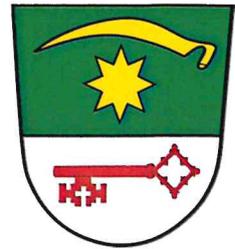


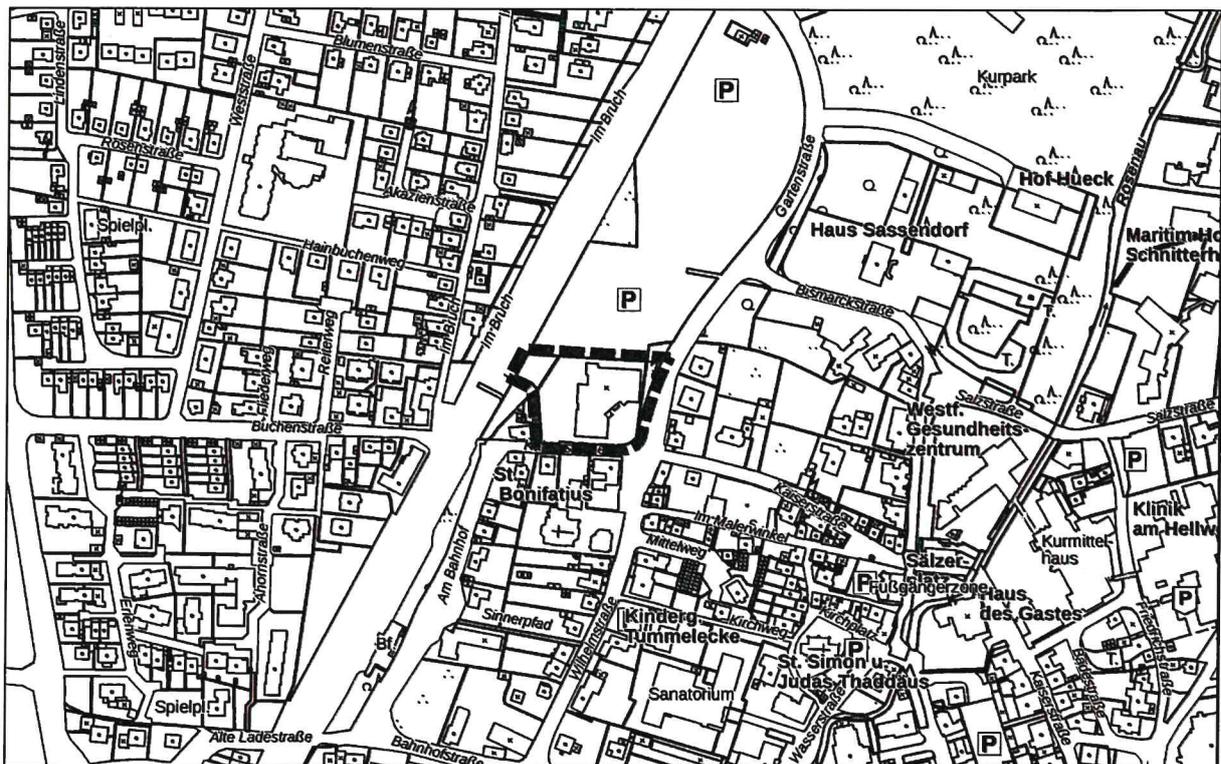
# GEMEINDE BAD SASSENDORF



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II

**Ortsteil:** Bad Sassendorf

**Plangebiet:** Westlich der Gartenstraße, nördlich der Kaiserstraße



## Begründung

**Verfahrensstand:**

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II

### Begründung

---

**Ortsteil:** Bad Sassendorf  
**Plangebiet:** Westlich der Gartenstraße, nördlich der Kaiserstraße

---

**Verfahrensstand:** Satzung gem. § 10 (1) BauGB

---

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Planungsanlass ist der durch den Schließung und Verlagerung des an dem Standort ansässigen Lebensmittel-Nahversorgers im Jahre 2014 entstandene Leerstand. Die seither an dem Standort entstandene Brache bzw. das bestehende Gebäude konnte bislang keiner adäquaten Nachnutzung zugeführt werden.

