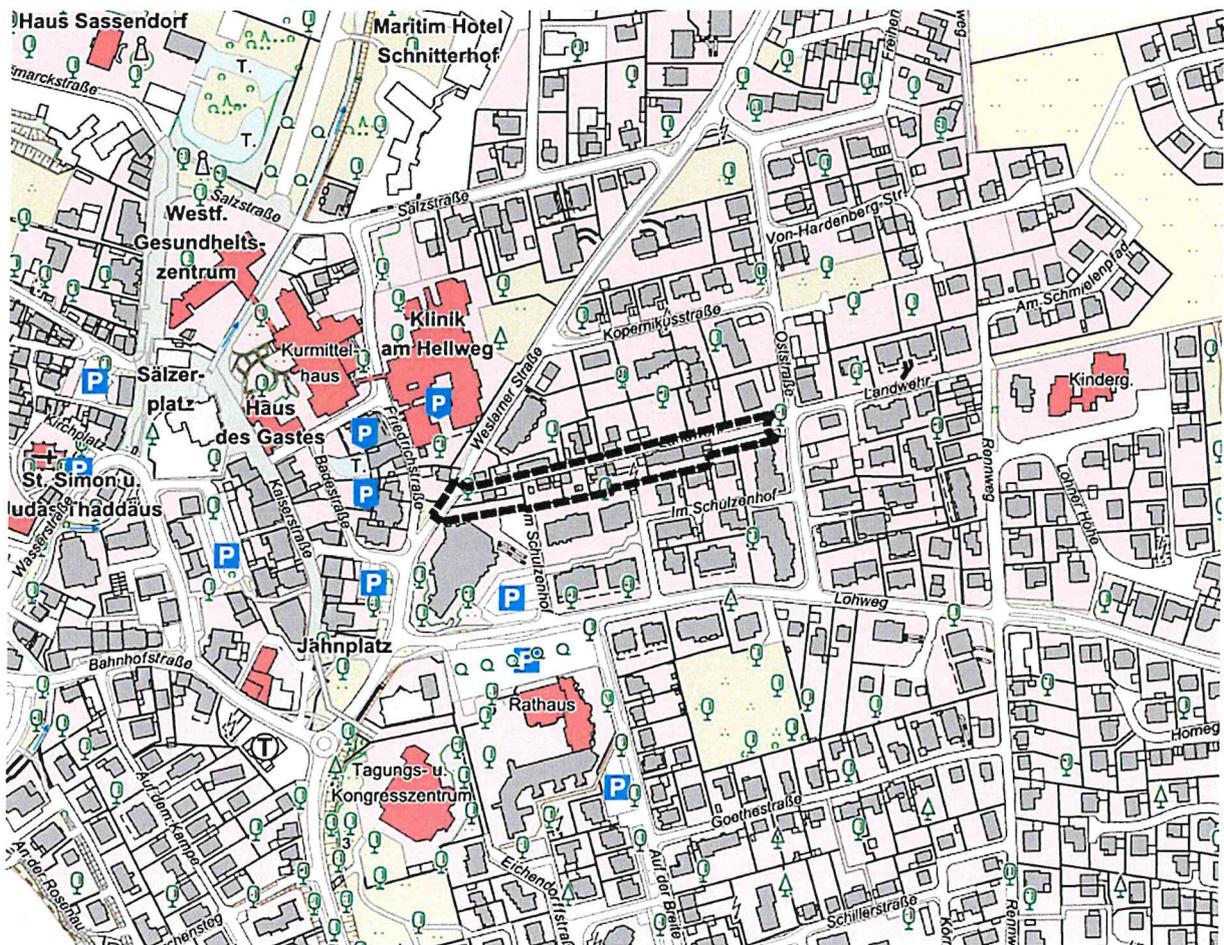




Gemeinde Bad Sassendorf

Bebauungsplan Nr. 12 „Landwehr“

Begründung | Stand: 28.05.2024



(Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln (2024))

