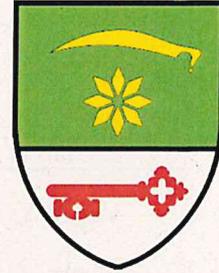


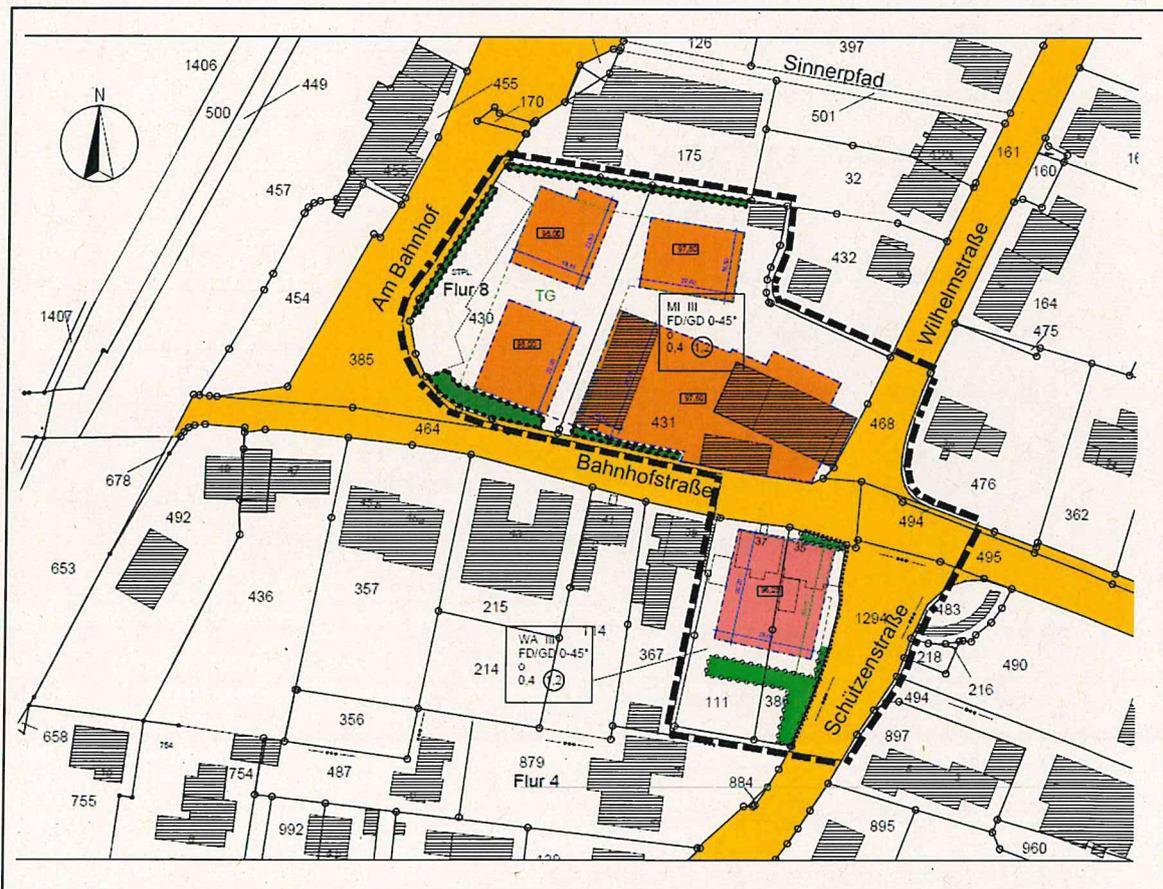
Gemeinde Bad Sassendorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 3 – Gemeindeentwicklung



Aufstellung Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und 3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I Begründung



Stand 04.10.2023

Architekt:
Planungsgesellschaft Schäper&Sander
Hovestädter Straße 26 59510 Lippetal
Tel 02923/652431 Fax 652466 Email w.sander@schaeper-sander.de

