

Inhalt

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

11. REALISIERUNG UND KOSTEN 9

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Planungsausschuss der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 07.05.2014 auf Grundlage eines neuen städtebaulichen Konzeptes (Planungsgesellschaft Schäper & Sander 2015) den Beschluss zur Weiterführung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ für den Bereich zwischen Friedrichstraße und Badestraße gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für dieses Planverfahren erfolgte bereits in 2014 mit dem Ziel, den genannten Bereich so zu überplanen, dass die vorhandene architektonische Formensprache, insbesondere die Kleinteiligkeit von Fassade und Kubatur sowie einzelne gestalterische Elemente, wie vertikal angeordnete Fensteröffnungen erhalten bleibt. Weiterhin sollten entlang der Badestraße Freiflächen erhalten werden. In diesem Zusammenhang sollte der vorhandene Teich entwickelt und zur Innenstadt hin geöffnet werden, um dem Gewässer mehr Raum zu geben und es erlebbarer zu gestalten. Außerdem sollte eine - gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans - reduzierte geschlossene Bebauung entlang der Friedrichstraße entwickelt werden.

Durch die Aufstellung der 4. Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Planung geschaffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6.837 m² große Änderungsgebiet befindet sich östlich des Bad Sassendorfer Ortskerns zwischen der Friedrichstraße und der Badestraße. Im Änderungsgebiet befinden sich die Flurstücke Nr. 22/2, 22/3, 176, 178, 181, 182, 206, 231, 273, 308, 313 (tlw.), 314, 315, 324 (tlw.), 325 (tlw.) und 327 (tlw.) der Flur 10 in der Gemarkung Sassendorf.

3. Gegenwärtige Situation

Das Änderungsgebiet wird durch die Badestraße im Norden, Westen und Süden sowie durch die Friedrichstraße im Osten erschlossen. Das Plangebiet ist in erster Linie von zweigeschossiger Wohnbebauung geprägt und liegt in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte. An der Friedrichstraße befindet sich ein Café sowie ein Second-Hand-Laden; im nordwestlichen Bereich des Plangebiets der von Grundwasser gespeiste Teich und im südwestlichen Bereich ein privater Parkplatz. An der Friedrichstraße befand sich über viele Jahre eine Pension, die nun geschlossen ist. Der Eigentümer plant, das Gebäude abzureißen und das Grundstück neu zu bebauen.

Im Norden und Nordwesten wird das Plangebiet vom Kurmittelhaus und Gebäuden einer Reha-Klinik begrenzt; im Westen, Süden und Südwesten schließt sich Bebauung an, die zu Wohnzwecken und für Einzelhandel genutzt wird.