Planungsbüro
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau +
Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel.: 0231 / 55 71 14 -0

Gemeinde Bad Sassendorf
Eichendorffstraße 1
59505 Bad Sassendorf
Tel.: 02921 943-34 56

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2. Verfahren	1
3. Beschreibung des Plangebiets	1
3.1. Räumliche Lage des Plangebiets und Bestandssituation	1
3.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	2
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.1. Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest	3
4.2. Flächennutzungsplan	4
4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne	4
4.4. Gestaltungssatzung für den Ortskern der Gemeinde Bad Sassendorf	5
5. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 „Landwehr“	6
5.1. Art der baulichen Nutzung	6
5.2. Maß der baulichen Nutzung	6
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4. Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	7
5.5. Öffentlich geförderter Wohnungsbau	7
5.6. Verkehrsflächen	7
5.7. Planungen, Nutzungsbedingungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
5.7.1. Minderung des Versiegelungsgrads	7
5.7.2. Anpflanzgebot	7
5.7.3. Stellplatzbegrünung	7
5.8. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte	8
5.8.1. Unzulässigkeit fossiler Brennstoffe	8
5.8.2. Solardachpflicht	8
5.8.3. Lademöglichkeit für Elektroautos	8
5.9. Regelung des Wasserabflusses	8
5.10. Baugestalterische Festsetzungen	8
5.10.1. Dachform	8
5.10.2. Fassadengestaltung	8
5.10.3. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen	9
5.10.4. Einfriedungen	9
5.10.5. Begrünung von Dachflächen	9

5.10.6.Fassadenbegrünung	9
6. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	10
7. Umweltbelange	10
7.1. Artenschutz	10
7.2. Klimaschutz/Bodenschutz	10
8. Ver- und Entsorgung	10
9. Altlasten	10
10. Bodendenkmalpflege	11
11. Städtebauliche Statistik	11

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Bad Sassendorf verfolgt das Ziel, alle Bevölkerungsgruppen mit einem ausreichenden und bezahlbaren Wohnungsangebot zu versorgen. Dazu wird der allgemeine Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfolgt. Unter anderem wird die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale durch aktive Steuerung als wichtige Aufgabe verstanden. Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Modernisierung der Bausubstanz einer vorhandenen Wohnbebauung im Ortskern Sassendorf zu schaffen. Dabei sollen hohe ökologische Standards eingehalten werden.

Die Baugrundstücke südlich der Straße Landwehr weisen zurzeit eine sehr geringe Tiefe auf. Gleichzeitig entspricht die dort vorhandene Bausubstanz nicht mehr den heutigen Standards. Einer der Eigentümer plant, die Gebäude Landwehr 4a und b abzurechen und das Grundstück unter Einbezug des südlich angrenzenden Flurstücks neu zu bebauen. Dies ist nach geltendem Planungsrecht nicht möglich, da die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Auf der Breite“ die südlichen Flurstücke als Kerngebiet festsetzt. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich südlich der Straße Landwehr soll hier, soweit dies eigentumsrechtlich möglich ist, auf tieferen Baugrundstücken weitere Bebauung analog zum Vorhaben Landwehr 4a/b zugelassen werden.

2. Verfahren

Im Verfahren gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 12 „Landwehr“, eine zeitgemäße Neubebauung der Grundstücke im Plangebiet zu ermöglichen, eröffnet den Anwendungsbereich des § 13a BauGB. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten).

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 BauGB vor. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Landwehr“ wird vom beschleunigten Verfahren Gebrauch gemacht.

Der Gemeinderat hat am 14.12.2022 beschlossen, für den südlichen Bereich der Straße „Landwehr“ im Ortsteil Bad Sassendorf einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll in Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1. Räumliche Lage des Plangebiets und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich des Zentrums Sassendorfs in der Gemeinde Bad Sassendorf. Der Bereich rund um das Plangebiet besteht aus Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und teilweise Geschosswohnungsbau. Westlich des Plangebiets befinden sich u.a. Nahversorger, Dienstleister und Gastronomie im Gemeindezentrum. Innerhalb des Plangebiets wird die Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraße Landwehr durch Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser fortgeführt.