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und
3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I**

INHALT

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	4
4.	Situationsbeschreibung	4
5.	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Ziele der Raumordnung	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche	6
6.4	Verkehrsflächen	7
6.5	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bepflanzungen	7
6.6	Festsetzungen für technische Maßnahmen für die Reduzierung, Nutzung und Speicherung von Strom	7
6.7	Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelungen für den Wasserabfluss	8
6.8	Örtliche Bauvorschriften	8
7	Belange der Ver- und Entsorgung	10
8.	Belange der Umwelt	10
8.1	Umweltprüfung/ Umweltbericht	10
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
8.3	Artenschutz	10
8.4	Immissionsschutz	10
8.5	Belange des Hochwasserschutzes und Starkregenereignisse	11
8.6	Belange des Bodenschutzes	11
8.7	Belange des Denkmalschutzes	11
8.8	Altlasten und Kampfmittel	11

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und 3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und 3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung südlich und nördlich der Bahnhofstraße (Gemeindestraße) geschaffen werden.

Um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und Ferienwohnungen zu decken, sollen die Grundstücke Bahnhofstraße 35, 37 mit einem kompakten Baukörper bebaut werden. Um dies zu ermöglichen, ist die im Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofstraße“ festgesetzte und in der Örtlichkeit nicht umgesetzte Straßenfläche mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes zurückzunehmen.

Mit der Anpassung der Straßenfläche an die Örtlichkeit durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird zusätzlich für das Gebäude Bahnhofstraße 38 Planungssicherheit geschaffen.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein Gastronomiebetrieb. Mit der Bauleitplanung soll dessen Bestand gesichert und eine geordnete Entwicklung gesteuert werden.

Darüber hinaus sollen die Belange des Klimaschutzes-, der Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie der Erhalt und die Anlage von Grünstrukturen Berücksichtigung finden.

2. Verfahren

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen/ zu ändern.

Ein Bebauungsplan kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Planungsbereich soll eine Bestandsbebauung durch eine neue Bebauung ersetzt sowie eine bisher teilweise als Parkplatz genutzte Fläche neu bebaut werden. Beides sind Maßnahmen der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung, so dass ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB zu Anwendung kommen könnte.

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist u. a., dass mit ihm eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundstücksflächen im Planbereich sind 16.510 m² groß und somit < 20.000 m², was diese Forderung aus § 13a BauGB erfüllt.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant sind die Errichtung bzw. die Verdichtung von innerörtlichen Strukturen (Wohnen, nicht störendes Gewerbe...). Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor.

Das beschleunigte Verfahren ist unter anderem auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kann die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und 3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend; d.h. es kann ein einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Mit Beschluss vom 14.12.2022 hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und die 3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I, Ortsteil Bad Sassendorf beschlossen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 1,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Bad Sassendorf in der Flur 8 und umfasst die Flurstücke 111, 386 sowie 430, 431 und die Teilflächen der Straßengrundstücke Flurstück 464 (Bahnhofstraße), 1294 und 494 (Schützenstraße) und 468 (Wilhelmstraße).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen teilweise durch die Straße „Am Bahnhof“ und die westliche Grenze des Flurstücks 111 (Bahnhofstraße 37)
- Im Süden: teilweise durch die „Bahnhofstraße“ und die südliche Grenze der Flurstücke 111, 386 (Bahnhofstraße 37, 35)
- Im Osten: teilweise durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1294, 494 (Schützenstraße), 468 (Wilhelmstraße) und die östliche Grenze des Flurstücks 432 (Wilhelmstraße 5)
- Im Norden: teilweise durch die nördliche Grenze des Flurstücks 494 (Schützenstraße) und die nördliche Grenze der Flurstücke 430, 431 (Wilhelmstraße 1)

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

4. Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in der westlichen Ortsmitte von Bad Sassendorf. In ca. 50 m Entfernung befindet sich der Bahnhof, die Fußgängerzone ist in ca. 450 m zu erreichen.