Aus diesem Grund und zur Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes soll die in dem Bebauungsplan Nr 4 "Sanierung Ortsmitte", Teilplan II zurzeit die Ausnutzung limitierend festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche großzügiger gefasst werden. Die zurzeit festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich ausschließlich an den Umrissen des bestehenden Gebäudes und lässt dem Grunde nach nur eine Nachnutzung dieses baulichen Bestandes an dem Standort zu. Die Grundrisse im Erdgeschoss sind seit der Errichtung des Gebäudes im Jahre 1994 ausschließlich auf eine Einzelhandelsnutzung im Sinne eines Marktes ausgerichtet, für deren entsprechende Nutzung sich aber zurzeit kein Bedarf zeigt.

Mit der Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer Erhöhung der Grundflächenzahl soll an dem Standort eine höhere Flexibilität der Ausnutzung erreicht werden, die eine Nutzung der Gesamtfläche zu einem baulichen Zweck ebenso zulassen soll wie eine Parzellierung des Standortes mit der Schaffung mehrerer baulicher Anlagen. Ziel der Bauleitplanung ist aufgrund der zentralen Lage und der damit einhergehenden touristischen Bedeutung die Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Innenstadtbereiches der Gemeinde Bad Sassendorf.

In einem Bebauungsplanverfahren möchte die Gemeinde das bestehende Mischgebiet so erweitern, das eine ortstypische Durchmischung möglich und eine erhöhte Vielfalt von sich ergänzenden Nutzungen im Plangebiet zulässig sind. Hiermit können zum einen der vorhandene Leerstand zügig abgebaut und zum anderen Erweiterungsmöglichkeiten und Flächen für Neuansiedlungen geschaffen werden.

Hierdurch wird auch der Bodenschutzklausel des § 1 a (2) BauGB entsprochen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Nutzung anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung), denn durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. einen vollständigen Abriss und Neubau könnten in dem Gebäudekomplex / an dem Standort auch barrierefreie Wohnungen eingerichtet werden sowie Betreuungseinrichtungen geschaffen werden.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Außer der Bereitstellung von unterschiedlichem Wohnraum sollen auch nicht störende Gewerbebetriebe (Kleingewerbe mit geringem Quell- und Zielverkehr) als Mischnutzung möglich sein z.B. durch Pflegedienst, Läden, Café, Fitness-Einrichtung, Büros und Praxen insbesondere für freie Berufe u.a..

### **3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der rd. 0,5 ha große Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II der Gemeinde Bad Sassendorf liegt innerhalb der Gemarkung Sassendorf in der Flur 7 und umfasst vollständig die Flurstücke 205 und 206 sowie teilweise das Flurstück 162.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 212, querend in gerade Linie das Flurstück 162 auf die westliche Grenze des Flurstückes 234 (Gartenstraße);

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 234 (Gartenstraße);

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 467 (Kaiserstraße);

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 214, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 174 und durch die östliche Grenze des Flurstückes 723 (Bahnlinie).

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

### **4 Situationsbeschreibung**

#### **4.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Zentrum Bad Sassendorfs westlich der Gartenstraße sowie nördlich der Kaiserstraße und wird im Nordwesten durch die Bahnlinie Soest-Paderborn begrenzt (siehe Abbildung 1). Im Norden schließen großflächige öffentliche Parkplatzanlagen für den Tourismusverkehr an.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich heute noch das Gebäude des ehemaligen Lebensmittel-Nahversorgers, welches seit 2014 leer steht. Der Baukörper ist überwiegend eingeschossig mit einer Satteldach-Optik und Traufhöhen von rd. 3,00 m sowie Firsthöhen von rd. 6,00 m ausgebildet. Zum Kreuzungsbereich Gartenstraße / Kaiserstraße orientieren sich zweigeschossige turmartige Gebäudeteile, die den Haupteingangsbereich des ehemaligen Geschäftsgebäudes darstellten und in diesem Bereich Traufhöhen von rd. 9,00 m sowie Firsthöhen von rd. 12,00 m aufweisen.

Im Westen des Plangebietes befindet sich die zum Einzelhandelsbetrieb zugehörige Stellplatzanlage, deren Zufahrt heute sowohl über die südlich angrenzende Kaiserstraße, als auch über die nördlich angrenzenden öffentlichen Parkplatzflächen erfolgt. Nordwestlich des Stellplatzes verläuft ein öffentlicher Fußweg, der den in rd. 100 m südwestlicher Entfernung gelegenen Bahnhof über das Plangebiet anbindet. Entlang der Kaiserstraße im Süden und der Gartenstraße im Osten wird das Plangebiet durch eine durchgehende Baumreihe eingefasst.

