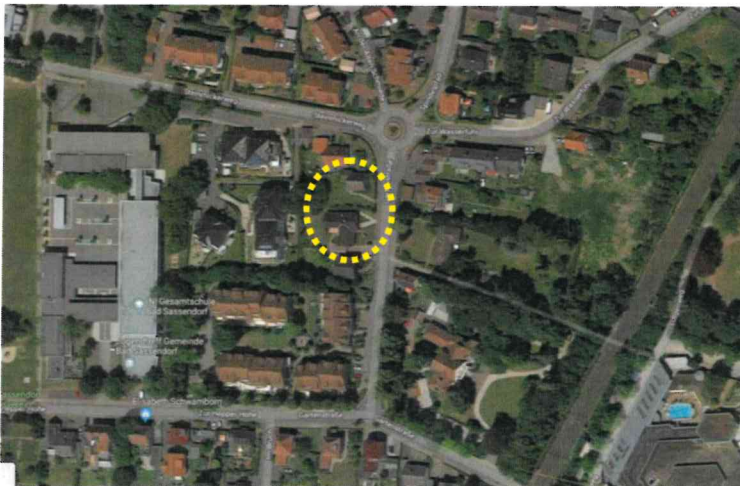




Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr.8 „Zur Hepper Höhe“ (B-Plan der Innenentwicklung § 13a BauGB)



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Beteiligung der
Öffentlichkeit und der
betroffenen Behörden gem.
§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

- Offenlegung-

10/19



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Verfahren	3
4	Änderungsinhalte	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
4.3	Verkehrliche Erschließung.....	5
4.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	5
4.5	Gestalterische Festsetzungen	6
5	Sonstige Belange	6
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
5.2	Immissionsschutz	7
5.3	Altlasten	7
5.4	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser.....	7
6	Umweltbelange und Artenschutz	7
7	Monitoring	8

Anlagen

Protokoll einer Artenschutzprüfung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zur Hepper Höhe“ der Gemeinde Bad Sassendorf; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im August 2019



1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zur Hepper Höhe“ gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Hepper Höhe“ wurde im Jahr 1967 aufgestellt. Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB und die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

Anlass der 10. Änderung ist die Neuordnung der Grundstücke Gartenstraße 49 und 51. Es soll eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern vorbereitet werden, um innerstädtischen Wohnraum in Form von Mietwohnungen zu schaffen. Es ist geplant, einen Anteil mit kleineren Wohnungen zu errichten, da insbesondere hierfür in der Gemeinde eine erhöhte Nachfrage besteht.

Des Weiteren besteht im Gemeindegebiet ein Bedarf an Ferienwohnungen. Ferienwohnungen sind gem. § 13 a BauNVO als nicht störenden Gewerbebetriebe einzuordnen. Damit die Ferienwohnungen wie geplant planungsrechtlich zulässig sind, wird das derzeitige festgesetzte reine Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Dies entspricht auch dem Leitbild einer Nutzungsdurchmischten Stadt und der Stadt der kurzen Wege sowie der Vermeidung von monostrukturellen Gebieten, in denen nur eine Nutzung zulässig ist, wie es eben bei einem reinen Wohngebiet der Fall ist.

Für die Umsetzung des Vorhabens bedarf es demnach sowohl einer Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie auch des Maßes der baulichen Nutzung, da u.a. die Baugrenzen angepasst werden müssen.

Daher wird für die Umsetzung des Vorhabens die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zur Hepper Höhe“ notwendig.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens befindet sich westlich der Gartenstraße. Betroffen sind die Flurstücke 1185 und 267. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst etwa 0,19 ha.

3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,



- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Der Bebauungsplan unterliegt einer Maßnahme der Innenentwicklung, da es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern im Innenbereich der Gemeinde Bad Sassendorf handelt.

Durch die Größe von etwa 0,19 ha des Änderungsbereiches wird die Größe einer Grundfläche von maximal 20.000m² unterschritten.

Zudem wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen durch den Abriss und die Neuerrichtung von zwei Mehrfamilienhäusern nicht vor. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann die Änderung des Bebauungsplans, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch erfolgen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier nicht der Fall. Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Fläche für die Wohnbebauung dar. Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern nicht beeinträchtigt. Die Änderung des Bebauungsplans kann aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4 Änderungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der in Kapitel 1 genannten Zielsetzung und Gründe wird das Plangebiet zukünftig von einem Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Damit sind die ggfs. geplanten Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO als nicht störendes Gewerbe im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.



Die Zulässigkeit der bestehenden maximalen Zweigeschossigkeit wird im vorderen Bereich hin zur Gartenstraße weiterhin beibehalten. Im rückwärtigen Bereich wird die eingeschossige Bauweise festgesetzt, so dass im Hinblick auf die Nachbarbebauung eine maßvolle zukünftige Bebauung erfolgt. Nach der Änderung des Vollgeschossbegriffs im Rahmen der BauO NRW 2019 wird neben der Festsetzung der Geschossigkeit zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um die Höhenentwicklung im Plangebiet in Bezug auf die umgebenden Siedlungsstruktur städtebaulich zu begrenzen. Zulässig ist im Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 107,50 m über Normalhöhennull und im rückwärtigen Bereich eine Gebäudehöhe von 99,50 m über Normalhöhennull. Als oberster Bezugspunkt gilt dabei der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Damit können Gebäude mit einem Hauptgebäudekörper mit einer Höhe von rd. 12 m errichtet werden, welche sich in die Umgebung einfügen.

