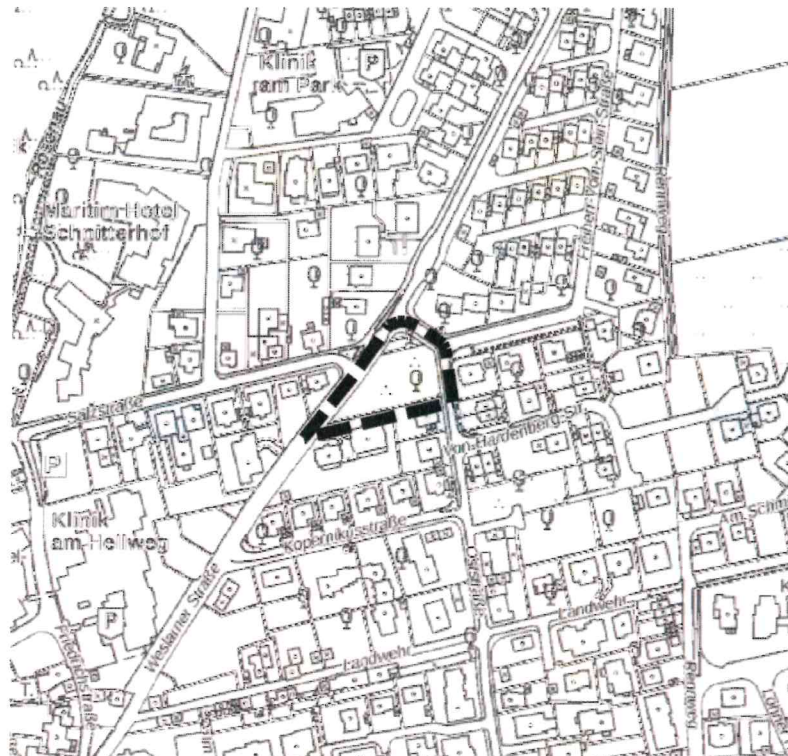


# Gemeinde Bad Sassendorf

## Bebauungsplan Nr. 3 „Rennweg“ – 8. Änderung im Ortsteil Bad Sassendorf

### Begründung zum Entwurf

10.02.2020



© Land NRW (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

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

**11. REALISIERUNG UND KOSTEN.....10**



## 1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 den Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Rennweg“ für den Bereich „Weslarner Straße“ Ecke „Oststraße“ gefasst.

Die Festsetzung des für diesen Bereich bestehenden Bebauungsplans Nr. 3 „Rennweg“ (4. Änderung) bezüglich der beiden überbaubaren Flächen und der Zulässigkeit lediglich eines Vollgeschosses haben sich vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit als nicht mehr zeitgemäß erwiesen. Auch aus städtebaulicher Sicht eignet sich die innerörtliche Lage an der Weslarner Straße für eine höhere Bebauung als heute zulässig.

Um die Nachfrage nach barrierearmem Wohnraum mit kleinerer Wohnfläche zu decken, ist beabsichtigt, auf der Fläche ein Mehrfamilienhaus für 12 – 14 Wohnungen / Appartements zu errichten, von denen vier Appartements mit öffentlichen Mitteln gefördert, davon zwei für Rollstuhlfahrer geplant werden sollen. Der Baukörper besteht aus zwei Teilen, die durch ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug verbunden werden. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets (WR). Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 für den Änderungsbereich außer Kraft.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