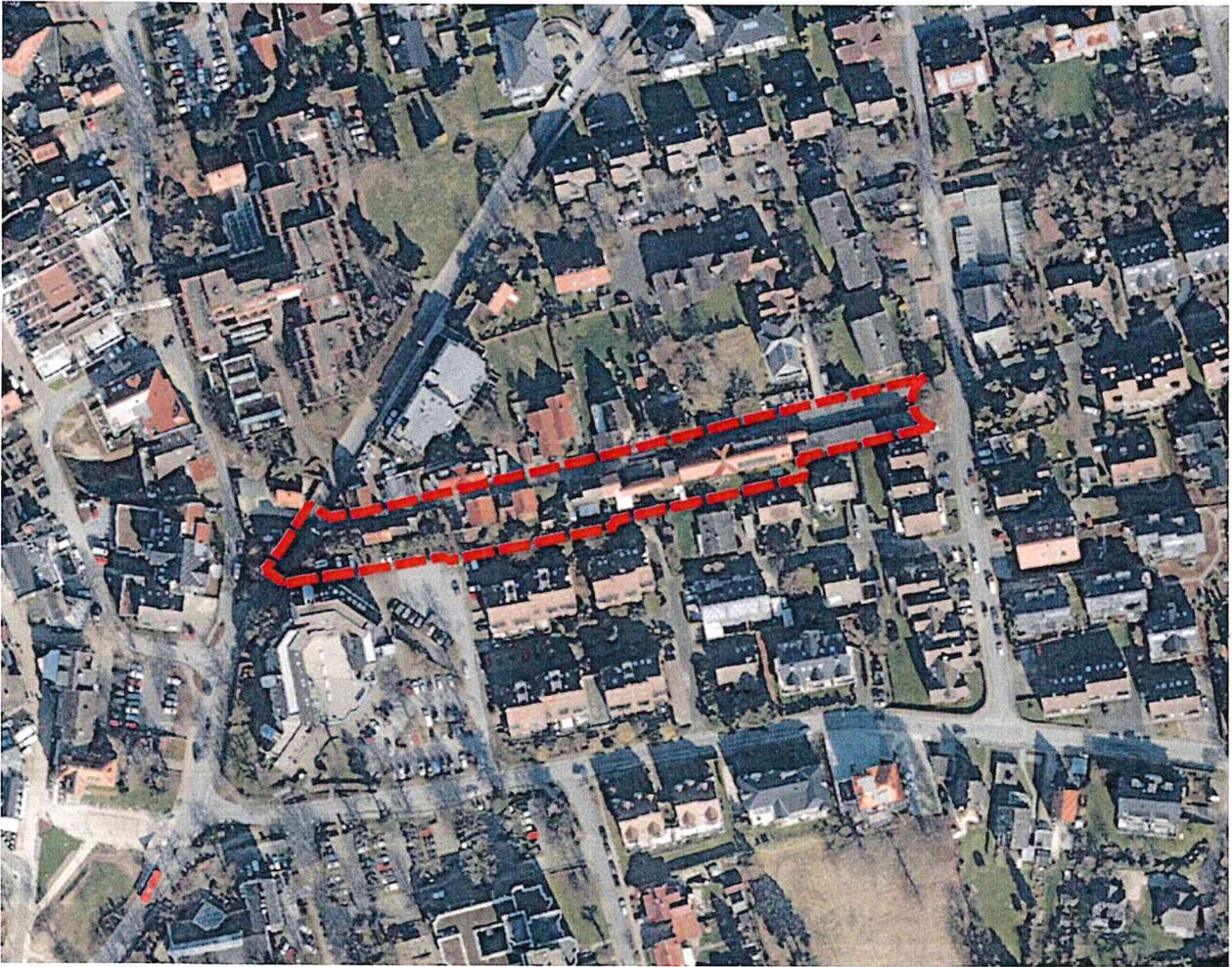


Abb. 1: Luftbild des Plangebiets (Bezirksregierung Köln (2024))