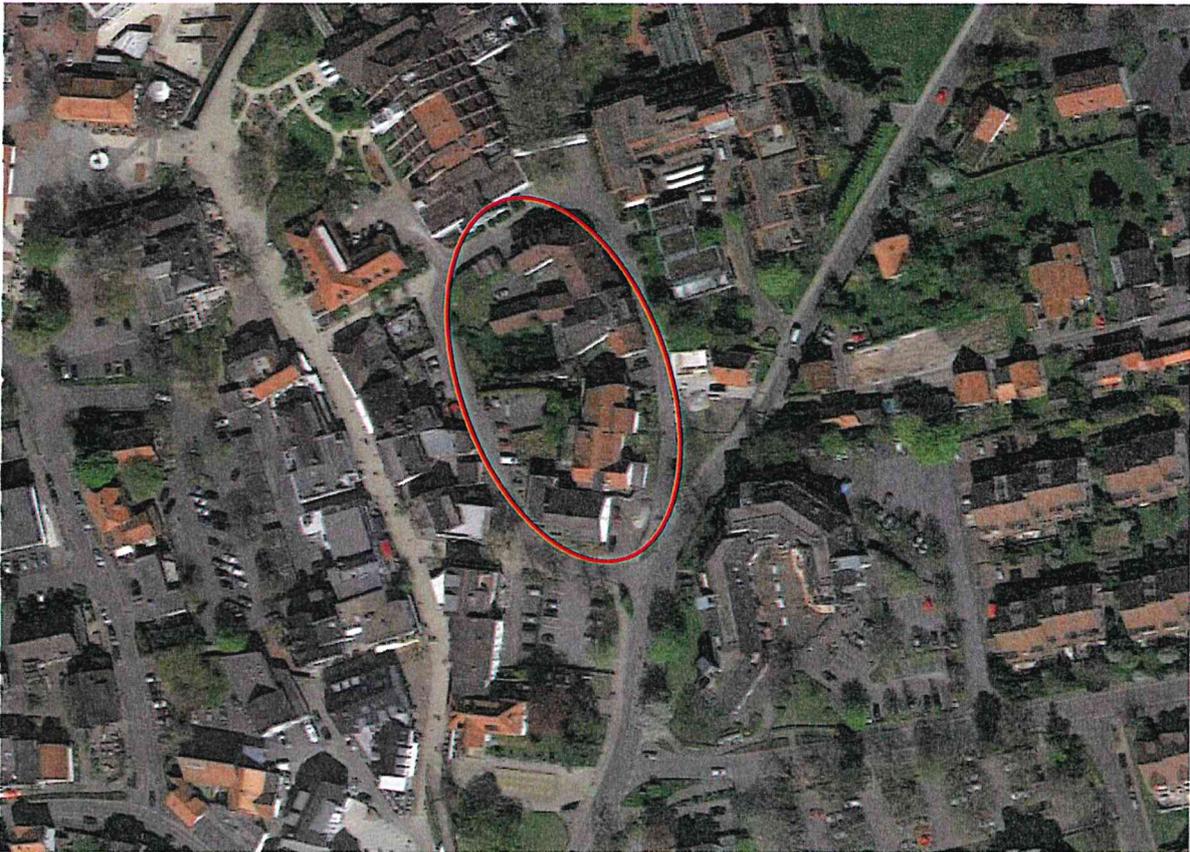


Abb. 1: Luftbild des Änderungsbereichs (Geobasis NRW 2017)

4. Verfahren

Der Änderungsbereich 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. Die Bebauungsplanänderung 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.

5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf wird das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan

im Wege der Berichtigung angepasst; der Bereich wird zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 4 „Ortsmitte“ – Teilplan Nr. III

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Ortsmitte“- Teilplan Nr. III setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die überbaubare Fläche, welche der Bestandsbebauung entspricht, darf mit Gebäuden mit zwei Vollgeschossen bei geschlossener Bauweise überbaut werden. Die GRZ beträgt 0,4; die GFZ 0,8. Festsetzungen bezüglich der Dachform betreffen den Ausbau als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45°.

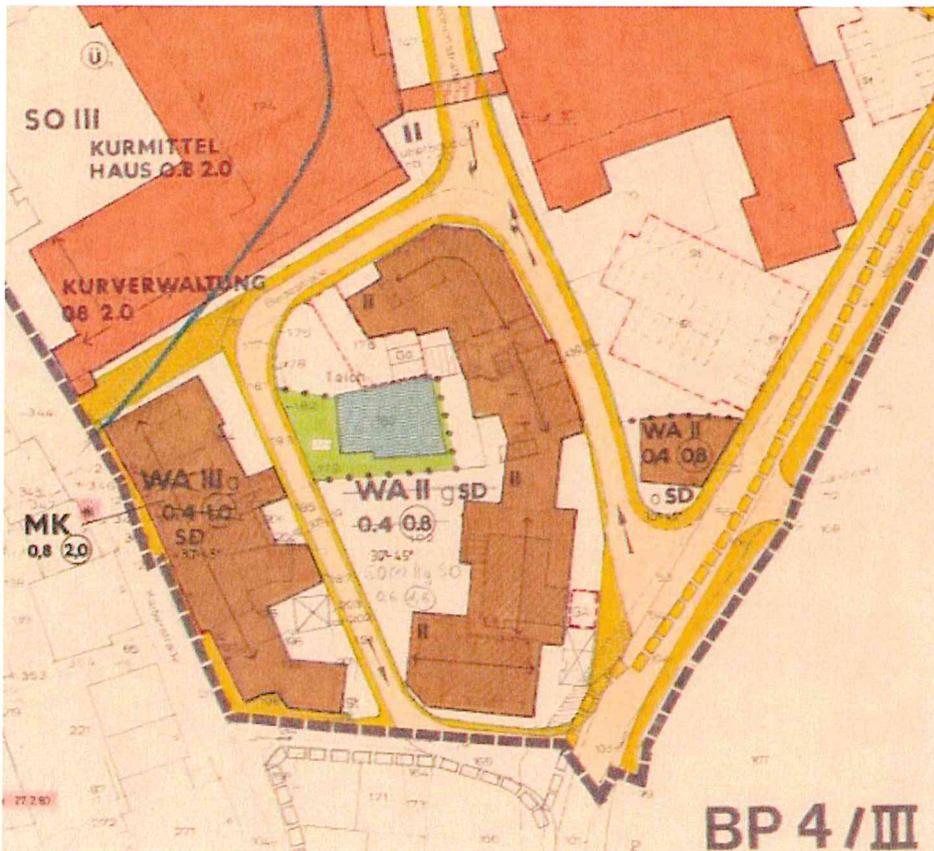


Abb. 2: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4 – Teilplan Nr. III (Ausschnitt)