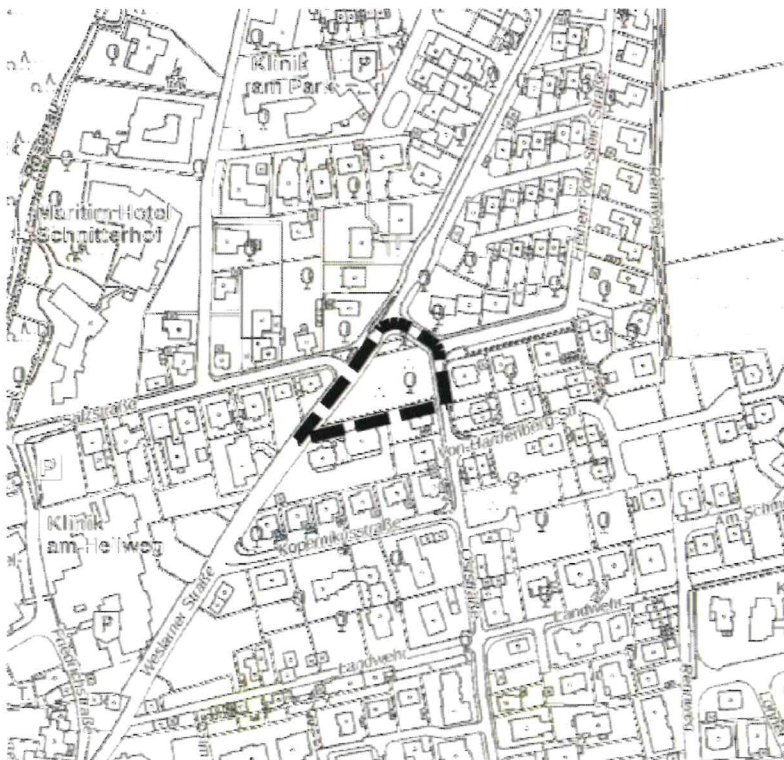


Abb. 1: Geltungsbereich der 8. Änderung © Land NRW (2019)

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten der Gemeinde Bad Sassendorf und wird westlich durch die „Weslarner Straße“, nördlich und östlich durch die „Oststraße“ begrenzt. Der Geltungsbereich des Gebiets umfasst die Flurstücke 586, 587 und 589 der Flur 2 in der Gemarkung Sassendorf und hat eine Größe von 2.164 m<sup>2</sup>.

### 3. Gegenwärtige Situation

Das Gelände wurde früher als Garten genutzt und liegt derzeit brach. Die Erschließung ist über die „Weslarner Straße“ und die „Oststraße“ gesichert.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich durch ein- bis dreigeschossige Mehr- und Einfamilienhausbebauung geprägte Wohngebiete. Über die Salzstraße erfolgt die Anbindung an den Kurpark und das Zentrum mit weiteren Infrastrukturen.



Abb. 2: Luftbild des Änderungsbereichs © Land NRW (2019)

### 4. Verfahren

Die Grundstücke liegen im Innenbereich und sind bereits erschlossen. Die bauliche Entwicklung des Plangebiets entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1a

Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im vereinfachten Verfahren gemäß § 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 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

### Bebauungsplan Nr. 3 „Rennweg“ – 4. Änderung

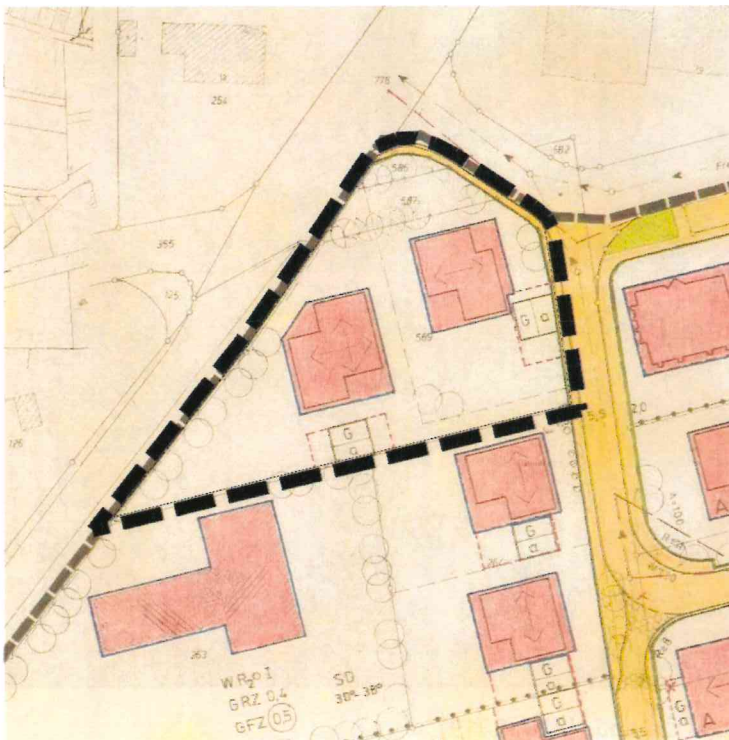


Abb. 3: Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Rennweg“ – 4. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Rennweg“ – 4. Änderung setzt für den Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet mit zwei sehr eng geschnittenen überbaubaren Flächen fest. Es ist die offene Bauweise mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ)

beträgt 0,4; die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5. Zulässig ist ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 38°.