Südlich der Kaiserstraße schließt das Haus Kaiserstraße als Seniorenzentrum mit betreutem Wohnen an, welches zwei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (Satteldach) aufweist. Hieran angrenzend befindet sich die Pfarrkirche St. Bonifatius mit Kirchturm, dessen Pfarrbüro abgerückt von der Kaiserstraße mit Pultdach und einer Traufhöhe von rd. 4,50 m und einer Firsthöhe von rd. 7,50 m errichtet wurde. Westlich des Plangebietes befinden sich eineinhalb-geschossige Fachwerkhäuser deren Satteldächer Traufhöhen von rd. 4,00 m sowie Firsthöhen von rd. 9,00 m erreichen. Die westlich anschließende Bahnlinie wird

rungsbereich wird planungsrechtlich über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an die Gartenstraße erschlossen. Dementsprechend wird die gesamte Fläche entlang der Gartenstraße und Kaiserstraße als Bereich ohne Zu- und Abfahrt definiert. Im Westen wird die Verkehrsfläche mit einer Breite von 3,00 m als öffentlicher Fußweg weitergeführt. Als zusätzliche Eingrünung sind neben den großzügigen Anpflanzungsfestsetzungen Einzelbaumpflanzungen auf der westlichen Stellplatzfläche vorgesehen.

Im Westen des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung wird entlang der Bahnstrecke ein rd. 10,00 m breiter Streifen für einen Lärmschutzwall in 3,00 m bis 4,00 m Höhe über Schienenoberkante als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgesehen. Diesem wurde mittlerweile durch die Errichtung der Lärmschutzwand nachgekommen (siehe Kapitel 8.1). Zudem wird annähernd der gesamte Änderungsbereich mit Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (siehe hierzu Kapitel 8.5).

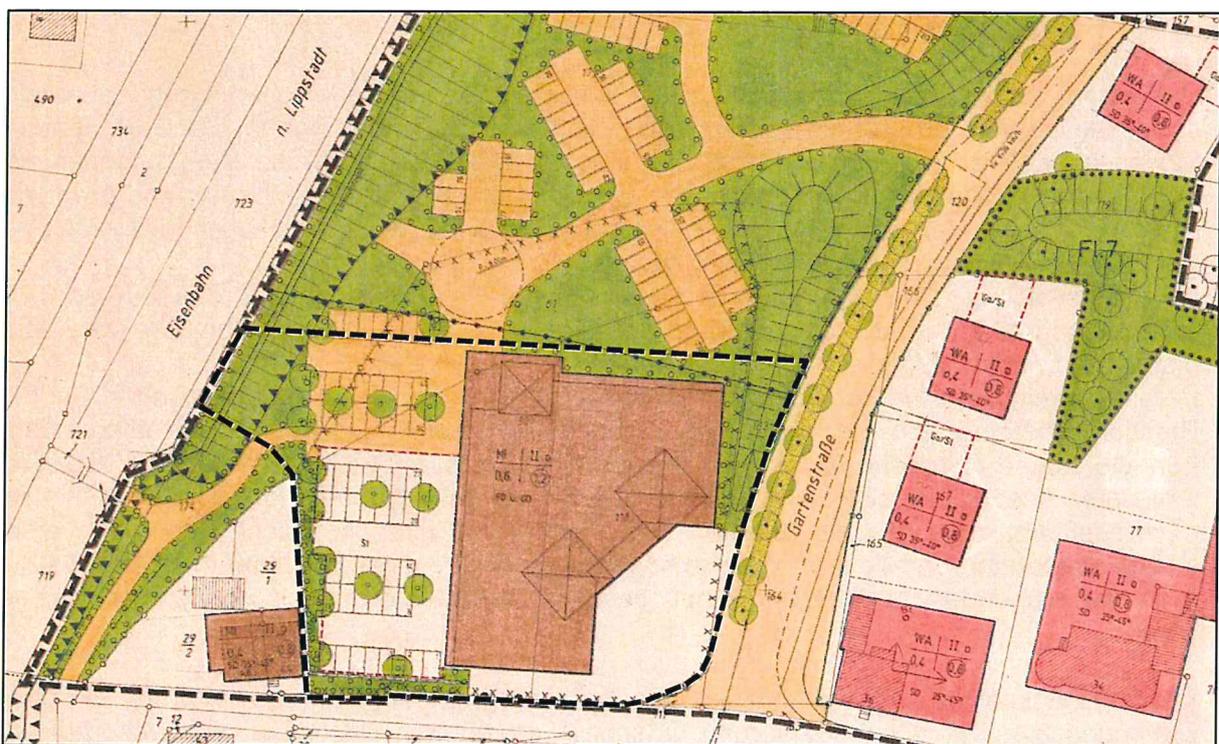


Abbildung 2: Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4 "Sanierung Ortsmitte" Teilplan II der Gemeinde Bad Sassendorf