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im Osten den vorhandenen Gebäuderiegel zu übernehmen, während im Westen Grünflächen und Parkmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Der vorhandene Teich soll eine Vorfläche erhalten, so dass dieser für den von der Fußgängerzone aus kommenden Fußgänger besser zu sehen ist. Der ruhende Verkehr soll vornehmlich in Tiefgaragen bzw. begrünten Parkdecks untergebracht werden.

Die Bebauung entlang der Friedrichstraße soll zwar weiterhin als geschlossener Riegel ausgebildet werden, jedoch sollen die Gebäude zukünftig durch eine kleinteilige Fassadengestaltung, durch Vor- und Rücksprünge sowie niedrigerer Verbindungsbauten mit einem hohen Verglasungsanteil aufgelockert und transparent in Erscheinung treten. Das Gelände fällt

von Süden nach Norden hin ab, so dass am tiefsten Punkt im Norden ein bis zu dreigeschossiges Gebäude entstehen kann. Bezüglich der Verkehrsführung ist geplant, die Friedrichstraße zu verbreitern, so dass hier zukünftig eine Befahrung in beide Richtungen möglich ist. Im Gegenzug soll die Badestraße für den Durchgangsverkehr abgebunden werden; die Stellplätze im Süden des Plangebiets sollen zukünftig nur über den südlichen Ast der Badestraße angegliedert werden.