3.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 „Landwehr“ umfasst die Wohnbaugrundstücke an der Südseite der Straße Landwehr sowie die Straße selbst. Es erstreckt sich von der Weslerner Straße bis zur vorhandenen Rotbuche an der Oststraße.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Sassendorf, Flur 2 die Flurstücke 64, 65, 66, 67, 68, 69, 108, 112, 246, 256, 263, 264, 265, 276 und 278 sowie Teile der Flurstücke 194, 279, 324 und 881. Die Flurstücke 112 und die entsprechenden Teile der Flurstücke 324 sowie 881 sind öffentliche Straßenflächen, während sich die restlichen Flurstücke in Privateigentum befinden.

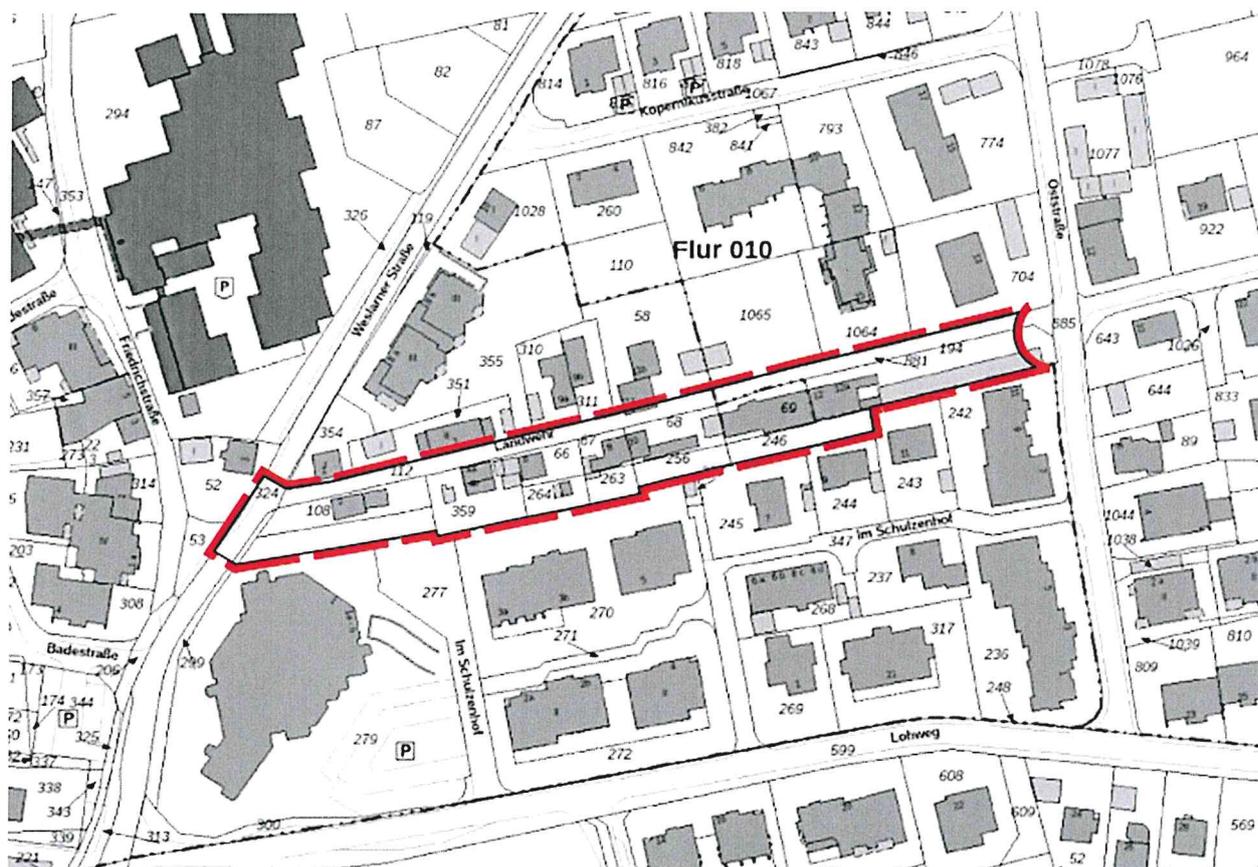


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln (2024))