Das südlich der Bahnhofstraße gelegene Grundstück Bahnhofstraße 35, 37 ist derzeit mit zwei kleinteiligen, älteren Wohnhäusern bebaut. Der Bauherr möchte auf diesem Grundstück ein Mehrfamilienhaus errichten. Dies lässt sich nur mit Änderung des Bebauungsplanes umsetzen.

Die nördlich der Grundstücke sind mit einem Gastronomiebetrieb bebaut. Um den Bedarf an Ferienwohnungen sowie bezahlbaren Wohnraum zu entsprechen, aber auch den Bestand und die Entwicklung des Gastronomiebetriebes zu sichern soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

5. Planungsrechtliche Vorgaben

5.1. Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, wird das Plangebiet als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und 3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I

Ziele der Raumordnung werden durch die Darstellung im Flächennutzungsplan eingehalten, da eine Baufläche in eine andere umgewandelt wird.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf stellt für die betroffenen Grundstücksflächen Wohnbauflächen dar.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll südlich der Bahnhofstraße ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA gem. § 4 BauNVO und nördlich der Bahnhofstraße, wegen des dort ansässigen Gastronomiebetriebes, ein „Mischgebiet“ MI nach § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes kann die Festsetzung eines Mischgebietes nicht entwickelt werden, so dass für den nördlichen Bereich die Anpassung/ Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und 3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

6.1 Art der baulichen Nutzung

WA-Gebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird für die südlich der Bahnhofstraße gelegenen Grundstücke (Bahnhofstraße 35, 37) ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Dabei werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen. Diese Anpassung des Nutzungskataloges soll vorgenommen werden, da aufgrund des üblichen Flächenbedarfes dieser Nutzungen diese im Plangebiet nicht untergebracht werden können, ohne die Regulierung einzuschränken.

MI-Gebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird für den nördlichen Planbereich aufgrund der vorgesehenen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gastronomiebetriebes ein „Mischgebiet“ MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Dabei werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 6 Abs. 3 Nr. 6, 7, und 8 BauNVO genannten Nutzungen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen. Auch diese Anpassung des Nutzungskataloges soll vorgenommen werden, da aufgrund des üblichen Flächenbedarfes dieser Nutzungen diese im Plangebiet nicht untergebracht werden können, ohne die Regulierung einzuschränken

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und 3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für das gesamte Plangebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem gem. § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für „Allgemeine Wohngebiete“ WA und „Mischgebiete“ MI. Gem. § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätzen und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % - also bis zu einer GRZ von 0,6, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Auf Grund der engen Platzverhältnisse im Ortskern soll der ruhende Verkehr auf den Grundstücken selbst untergebracht werden können.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus und wird in Bezug auf die festgesetzte GRZ und der maximal zulässigen Vollgeschosse (max. drei Vollgeschosse, s. unten) im gesamten Plangebiet auf eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Gebäudehöhen geregelt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bereiche des Plangebietes auf maximal drei Vollgeschosse beschränkt, sodass sich die Höhenentwicklung an der angrenzenden Bebauung orientiert und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen moderner Gebäudetypen sicherstellt.

Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. Die Gebäudehöhe bezeichnet den höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes. Für Gebäude mit geneigten Dächern wird daher die maximale Firsthöhe auf maximal 13,50 m sowie bei Flachdächern die maximale Gebäudehöhe auf 10,50 m beschränkt. Die maximale Gebäudehöhe bei zurückspringenden, nicht Vollgeschossen wird auf 13,50 m festgesetzt.

Davon ausgenommen sind Bauteile wie Dachaufbauten, Satellitenschüsseln, Kamine und sonstige technische Anlagen, z. B. der Energieerzeugung.

Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe gilt die für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche gesondert festgesetzte NHN-Höhe.

Dachform/Dachneigung

Als Dachformen sind das Flachdach, das geneigte Dach als Sattel-, Walm- sowie das Zeltdach zulässig mit einer Dachneigung zwischen 0 und 50°. Die vorgegebene Dachneigung bezieht sich auf das Hauptdach des Gebäudes, Nebendächer sind von dieser Vorgabe ausgenommen.

