinne der genannten Vorschrift als unzumutbar erweist, hängt nach ständiger Rechtsprechung der Bausenate des beschließenden Gerichts von einer einzelfallbezogenen Bewertung der konkreten örtlichen Situation ab. Technisch-rechnerisch ermittelte Emissions- bzw. Immissionswerte sind dabei für die Beurteilung nicht ausschlaggebend.“ ...

Darüber hinaus ist durch die Errichtung einer Tiefgarage mit ca. 40 Stellplätzen bereits die schalltechnisch günstigste Variante im Vergleich zu einer Stellplatzanlage ohne Dach vorgeesehen worden.

7.4 Anwendung der Bodenschutzklausel

Die im Geltungsbereich versiegelte Fläche steigt durch die Umsetzung des Vorhabens an. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist jedoch einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB Rechnung.

8. Sonstige Belange

8.1 Altlasten

In dem Plangebiet befindet sich eine Altablagerung, die unter der Nummer 06-4415-0051 im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Soest erfasst ist.

Es handelt sich dabei um eine Ablagerung von festen Siedlungsabfällen (Hausmüll), die sich nach Kenntnis des Kreises über eine Fläche von rd. 2.500 m² erstreckt und insgesamt etwa 4.000 m³ Abfälle beinhaltet.

Beim Kreis liegen bisher noch keine Untersuchungsergebnisse der Altfälle vor, die eine Bewertung auf mögliche Belastungen zulassen.

Aus diesem Grund ist eine Gefährdungsabschätzung nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich.

Der Eigentümer/ Investor hat sich zu verpflichten, eine Gefährdungsabschätzung nach Bundes Bodenschutzgesetz und Altlastenverordnung in Abstimmung mit dem Sachgebiet Bodenschutz beim Kreis Soest vor Baubeginn durchzuführen.

8.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Im Änderungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist der Bau einer Tiefgarage geplant, so dass ein neuer Eingriff in den Boden erfolgen muss. Ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht von Bodenfunden bei Bodeneingriffen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	3.742 m ²	100 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.248 m ²	33 %
Tiefgarage / Stellplatzzufahrt (außerh. überb. Grundstücksfl.)	637 m ²	17 %
Oberirdische Stellplatzanlage	124 m ²	3 %
Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrt (Anbindung an Straße)	132 m ²	4 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.451 m ²	39 %
Übrige nicht überbaubare Fläche	150 m ²	4 %
Gesamt	3.742 m²	100 %

10. Realisierung und Kosten

Der Gemeinde Bad Sassendorf entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Zur Wasserfuhr“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den Antragsteller getragen.

Bad Sassendorf, 19.07.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag

GVR Stember

Fachbereich 3