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist aufgrund der zentralen Lage und der damit einhergehenden touristischen Bedeutung die Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Innenstadtbereiches der Gemeinde Bad Sassendorf. Mit der Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer Erhöhung der Grundflächenzahl soll an dem Standort eine höhere Flexibilität der Ausnutzung erreicht werden, die eine Nutzung der Gesamtfläche zu einem baulichen Zweck ebenso zulassen soll wie eine Parzellierung des Standortes mit der Schaffung mehrerer baulicher Anlagen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen vorgenommen:

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II ent-

Das Plangebiet ist heute bereits annähernd vollständig versiegelt, Grünbereiche bestehen in den Randbereichen sowie durch vereinzelte Baumpflanzungen auf der heutigen Stellplatzfläche. Die vorhandenen Grünbereiche sowie erhaltenswerte Bäume werden mit der vorliegenden Änderung weitestgehend gesichert (siehe Kapitel 5.6).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Stärkung der Innenstadt und ihrer städtebaulichen Funktionen. Die Planung dient der Nachverdichtung, wodurch Außenbereiche geschützt und somit der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprochen wird. Es ist zudem festzuhalten, dass sich die Planung mit seiner GRZ und GFZ in das Erscheinungsbild des Kernbereiches der Gemeinde Bad Sassendorf einfügt.

Das Plangebiet ist mit der Lage in der Innenstadt sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Hierdurch ergibt sich ein vermindertes Verkehrsaufkommen, das ausgleichend für die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 (2) BauNVO wirkt. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden zudem solche Nutzungen ausgeschlossen, die erhöhte Verkehre erzeugen. Es stellt sich somit die Frage, ob und inwieweit durch die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 (2) BauNVO Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen auftreten und inwiefern diese ausgeglichen werden können. Mit der Ausweitung der überbaubaren Fläche Richtung Westen können zukünftige Bebauungen im Vergleich zum heutigen Bestand näher an die Bestandsbebauung der Kaiserstraße heranrücken. Allerdings werden durch die Festsetzungen von maximalen Firsthöhen von 11,00 m bei Satteldächern sowie Gebäudehöhen von maximal 8,00 m bei Flachdächern (siehe unten) unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Anderweitige Auswirkungen werden nicht hervorgerufen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die bestehende Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen übernommen. Darüber hinaus soll jedoch auch eine Regelung zu den Kubaturen der später zulässigen Gebäude getroffen werden. Dementsprechend werden bezogen auf die zulässigen Dachformen maximale Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit geneigten Dächern sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern festgesetzt. Die jeweils vorgenommenen Höhenbegrenzungen werden im Bebauungsplan mit absoluten Höhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben. Diese beziehen sich auf die heute vorhandene Geländeoberkante im Plangebiet, die ca. 96,50 m ü. NHN liegt. Somit ergibt sich für geneigte Dächer bei einer maximalen Traufhöhe von 105,00 m ü. NHN eine relative Höhe von 8,50 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 107,50 m ü. NHN eine relative Höhe von 11,00 m. Für die maximal festgesetzte Gebäudehöhe entspricht die festgesetzte Höhe von 104,50 m ü. NHN somit einer relativen Höhe von 8,00 m. Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Plangebiet in seine Umgebung ein.

Als zulässige Dachneigung wird eine Spanne von 15° bis 45° festgesetzt, wodurch einerseits der Bestand in der Umgebung aufgegriffen wird, zudem aber auch flach geneigte Dachformen zugelassen werden.