6.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, womit ein aufgelockerter Gebietscharakter gesichert werden kann. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen bis zu einer Größe von 30 m² und einer Tiefe von 5 m die Baugrenze überschreiten. Je Gebäude darf nur eine Terrassenüberdachung die

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und 3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I

Baugrenze überschreiten. Diese Regelung soll eine sinnvolle Nutzung der Freiflächen und die Anbringung einer Beschattung ermöglichen, um im Hinblick auf vermehrte Hitzeperioden kühle Flächen schaffen zu können.

Um auch in den oberen Geschossen einen ausreichend großen Freisitz zu ermöglichen, dürfen Balkone bei maximal 1/3 der Länge der dahinterliegenden Fassade bis zu 1,50 m über die Baugrenze hinausragen.

Um die Erstellung ausreichender Stellplätze auf dem Grundstück zu ermöglichen, sind Tiefgaragen, die teilweise über die Baugrenzen hinweggehen, festgesetzt.

Oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlagen nach § 14 Bau NVO sind auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

6.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bereits vorhandenen Straßen – Bahnhofstraße. Am Bahnhof und Wilhelmstraße – erschlossen. Die vorhandenen Verkehrsflächen werden entsprechend festgesetzt.

Aus verkehrlichen Gründen wird ein Bereich ohne Aus- und Einfahrt entlang der Schützenstraße für das Eckgrundstück südlich der Bahnhofstraße/ westlich der Schützenstraße festgesetzt.

6.5 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bepflanzungen

Prägende Grünstrukturen wurden örtlich aufgenommen und soweit wie möglich als zu erhalten festgesetzt.

In den ausgewiesenen Anpflanzungsflächen sind Hecken und Sträucher aus standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestqualität sind 1* verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 40-60 cm zu wählen.

Die Fertigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.

6.6 Festsetzungen für technische Maßnahmen für die Reduzierung, Nutzung und Speicherung von Strom

Primäres Ziel des Klimaschutzes ist die Reduzierung der Treibhausgasemissionen. Um diesen Ziel gerecht zu werden sind folgende Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt:

Nutzung solarer Energie

Im Bebauungsplan wird die Anbringung solarer Energieanlagen auf Dachflächen (Flach- und geneigte Dächer) von mindestens 11 kWp und zusätzlichem Speicher festgesetzt. Um hier ein optisches Einfügen zu gewährleisten, wird bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig ist. Allerdings nur dann, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudekante mindestens 1,50 m zu den straßenzugewandten Seiten sowie mindestens 1,00 m zu straßenabgewandten Seiten zurückspringen. Somit soll eine Sichtbarkeit von Bodennähe aus vermieden werden.

Bei Neubauten sind mindestens 3 Stellplätze mit elektrischen Lademöglichkeiten (Wallboxen) auszustatten.

Verbot fossiler Brennstoffe

Der Einbau von Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, ist nicht zulässig.

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und
3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I**

6.7 Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelungen des Wasserabflusses

Aufgrund des voranschreitenden Klimawandels ist vermehrt mit dem Auftreten von Starkregeneignissen, Hochwasser und Überschwemmungen zu rechnen. Gleichzeitig treten vermehrt Phasen extremer Trockenheit und Dürre auf. Um bestmöglich auf die Folgen dieser Erscheinungen reagieren zu können, werden folgende Regelungen getroffen:

Regenwassernutzung

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind bauliche und technische Maßnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich der Schäden durch Starkregen dienen.

Für ein an den Klimawandel angepasstes Regenwassermanagement wird festgesetzt, dass pro Neubau eine Zisterne von mindestens 6 m³ Inhalt anzulegen ist, die neben der gedrosselten Einleitung bei Starkregen in die Kanalisation auch der Gartenbewässerung dienen muss. Eine zusätzliche Grauwassernutzung im Gebäude ist anzustreben.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtbauhistorischen Wirkung und sollen zudem ein grünes Erscheinungsbild im Quartier sichern.