## 6. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht vor, zwei Wohngebäude, die durch ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug verbunden sind, mit Satteldach und mit insgesamt ca. 12 – 14 Wohneinheiten barrierearm zu errichten. Die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Sassendorf vom 03.05.2019 (ca. 18) sollen tlw. in einer Tiefgarage (12) untergebracht werden, darüber hinaus sind sechs oberirdische Stellplätze geplant, von denen vier als begrünte Carports ausgeführt werden sollen. Die Zufahrt erfolgt über eine Anbindung an die westlich gelegene „Weslarner Straße“ (Tiefgarage) bzw. über die östlich gelegene Oststraße (Stellplätze / Carports).

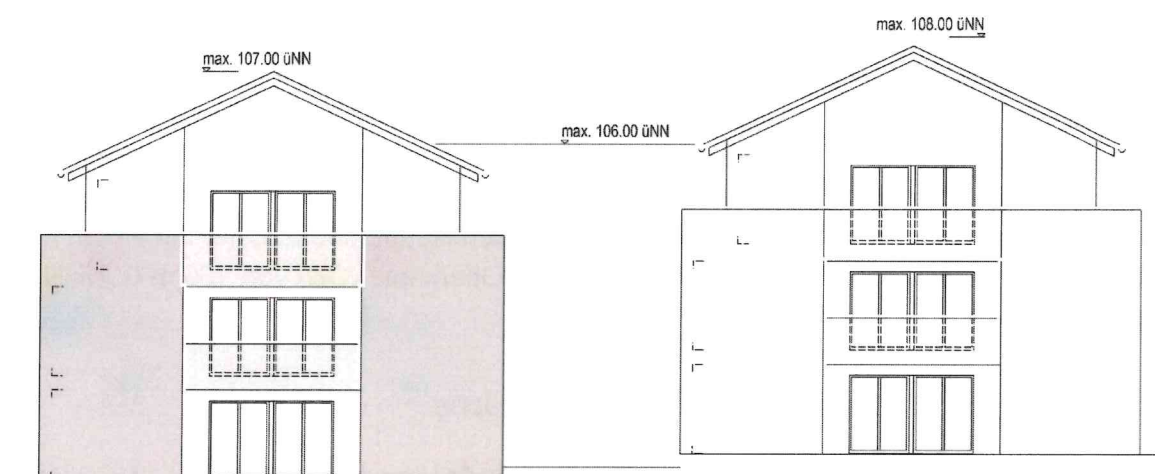


Abb. 4: Bebauungskonzept (Architekturbüro Holt, Dezember 2019)

## 7. Inhalt des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Rennweg“ – 4. Änderung übernommen. Dort ist eines Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Das Plangebiet dient dem Wohnen. Allgemein zulässig sind dementsprechend Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung für Bewohner des Gebiets. Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Baugebiet unzulässig. Mit dieser Festsetzung bleiben quartiersbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig.

## 7.2 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.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird beibehalten. Zulässig sind nun aber zwei Vollgeschosse, so dass sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ergibt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen von GRZ / GFZ für WR-Gebiete bzw. unterschreitet sie.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird geregelt über die Festsetzung der Firsthöhe in Meter über Normalhöhenull. Da das Gelände von Ost nach West um ca. 1,5 m abfällt, wird für das westliche Baufenster eine maximale Firsthöhe (FH) von 107 m ü. NHN und für das östliche Baufenster eine maximale Firsthöhe (FH) von 108 m ü. NHN festgesetzt. Mit diesen Höhenfestsetzungen werden die Firsthöhen der umgebenden Bebauung aufgenommen. Für den Zwischentrakt der aneinander gebauten Hauptgebäude, der mit einem Flachdach ausgestattet werden soll, wird eine maximale Oberkante (OK) von 106 m ü. NHN festgesetzt.