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1. Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest

Der rechtswirksame Regionalplan Arnsberg stellt im Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbe-
reich (ASB) dar.

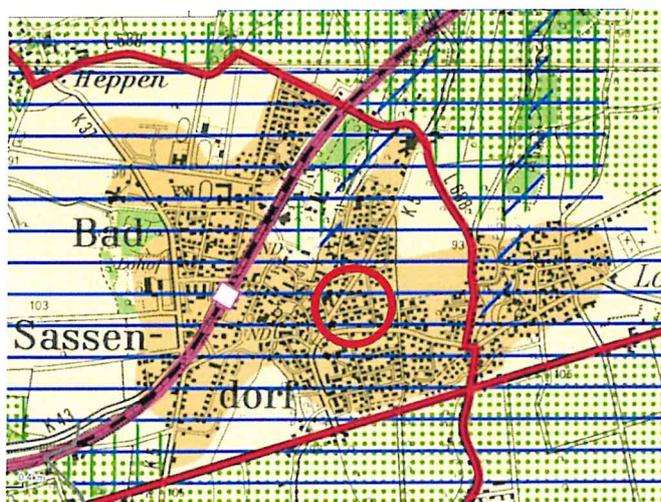


Abb. 3: Regionalplan Arnsberg, Ausschnitt (Bezirksreg-
ierung Arnsberg (2023))

4.2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf ist ein Großteil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Ein kleiner Teilbereich ist als Kerngebiet (MK) dargestellt.

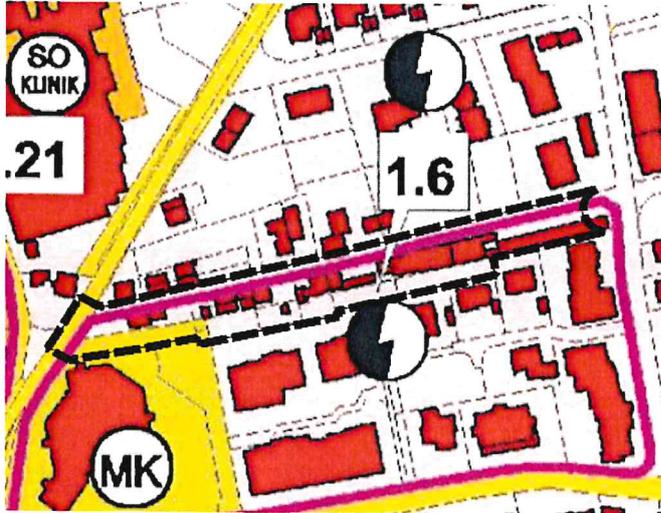


Abb. 4: FNP-Ausschnitt mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (Eigene Darstellung nach Gemeinde Bad Sassendorf (2007))

4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12 „Landwehr“ liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 setzt für die südlichen Teile der Grundstücke im Plangebiet ein Kerngebiet fest.

Nördlich der Straße Landwehr sowie östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Rennweg“ an das Plangebiet an. Neben Straßenverkehrsflächen setzt dieser Bebauungsplan Reine Wohngebiete (WR) sowie Allgemeine Wohngebiete (WA) nördlich und östlich in Nähe zum Plangebiet fest. Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Rennweg“ ordnet in zwei Änderungsbereichen die Festsetzungen hinsichtlich der Aufteilung der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete neu.

