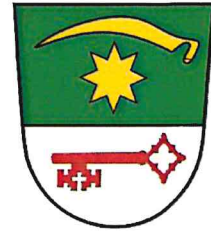


Gemeinde Bad Sassendorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 3 - Gemeindeentwicklung



Bebauungsplan Nr. 3 „Lehmweg“ im Ortsteil Weslarn – 1. Vereinfachte Änderung

Begründung

Nach Ratsbeschluss 10.07.2019

Geltungsbereich und Planverfahren

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Lehmweg“ umfasst das Flurstück 413 der Flur 5 Gemarkung Weslarn. Die Planänderung wird als vereinfachte Änderung gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

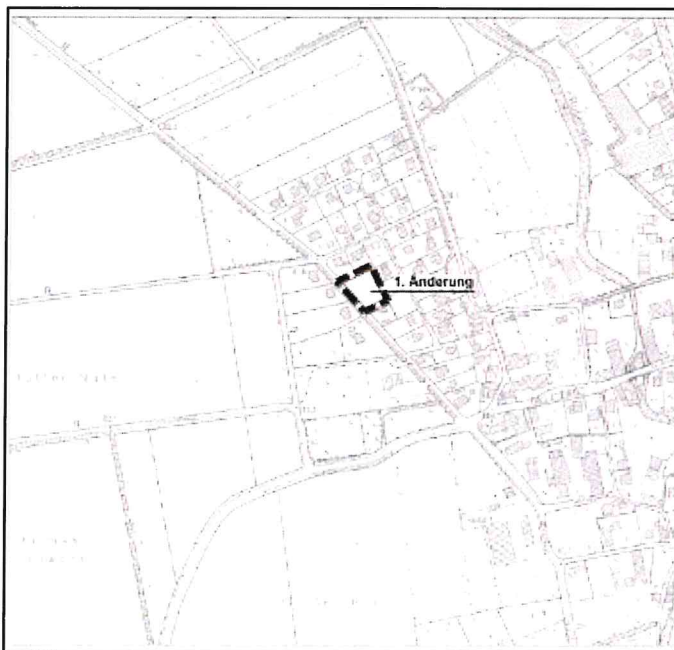


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 (DGK5 ©Land NRW 2018)

Planungsanlass

Der seit 1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 „Lehmweg“ setzt die überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) jeweils als grundstücksbezogene Einzelbaufelder fest. Damit sind die Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken stark eingeschränkt.

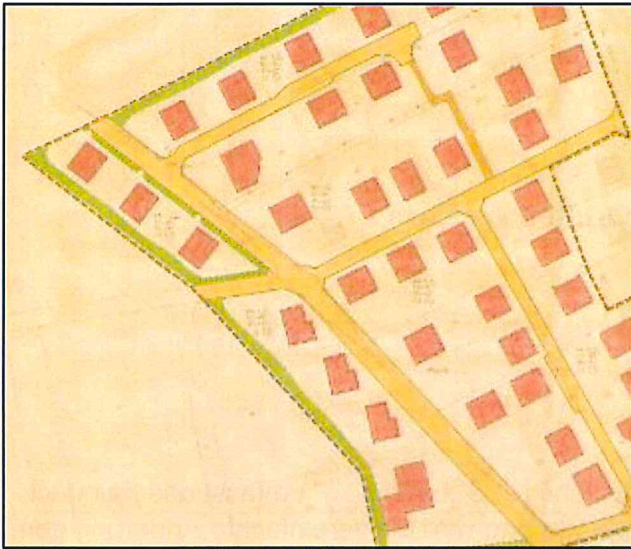


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3

Im Hinblick auf die Vorrangstellung der Innenentwicklung ist es jedoch sinnvoll, auch im Bereich der Bestandsbebauung angemessene Möglichkeiten der baulichen Entwicklung zu schaffen, sofern der allgemeine Charakter des Siedlungsbildes eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes mit rückwärtigen Gartenbereichen gewahrt wird.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat daher in seiner Sitzung am 27.02.2019 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lehmweg“ für das Flurstück 413 der Flur 5 Gemarkung Weslarn beschlossen. Dem Beschluss lag ein entsprechender Antrag auf Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche auf dem ca. 1.250 m² großen Grundstück zugrunde. Hiermit soll die Möglichkeit eröffnet werden, auf dem relativ großen Grundstück zwei Wohnhäuser durch entsprechende Grundstücksteilung zu errichten.

Änderungsumfang

Der Änderungsumfang der 1. Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche auf dem genannten Flurstück.

Die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise bleiben von dieser Änderung unberührt. Ebenfalls unberührt von der Planänderung bleiben die baugestalterischen Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen.