## 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen, die sich eng um die geplanten Einzelbaukörper legen, definiert. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in östlicher, südlicher und westlicher Richtung um bis zu 2 m Tiefe ist zwecks Errichtung von Balkonen zulässig. Außerdem dürfen Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

## 7.4 Verkehrliche Erschließung / Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im Westen gelegene „Weslarner Straße“ sowie über die im Osten gelegene „Oststraße“. Die an das Plangebiets angrenzenden Verkehrsflächen werden mit einer Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gefasst.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert.



## 7.5 Stellplätze und Garagen

Im Baugebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO Flächen für Stellplätze, Carports und für eine Tiefgarage festgesetzt. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen ist die Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen nicht zulässig. Die Versiegelung des Baugebiets soll damit in vernünftigen Grenzen gehalten werden. Die Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten sollte so ausgeführt werden, dass das dort anfallende Niederschlagswasser weitgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Hierdurch kann einer Überhitzung der Flächen entgegengewirkt werden.

## 7.6 Grünstrukturen

Das Baugebiet soll eine angemessene Begrünung erhalten. Vorhandene Grünstrukturen sollen erhalten werden. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze an der „Weslerner Straße“ ist eine Gehölzanpflanzung vorhanden, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt wird. Unterbrochen werden darf diese Eingrünung lediglich von der Zufahrt zur Tiefgarage und der Zuwegung zum Gebäude. Die drei Laubbäume im Norden des Baugebiets werden ebenfalls als zu erhalten festgesetzt. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich ist unzulässig. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird. Bei etwaigem Verlust sind die Pflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

Weiterhin wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die das Plangebiet nach Süden hin eingrün (in der Planzeichnung als A1 gekennzeichnet). Auf dieser Fläche soll eine gärtnerische Gestaltung mit Sträuchern und sonstigen heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (s.u.) erfolgen. Die Flächen nördlich daran angrenzend sind als Blühwiese herzustellen (in der Planzeichnung als A2 gekennzeichnet). Blühwiesen stellen wichtige Strukturelemente dar, die vielen Tieren (z. B. Vögel, Tagfalter, Heuschrecken, Laufkäfer) als Lebensraum dienen und durch ihren Blühaspekt das Ortsbild bereichern. Sie erfüllen somit ökologische als auch ästhetische Funktionen. Die Blühwiesen sind mit Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft einzusäen und sollen blüten- und bienenfreundlich gepflegt werden.

Zur Durchgrünung des Baugebiets sind vier Baumpflanzungen vorzunehmen.

Für alle Anpflanzungen sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Dazu zählen Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhut (*Euonymus europaeus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Hartriegel (*Comus sanguinea*). Als Bäume 1. Ordnung kommen folgende Baumarten in Frage: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schwarzerle (*Ainus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*); als Bäume 2. Ordnung: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Feldahorn (*Acer campestre*). Eine Pflanzung von Obstbäumen ist ebenfalls möglich.

Flachdächer im Baugebiet sind extensiv zu begrünen. Die Teilverdunstung auf dachbegrünter Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten

Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf die Energieaufwendungen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Die Pflanzen auf dem Dach können zudem zur Luftreinigung beitragen, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Als extensive Dachbegrünungen bezeichnet man 6 - 20 cm hohe Systeme, die mit robusten, niedrigen Stauden wie Mauerpfeffer und Hauswurz bepflanzt werden. Sie sind zur gelegentlichen Kontrolle und Pflege begehbar.

## 7.7 Gestalterische 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. § 89 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachform und -neigung.

Im Geltungsbereich ist ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° zulässig. Dachterrassen und Zwischentrakte zur Unterbringung von Treppenhäusern sind mit Flachdächern zwischen 0° und 10° zulässig. Aneinander gebaute Gebäude sind mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten; die Dacheindeckungen haben mit farblich einheitlichem Dacheindeckungsmaterial zu erfolgen, so dass sie als Gebäudeensemble erkennbar sind.

Mit dieser Festsetzung wird ein auf das Umfeld und den Gebäudetyp abgestimmter Gestaltungsspielraum eingeräumt.