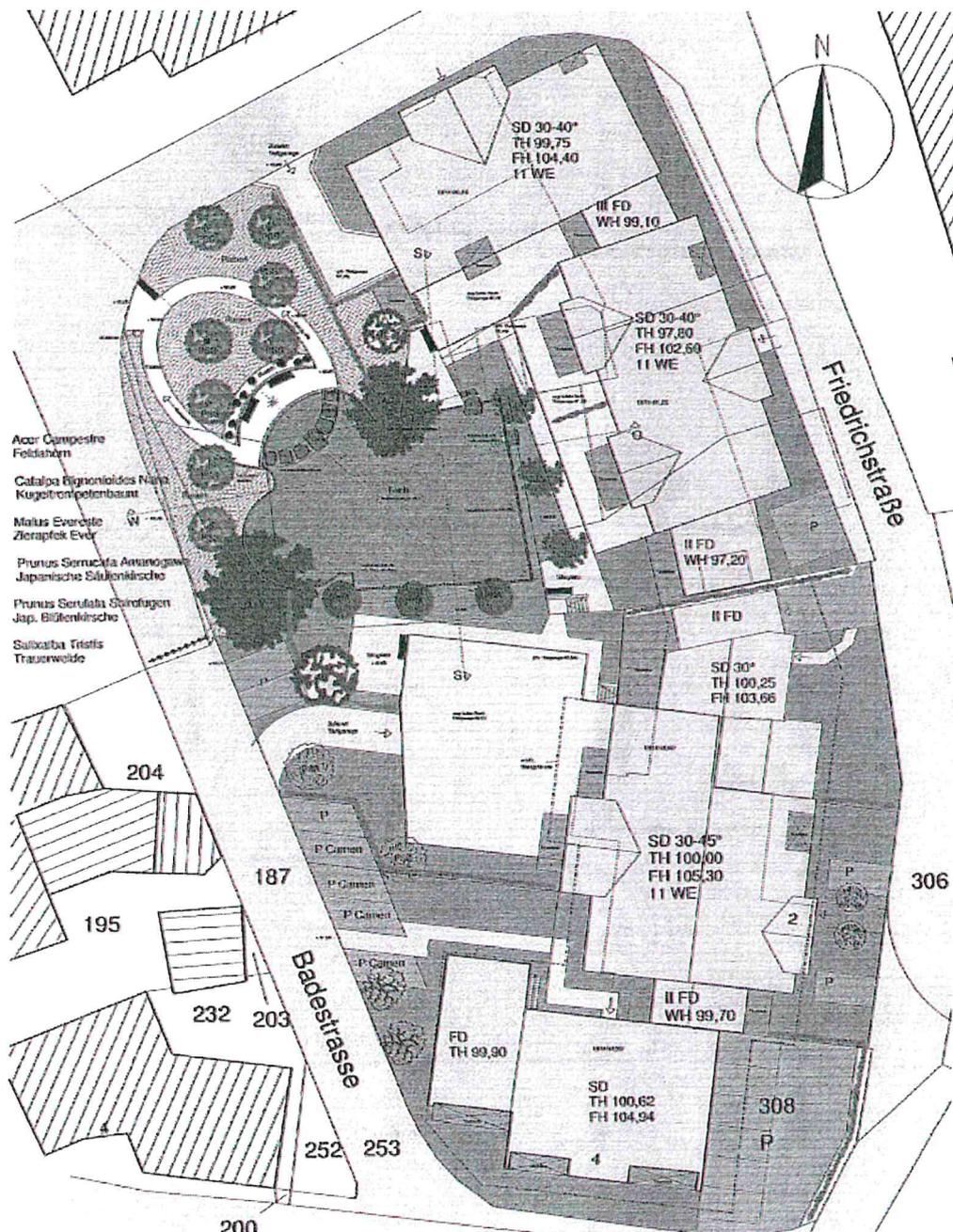


Abb. 3: städtebaulicher Rahmenplan (Planungsgesellschaft Schäper & Sander 2015)

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnnutzung realisiert werden soll, wird für das gesamte Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das vorrangige Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebiets, das sich anhand seiner Bebauung und Nutzung in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt. Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Diese Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der geplanten als auch bestehenden Wohnnutzung ist daher der Ausschluss gerechtfertigt. Aus diesem Grund sind diese Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in dem Plangebiet unzulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ) und
- die Höhe baulicher Anlagen.

Entgegen den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die GFZ entspricht damit der § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete; die festgesetzte GRZ von 0,6 hingegen überschreitet die in § 17 genannte Obergrenze um 0,2. Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die in Abs. 1 genannten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen 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. Dies ist hier der Fall. Die Überschreitung der GRZ ergibt sich aufgrund der Festsetzung einer Grünfläche und einer Wasserfläche im Plangebiet, deren Flächen zwar nicht zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden können, dennoch jedoch als Freiflächen im Plangebiet wirksam sind. Eine für ein WA-Gebiet unverhältnismäßig hohe bauliche Verdichtung erfolgt mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 in dieser zentralen Lage also nicht.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung durch Neubebauung im Plangebiet wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzungen der maximalen Firsthöhe und Traufhöhe bei Satteldächern sowie der jeweils maximalen zulässigen Gebäudeoberkante (OK max.) bei Flachdächern abschnittsweise über Normalhöhennull (NHN) geregelt.

Als Oberkante eines Gebäudes gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (ob Vollgeschoss oder Nichtvollgeschoss) von Flachdachgebäuden; als Firsthöhe die obere Kante eines Satteldaches und als Traufhöhe der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks.

Für die Bebauung im nördlichen Eckbereich Badestraße/Friedrichstraße wird für Gebäude mit Flachdach eine Höhe OK max. von 100 m ü. NHN festgesetzt. Gebäude, die mit Satteldächern ausgebildet werden, dürfen eine maximale Traufhöhe TH von ebenfalls 100 m ü. NHN und eine Firsthöhe FH von max. 104,4 m ü. NHN nicht überschreiten. Aufgrund der geplanten Umgestaltungsarbeiten am Teichumfeld werden hier besonders attraktive Baugrundstücke in der Nähe zur Fußgängerzone entstehen, die in angemessener Weise etwas verdichteter als zuvor bebaut werden dürfen.

Im weiteren Verlauf in südliche Richtung sind die Oberkanten von Flachdachgebäuden OK wie im Abschnitt zuvor maximal auf 100 m ü. NHN auf gleicher Höhe wie die Traufhöhe TH von Satteldachgebäuden zu errichten. Für Gebäude mit Satteldach ist eine maximale Firsthöhe FH von 105,3 m ü. NHN einzuhalten.

Für den dritten Bebauungsabschnitt im südlichen Eckbereich Friedrichstraße/Badestraße werden für die Gebäudeoberkante OK bzw. die Traufhöhe TH max. 100,6 m ü. NHN und für die FH max. 105 m ü. NHN festgesetzt.