Die geplante zusätzliche Bebauungsmöglichkeit auf dem Flurstück 413 mit einer entsprechenden Teilung des Flurstücks führt zu keiner den Umgebungsbereich beeinträchtigenden Veränderung. Die dann zu bildenden beiden Baugrundstücke weisen mit ca. 700 m² (nördliche Teilfläche) und ca. 547 m² (südliche Teilfläche) eine vergleichbare Größe mit den Nachbargrundstücken auf. Auch die überbaubare Grundstücksfläche gem. den Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung entspricht im Maßstab dem Umgebungsbereich.

Die weiterhin gültige Begrenzung der Grundstücksausnutzung mit der Zulässigkeit eines Vollgeschosses, einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,4 sichert den offenen und gartenstädtisch geprägten Charakter der Wohnsiedlung. Das zulässige Maß der baulichen Grundstücksausnutzung bleibt somit weiterhin deutlich unter der gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Grundstücksausnutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der vorhandene Gebietscharakter wird mit der Planänderung weiterhin gewahrt.

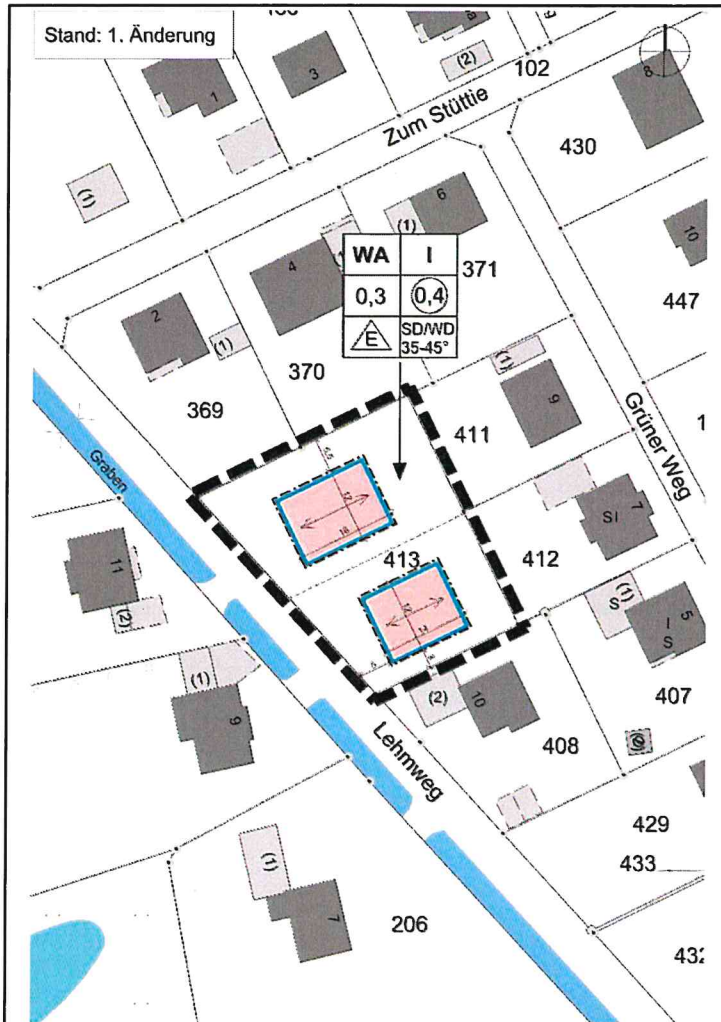


Abb. 3: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 – 1. vereinfachte Änderung

Sonstige Belange

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Planänderung sonstige Belange betroffen sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Berücksichtigung der Bestandssituation ausgeschlossen werden. Es handelt sich um einen bebauten Siedlungsbereich mit intensiver Gartennutzung. Die Habitatstruktur bietet keinen Lebensraum für planungsrelevante Arten. Auf eine eigenständige artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) kann somit verzichtet werden.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung, da im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig war. Die Erstellung einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist somit entbehrlich.

Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche werden keine klimaschutzrelevanten Folgen ausgelöst. Weder werden Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Die angemessene Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch im Sinne der „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a Abs. 2 BauGB sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle (insbes. im Freiraum) zu vermeiden.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird bei Planänderungen im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Aufstellung eines Umweltberichts verzichtet, da es sich um keine umweltrelevante Änderung handelt.

Bad Sassendorf, 19.07.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag



GVR Stember
Fachbereich 3

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bad Sassendorf
Dortmund, April 2019



Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund

E-Mail: info@planquadrat-dortmund.de

☎ 0231 / 55 71 14 -0 - 📠 0231 / 55 71 14 -99