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. In Verbindung mit der zulässigen Zweigeschossigkeit wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bislang sind im Plangebiet 2 Baufenster festgesetzt. Mit der 10. Änderung dieses Bebauungsplans wird ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, in dem das geplante Bauvorhaben errichtet werden kann. Die Baugrenze hat zukünftig einen Abstand von jeweils 3,00m zu den seitlichen Nachbargrenzen und einen Abstand von 8,00m zur Straßenparzelle ein. Der Abstand von 8,00 m zur Straße wurden gewählt, damit diese nicht überbaubare Fläche für Stellplätze zur Verfügung steht. Die rückwärtige Baugrenze orientiert sich an dem Grundriss der geplanten Gebäude.

Die Bebauung in der Umgebung entlang der Gartenstraße ist geprägt durch eine offene Bauweise und Satteldächer, daher wird auch für das Plangebiet im Bereich, in dem die Hauptbaukörper errichtet werden, das Satteldach als zulässige Dachform mit einer Dachneigung von 25° bis 45° und für die Bauweise die offene Bauweise festgesetzt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Änderungsbereichs an das vorhandene Straßennetz ist über die Gartenstraße bereits gewährleistet.

4.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Eingrünung der geplanten Mehrfamilienhäuser zu den Nachbargrundstücken werden folgende Festsetzungen getroffen:



Die Grundstücksgrenzen des jeweiligen Flurstücks sind mit Ausnahmen der Zufahrten mit standortgerechten heimischen Gehölzen zusammenhängend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Des Weiteren wird bestimmt, dass je 3 Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Es wird bestimmt, dass Dachterrassen und Loggien nur bis zu einer Grundfläche von 10 qm zulässig sind. Damit soll erreicht werden, dass in Bezug auf die Nachbarbebauung eine maßvolle Ausgestaltung der geplanten Mehrfamilienhäuser erfolgt.

Ebenfalls wird festgesetzt, dass die direkte Zufahrt der jeweiligen einzelnen privaten Stellplätze über das jeweilige private Grundstück zu erfolgen hat. Daher wird im Änderungsbe- reich auch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in Teilbereichen entlang der Gartenstraße vorgenommen. Würden alle erforderlichen Stellplätze direkt über die öffentliche Straße ange- fahren werden, würde es möglicherweise zu unerwünschten Behinderungen auf der Garten- straße kommen. Um dies zu vermeiden, wurde die vorstehenden Festsetzung getroffen.

Desweiteren sind die privaten Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasen- fugenpflaster, Schotterrassen) zu befestigen.

5 Sonstige Belange

5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wis- sensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzge- setzes NW.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Boden- funde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bad Sassendorf 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 Werk- tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls die- se nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband West- falen-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftli- che Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).



5.2 Immissionsschutz

Durch die geplante Änderung von einem Reinen Wohngebiet auf ein Allgemeines Wohngebiet, ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen, da bereits weitere Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8 „Zur Hepper Höhe“ im Rahmen von vorherigen Änderungsverfahren in ein Allgemeines Wohngebiet geändert wurden. Zudem wird mit der geplanten Errichtung der zwei Mehrfamilienhäuser und ggfs. der Nutzung durch Ferienwohnungen wieder die Wohnnutzung fokussiert, die nicht störend auf das jeweils nördlich und südlich angrenzende Grundstück wirken. Diese sind planungsrechtlich noch als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

5.3 Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen im Änderungsbereich sind der Gemeinde Bad Sassendorf nicht bekannt.

5.4 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die Abwasser- und Abfallentsorgung sowie die Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Versorgung durch Telekommunikation kann über die Gartenstraße sichergestellt werden. Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. In der Gartenstraße befindet sich ein Mischwasserkanal an den angeschlossen werden kann.

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen sind.

6 Umweltbelange und Artenschutz

Da die Änderung des Bebauungsplans keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden kann. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon allerdings unberührt.



Das Büro für Landschaftsplanung Mestermann hat ein Protokoll einer Artenschutzprüfung erstellt, welches dieser Begründung beiliegt.

Ergebnis Protokoll Artenschutzprüfung

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabensspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder zu-künftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude, ggf. ist die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich.

7 Monitoring

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Oktober 2019

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gemeinde Bad Sassendorf
Der Bürgermeister

Bad Sassendorf, 12.12.2019
Im Auftrag

GVR Stember

h:\projekte\560-tecnexx haus gmbh, büren\001-00 10. änd. b-plan nr. 8 zur hepper höhe, bad sassendorf\03
entwurf\begründung_off_10. änd. bp nr. 8_20191008.docx