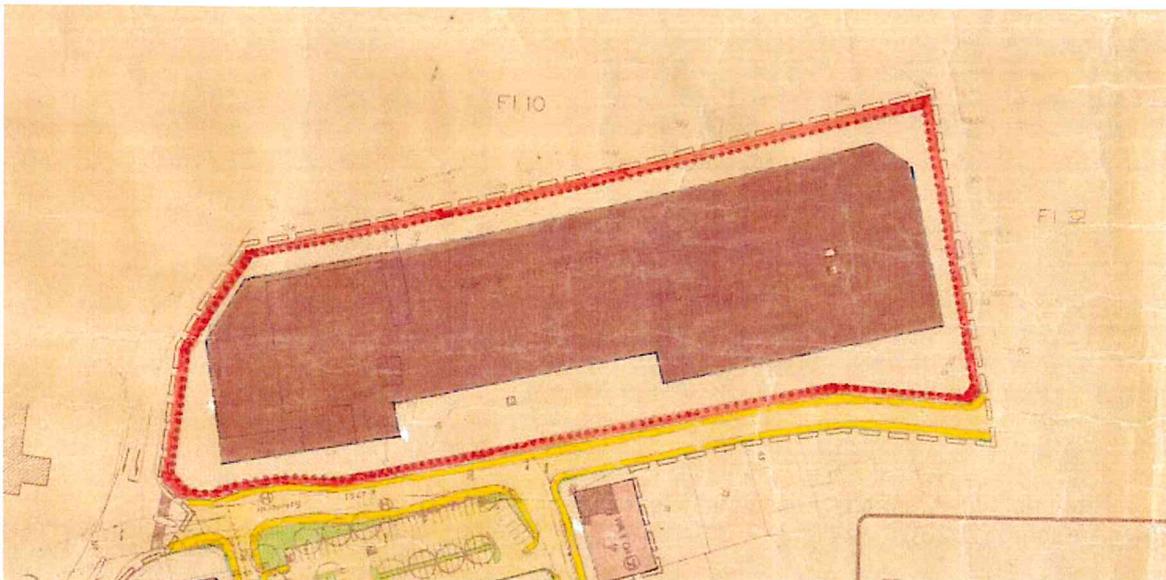


Abb. 5: 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Auf der Breite“, Ausschnitt Kerngebiet (Gemeinde Bad Sassendorf (1976))



Abb. 6: 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Rennweg“, Ausschnitt (Gemeinde Bad Sassendorf (2016))

4.4. Gestaltungssatzung für den Ortskern der Gemeinde Bad Sassendorf

Der Gemeinderat hat am 28.09.2022 die Gestaltungssatzung zur Wahrung des dörflichen Charakters und der gestalterischen Werte des Ortskerns Bad Sassendorf beschlossen. Die Gebäude Landwehr 2 bis 10 im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 12 „Landwehr“ liegen innerhalb der Schutzzone 1 der Satzung. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 64, 65, 66, 67, 68, 108, 256, 263, 264, 265, 276, 278 und 279 in der Gemarkung Sassendorf, Flur 2. Die übrigen Gebäude Landwehr 12 bis 12a liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung.

Die Gestaltungssatzung trifft Regelungen zur Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie zur Zulässigkeit von Windenergieanlagen, Parabolantennen und Werbeanlagen.