Neben dieser Zielsetzung sollen weitere Festsetzungen dazu beitragen, die Folgen des Klimawandels abzumildern, wie Festsetzungen zu Begrünung und zur Beschaffenheit befestigter Flächen. Damit soll die Abkühlung in Hitzeperioden und der verzögerte Abfluss von Niederschlagswasser erreicht werden.

Dachgestaltung

Um ein größtmögliches Potenzial für den Klimaschutz bzw. für die Minderung der Folgen des Klimawandels ausschöpfen zu können, sind als Dachformen geneigte Dächer und auch Flachdächer, allerdings bei Einhaltung einer Maximalhöhe zulässig.

Zulässig ist eine Dachneigung von maximal 45°. Dies gilt nur für die Hauptdächer.

Zusätzlich passen sich die Gebäude damit dem angrenzenden Bestand an. Um zudem moderne Gebäudeformen zu ermöglichen, sind Flachdächer ebenfalls zulässig, die sich in Bezug auf die Gebäudehöhe ebenfalls an den angrenzenden Bestand anpassen.

Begrünung von Dachflächen

Zur Isolierung von Gebäuden vor Hitze und Kälte, aber auch zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden. Dies gilt auch für nicht überbaubare Teile von Tiefgaragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.

Fassaden- und Dachgestaltung

Um die möglichst geringe Aufnahme von Sonnenenergie zu erreichen und damit einer starken Erhitzung entgegenzutreten, sind für Hauptgebäude ausschließlich Putzfassaden in hellen Farben zulässig.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Eingänge, Vorbauten, Erker, Wintergärten und für Nebengebäude wie Garagen und Gartenschuppen können auch aus anderen Fassadenmaterialien erstellt werden, wenn diese nicht spiegeln oder glänzen.

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und 3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I

Der gleichen Zielsetzung entspricht die Regelung, dass Dacheindeckungen mit einer spiegelnden, glänzenden oder reflektierenden Oberfläche unzulässig sind.

Bepflanzungsvorschriften:

Darüber hinaus soll im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Damit soll ein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt und der lokalen Insektenpopulation beigetragen werden. Daher sind im Plangebiet je 100 m² überbaute Fläche mindestens ein Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ergänzend dazu sind Grundstücksfreiflächen als Beitrag zum Artenschutz ausreichend mit heimischen Pflanzen, Gräsern und insbesondere blühenden Pflanzen zu bestücken.

Um den negativen Auswirkungen von sog. Schottergärten entgegenzutreten, sind Schottergärten im Plangebiet nicht zulässig.

Befestigte Flächen:

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren und die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhöhen, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. So sind Stellplätze und Zufahrten in versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen. Als Materialien dürfen Rasengitter- oder Rasenkammersteine mit Rasen- oder Kiesfüllung und offporige Pflasterbeläge verwandt werden.

Einfriedigungen:

Um ein durchgrüntes Straßenbild zu schaffen und damit auch einen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt sowie der lokalen Insektenpopulation zu leisten, werden Regelungen zur Anlage von Einfriedigungen getroffen:

Als Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen, sind, auch abschnittsweise, nur Hecken aus laubabwerfenden Gehölzen zulässig. Zäune sind nur als „versteckte“ Einfriedigungen innerhalb der Heckenanpflanzungen gestattet.

Als Einfriedung zwischen den Grundstücken sind Hecken aus laubabwerfenden Gehölzen zu pflanzen. Zäune sind nur als „versteckte“ Einfriedigung innerhalb der Heckenanpflanzungen erlaubt.

Die Heckeneinfriedigungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 1,50 m, gemessen von der Oberkante der jeweiligen befestigten Verkehrsfläche, nicht übersteigen.

7. Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser, Strom und Gas sowie den Fernmeldetechnischen Einrichtungen kann jeweils durch die örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandene Leitungsinfrastruktur in der Bahnhofstraße sowie Am Bahnhof erfolgen.

Löschwasser als Sondernutzungsform des Trinkwassers kann über die vorhandenen Hydranten entnommen werden. An einem Tag mit mittlerem Verbrauch können aus den umliegenden Hydranten bis zu 96 m³/h Trinkwasser zu Löschwasserzwecken entnommen werden.

Die Abfallbeseitigung kann ebenfalls über die Bahnhofstraße erfolgen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll dem vorhandenen Kanal in der Bahnhofstraße, Am Bahnhof bzw. Wilhelmstraße zugeleitet werden.

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und
3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I**

8. Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung/ Umweltbericht

Nach den obigen Ausführungen liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Planänderungsverfahrens vor.

Vereinfachte Verfahren werden gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum §1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzubeziehen.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da der Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB aufgestellt wird ist eine Bilanzierung nicht erforderlich und gilt als ausgeglichen.

8.3 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom des Büro Stelzig geprüft.

Im Ergebnis bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, wenn Verbotstatbestände nicht berührt werden und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Dies ist der Fall, wenn die

- die Baufeldräumung zum Schutz von planungsrelevanten und europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden.
- vom 1.3. bis 30.9. keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (BNatSchG § 39 Abs. 5),
- die Beleuchtung im Gewerbegebiet zweckdienlich gehalten wird.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.4 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet und im nördlichen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt werden. Die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse gelten dabei im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags um 50 dB(A) nachts unterschritten werden, da diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Gemäß Stellungnahme ON-Ingenieure vom 01.09.2023 sind geringfügige Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel bei den westlichen Gebäuden durch den Schienenverkehr zu erwarten. Es wird empfohlen passive Schallschutzmaßnahmen bei diesen Gebäuden im Genehmigungsverfahren vorzunehmen.

Aus der Straße sind aufgrund der geringen Verkehrslast keine nennenswerten Immissionen zu erwarten.

Siehe Stellungnahme ON-Ingenieure vom 01.09.2023

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofstraße“ und
3. Änderung Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I**

8.5 Belange des Hochwasserschutzes und Starkregenereignisse

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete und befindet sich nicht innerhalb von Gefahren- oder Risikoarten dargestellten Bereichen.

Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der Planung somit nicht entgegen.

Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen.

Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen.

8.6 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderung

Die Bodenversiegelung und –Verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das den Benutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Die überbaubaren Flächen werden für das Plangebiet mit einer GRZ von 0,4 entsprechend der in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte begrenzt.

Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen.

Anfallender Mutterboden darf nicht entsorgt werden und muss dem Bodenkreislauf wieder zugeführt werden.

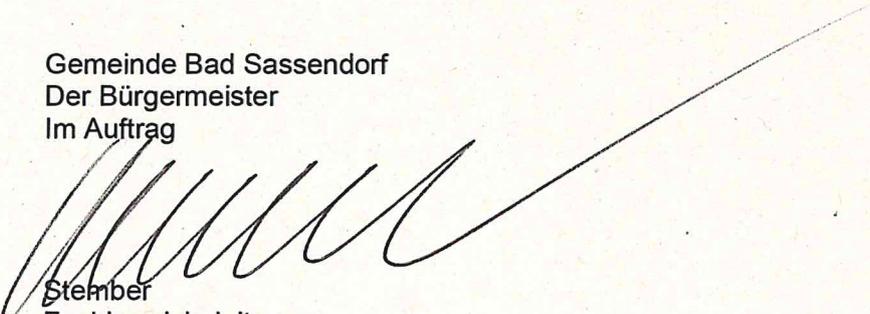
8.7 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenbefunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes und der Hinweis im Bebauungsplan zu beachten.

8.8 Altlasten und Kampfmittel

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Soest umgehend zu verständigen.

Gemeinde Bad Sassendorf
Der Bürgermeister
Im Auftrag


Stember
Fachbereichsleiter