### **5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Um im Plangebiet eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Ausnutzung zu erreichen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem heutigen Bestand großzügiger gefasst werden. Dementsprechend werden die Baugrenzen sowohl nach Westen und Norden als auch zur Gartenstraße und Kaiserstraße erweitert, wodurch auch eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht wird. Lediglich im Nordwesten soll der Übergang zum nördlich anschließenden öffentlichen Parkplatz von einer Bebauung frei gehalten sowie der erhaltenswerte Baumbestand im Norden geschützt werden.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

## **6 Belange der Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Gemeinde Bad Sassendorf in der Kaiserstraße sowie der Gartenstraße angeschlossen.

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Leitungsnetze mit Elektrizität und Gas versorgt und ist bereits heute an die bestehenden Telekommunikationslinien angeschlossen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Kreises Soest bzw. der Gemeinde Bad Sassendorf. Das Plangebiet ist hierfür an das öffentliche Straßenverkehrsnetz der Gemeinde angebunden.

## **7 Belange der Umwelt**

### **7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 2).

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des rechtskräftig überplanten Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### **7.2 Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Juli 2018) untersucht worden.

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und

oder eindeutige Hinweise auf einen ehemaligen Besitz festgestellt werden, sind geeignete Ersatzmaßnahmen durch den Gutachter zu treffen.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bei Fäll- und Rodungsarbeiten

Die Fällung / Rodung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze ist im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Im Zeitraum von 1. März bis 30. September ist eine Beseitigung von Gebüsch und Hecken aus Gründen des Vogelschutzes nicht gestattet. Sollte eine Inanspruchnahme der Bäume im Zeitraum von 1. März bis 30. September notwendig sein, muss vor der Fällung durch einen Gutachter sichergestellt werden, dass sich keine Vogelbruten an den Bäumen befinden. Wird keine Vogelbrut festgestellt, dürfen die Bäume im Anschluss entfernt werden. Wird ein Besitz festgestellt, muss bis zu der Beendigung der Brut und Jungenaufzucht gewartet werden.

#### Notwendigkeit und Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Kurzfristig, im Rahmen der Abbruch- und Bauphase, können die Gebäude im bzw. in der Umgebung des Plangebiets sowie die Gehölze im Untersuchungsgebiet den Verlust an potenziellen Quartierstandorten auffangen. Um den Quartierpool jedoch langfristig zu erhalten und zu erweitern, muss für nachweislich genutzte Gebäudequartiere ein Ersatz in Form von Fledermausfassadenquartieren bei der Planung neuer Gebäude berücksichtigt werden. Ob diese Notwendigkeit besteht, wird durch einen kontrollierenden Gutachter zeitnah zum Gebäudeabbruch bestimmt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 (1) BNatSchG unterliegen. Damit müssen auch die Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise) eingehalten werden. Daher erfolgt im Bebauungsplan zudem ein Hinweis, dass zum Schutz europäischer Vogelarten Gehölzschnitte nicht zwischen dem 1. März und 30. September durchzuführen sind. Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Sind Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen und Gebäuden stattfinden.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Immissionsschutz**

Das Plangebiet grenzt zum Teil unmittelbar an die Bahnlinie Soest-Paderborn. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurde dementsprechend entlang der Bahnstrecke ein rd. 10,00 m breiter Streifen für einen Lärmschutzwall in 3,00 m bis 4,00 m Höhe über Schienenoberkante vorgesehen. Diesem ist man durch die Errichtung einer Lärmschutzwand nachgekommen, die schalltechnisch die gleiche Wirkung entfaltet, allerdings nur einen Bruchteil der Fläche eines Walls in Anspruch nimmt.

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt dem Grunde nach lediglich die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine Erhöhung der Grundflächenzahl, um somit die Flexibilität zur Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu erhöhen. Die Art der baulichen Nutzung wird mit vorliegender Bauleitplanung nicht verändert, wodurch sich auch kein erhöhter Schutzanspruch im Plangebiet ergibt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II wird der Konflikt der bestehenden Lärmimmissionen nicht aufgelöst, die Situation besteht bereits heute und wird durch die Planung nicht verändert. Mit der Planung wird auch nicht die Zulässigkeit weiterer Wohnnutzungen über den Bestand hinaus vorbereitet, sodass im vorliegenden Bauleitplanverfahren eine Konfliktlösung nicht erforderlich ist.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II

Bodenluft macht des Weiteren zusätzliche Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich möglicher Gasmigration verzichtbar.“

Somit ist bauplanungsrechtlich kein weiteres Erfordernis zur Kennzeichnung der Altlast gegeben.

Bad Sassendorf, 12.11.2018

Der Bürgermeister

Im Auftrag

GVR Stember