## 8. Umweltbelange

### 8.1 Gesetzliche Grundlagen

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

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 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 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

### 8.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial

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

Tiere: Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans für Wohnbebauung wird im vorliegenden Fall anlagebedingt kein Verbotstatbestand ausgelöst. Der Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist zu beachten. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise. *Bewertung: Von der Planung sind gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere zu erwarten.*

Pflanzen: Im Norden des Plangebiets sind drei Laubbäume vorhanden, die als zu erhalten festgesetzt werden, ebenso ist die Gehölzhecke im Westen des Plangebiets zu erhalten. Bei etwaigem Verlust sind die Anpflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Weiterhin werden im Bebauungsplan Flächen zur Eingrünung des Baugebiets in südliche Richtung festgesetzt. *Bewertung: Von der Planung sind gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.*

Boden / Fläche: Das Gelände diente in der Vergangenheit ausschließlich der Gartennutzung. Es liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor. Die im Ursprungsbebauungsplan als Baufenster festgesetzten Flächen werden größenordnungsmäßig übernommen; die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird ebenfalls übernommen. *Bewertung: Von der Planung sind gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten.*

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, hier ergeben sich keine Änderungen.

Klima / Luft: Nach dem Klimaatlas NRW weist das Plangebiet eine mittlere Durchlüftung auf. Das Online-Emissionskataster Luft NRW stellt für die Gemeinde Bad Sassendorf in Bezug auf den Schadstoff Gesamtstaub, verursacht durch alle Emittenten, eine mittlere Schadstoffbelastung dar. Grünstrukturen werden im Baugebiet erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt. Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung. *Bewertung: Von der Planung sind gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.*

Mensch: Im Änderungsbereich befinden sich keine öffentlich zugänglichen Freiflächen mit Erholungsfunktion. Es wirkt Verkehrslärm der „Weslarner Straße“ auf das Plangebiet ein, vor dem die übliche Wärmeschutzverglasung ausreichenden Schutz bietet. Eine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm durch umliegende Gewerbebetriebe liegt nicht vor. *Bewertung: Von der Planung sind gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.*

Landschaft: Die Planung sieht keine Veränderungen vor, die sich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. *Bewertung: Von der Planung sind gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.*

Kultur- und Sachgüter: Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt, hier ergeben sich keine Änderungen.

Wechselwirkungen: Die Planung sieht keine Veränderungen vor, die besondere Wechselwirkungen auslösen würden. *Bewertung: Von der Planung geht gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen aus.*

Abfälle: Die Planung sieht keine Veränderungen vor, die sich auf die Art und die Menge der erzeugten Abfälle sowie auf ihre Beseitigung und ihre Verwertung auswirken würden. *Bewertung: Die Planung löst gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine veränderte Abfallproduktion und keinen veränderten Umgang mit der Beseitigung der Abfälle aus.*

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen: Die Planung sieht keine Veränderungen vor, die das Risiko durch Unfälle oder Katastrophen erhöhen würden. *Bewertung: Die Planung löst gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine erhöhten Risiken durch Unfälle oder Katastrophen aus.*

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete: Parallel zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 sind keine Vorhaben in der Nachbarschaft zum Plangebiet geplant.

### 8.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Das Vorhaben dient der maßvollen Nachverdichtung eines Wohngebiets. Eine bisherige Gartenbrache wird zukünftig bebaut. Für die Fläche liegt allerdings bereits Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 vor. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

## 9. Sonstige Belange

### 9.1 Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind der Gemeinde Bad Sassendorf und dem Kreis Soest nicht bekannt. Nach Bescheinigung der Kreisverwaltung Soest vom 08. Oktober 2019 ist das Grundstück im Kataster nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert.

### 9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Der Bebauungsplan enthält folgenden allgemeinen Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den

Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

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

## 10. Flächenbilanz

Der gesamte Änderungsbereich wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Der Änderungsbereich ist 2.164 m<sup>2</sup> groß.

## 11. Realisierung und Kosten

Der Gemeinde Bad Sassendorf entstehen durch die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Rennweg“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den Antragsteller getragen.

Bad Sassendorf, 08. 04. 2019 2020

Der Bürgermeister

Im Auftrag

  
Stember