Durch die Festsetzung dieser Höhen wird eine annähernd gleiche Dachlinie/ Firsthöhe der Gebäude erreicht.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen, die sich eng um die vorhandenen und geplanten Einzelbaukörper legen, definiert. Gem. § 22 Abs. 3 BauNVO wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Zur Herstellung von Terrassen und Balkonen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um maximal 2 m überschritten werden.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist allseitig von vorhandenen Straße erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die engsten Abschnitte der Friedrichstraße werden auf eine Breite von mindestens 5 m verbreitert, damit der Verkehr hier zukünftig in beide Richtungen fließen kann.

7.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Es ist geplant, den ruhenden Verkehr vornehmlich in Tiefgaragen unterzubringen. Die geplanten Tiefgaragenstellplätze dienen der Unterbringung von Fahrzeugen der Bewohner und sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich innerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets entlang der Badestraße ist derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 - 3. Änderung angrenzend an den Teich eine Grünfläche festgesetzt. Diese wird im Rahmen der Planung nach Norden erweitert und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB weiterhin als private Grünfläche festgesetzt.

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird innerhalb des Plangebiets festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht überbaubare Dächer von Tiefgaragen und Parkdecks extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.7 Wasserfläche

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets wird für den vorhandenen Teich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 eine Wasserfläche entsprechend der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen neuen Teichform festgesetzt. Es ist geplant, das Teichufer umzugestalten und mittels einer vorgelegerten Grünfläche an die Badestraße heranzuführen.

7.8 Baugestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Eine weitere gestalterische Regelung wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen und bezieht sich auf die Festsetzung der zulässigen Dachformen. Im Baugebiet sollen ausschließlich Satteldächer und Flachdächer zulässig sein.

8. Umweltbelange

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Der vorliegende Bebauungsplan kann - wie bereits erläutert – im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

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.

8.2 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.“

Tiere/Pflanzen: Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Planung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt. Bei allen bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. der Fällung von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden sind die Verbotstatbestände des Allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) und des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Boden: Der Standort wird als anthropogen überformt und daher nur mit mäßig eingeschränkter Bodenfunktion (locker bebauter Siedlungsraum) bewertet. Der Änderungsbereich ist zum großen Teil bereits bebaut.

Wasser: Im nordwestlichen Teil des Plangebiets ist eine Vergrößerung des bestehenden Teichufers geplant. Die für die Vergrößerung des Ufers im Norden benötigten Flächen werden der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde wird dann unter Kostenbeteiligung der Anlieger das Teichufer in attraktiver Form gestalten. Eine Veränderung der Wasserfläche und insbesondere des Wasserstandes selbst soll nicht erfolgen.

Klima / Luft: Nach dem Klimaatlas NRW weist das Plangebiet eine mittlere Durchlüftung auf. Das Online-Emissionskataster Luft NRW stellt für das Plangebiet innerhalb der Gemeinde Bad Sassendorf in Bezug auf den Schadstoff Gesamtstaub, verursacht durch alle Emittenten, eine erhöhte Schadstoffbelastung dar. Dies liegt in erster Linie an der Lage des Änderungsbereichs in der Nähe zu stärker befahrenen Straßen.

Mensch: Inmitten eines bestehenden Wohn- und Geschäftsquartiers gelegen, befinden sich im Plangebiet keine öffentlich zugänglichen Freiflächen mit Erholungsfunktion. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Kurpark, der eine Erholungsfunktion für den Menschen übernimmt.

8.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung ehemals genutzter Flächen. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB Rechnung.

9. Sonstige Belange

9.1 Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind der Gemeinde Bad Sassendorf nicht bekannt.

9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

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 Werktage 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).

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	3.406 m ²	52,0 %
Straßenverkehrsfläche	2.392 m ²	36,5 %
Wasserfläche	307 m ²	4,7 %
Private Grünfläche	438 m ²	6,8 %
Gesamt	6.543 m ²	100 %

11. Realisierung und Kosten

Der Gemeinde Bad Sassendorf entstehen durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“- Teilplan III Planungskosten, Kosten für die Umgestaltung des Teichufers und der Straßen. Soweit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt sind, erfolgt eine Beteiligung der Anlieger beim Straßenbau nach KAG, die anderen Kosten werden anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Gemeinde Bad Sassendorf

Der Bürgermeister

i.A.

(Stemmer)

Fachbereichsleiter