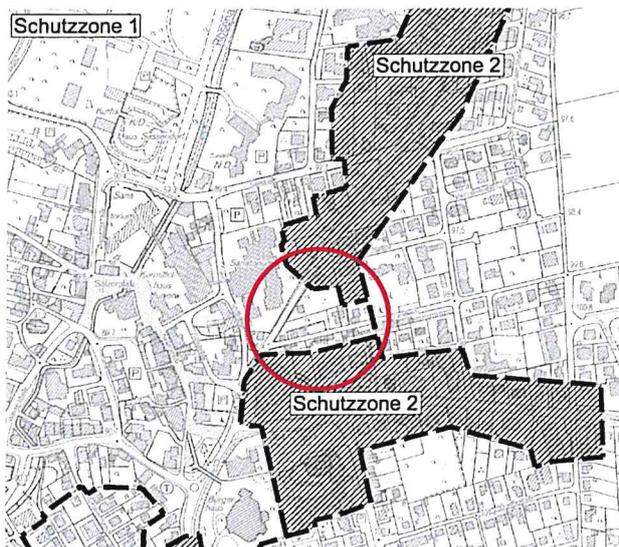


Abb. 7: Ausschnitt aus der Gestaltungssatzung für den Ortskern mit Markierung des Plangebiets (Gemeinde Bad Sassendorf (2022))

5. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 „Landwehr“

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Damit bleiben quartiersbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig.

Eine klarstellende Akzentuierung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Sinne des Ziels, Wohnraum zu erhalten, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO durch den Ausschluss der in Allgemeinen Wohngebieten laut § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen zusätzlichen Verkehr und Immissionen. Dies ist im geplanten Wohngebiet nicht erwünscht. Unabhängig hiervon besteht an diesem Standort auch keine erkennbare Nachfrage nach diesen Nutzungen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie
- die Höhe baulicher Anlagen.

Gemäß § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ) in Allgemeinen Wohngebieten bei 0,4. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine geringfügig höhere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 zugelassen, da die Grundstücke im Plangebiet trotz Einbezug der bisher als Kerngebiet festgesetzten Flurstücke an der südlichen Plangebietsgrenze geringe Tiefen aufweisen. Die Anhebung des Orientierungswerts der Grundflächenzahl (GRZ) um 0,1 auf 0,5 ermöglicht es im Baugebiet, zeitgemäße Gebäudegrößen auch auf kleineren Grundstücken zu realisieren.

Im Baugebiet sollen Neubauten mit zwei Vollgeschossen in entsprechender Höhe realisiert werden können. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird geregelt über die Festsetzung einer Traufhöhe in Metern über Normalhöhenull (m ü. NHN 2016). Da die Straße Landwehr von Westen nach Osten ansteigt, wird die zulässige Traufhöhe (TH max.) baufensterweise festgesetzt. Im Baufeld A im Westen ist eine maximale Traufhöhe von 106,50 m ü. NHN zulässig, während im östlichsten Baufeld F eine maximale Traufhöhe von 108 m ü. NHN zulässig ist. Damit können im Baugebiet Traufhöhen von ca. 9,4 m bis 9,8 m über dem Straßenniveau der Straße Landwehr errichtet werden. Als Dachform ist das FD (max. 10° Dachneigung und das Pulldach bis zu einer Dachneigung von 25° zulässig (vgl. Kap. 5.10).

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. In offener Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist das Plangebiet in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gegliedert. Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert und weisen Tiefen von 8 m bis zu 14 m, meist von 12 m auf. Die Einzelbaufelder A bis F richten sich nach den vorhandenen Grundstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen in bestimmten Fällen überschritten werden. Untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser oder Hausanschlussräume sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu 2 m und Terrassen einschließlich Überdachungen bis zu 3 m überschreiten. Dabei ist jede dieser Überschreitungen ausschließlich auf einer Länge von zwei Dritteln der jeweils zugehörigen Fassadenbreite erlaubt. Anlagen der regenerativen Energiegewinnung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4. Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze sowie Müllbehälter sollen zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Baugebiet zwischen den Gebäuden platziert werden. Aus diesem Grund werden zwischen den Baufeldern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 2 BauGB Flächen für Nebenanlagen in Tiefen von meist 10 m festgesetzt.

5.5. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Das Baugebiet soll auch der Unterbringung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau dienen, da Wohnungen in diesem Sektor besonders dringend benötigt werden. Dies wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB textlich festgesetzt. In Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohneinheiten sind alle darüber hinaus gehenden Wohneinheiten so zu errichten, dass sie den Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen und somit förderfähig sind.

5.6. Verkehrsflächen

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die an das Baugebiet angrenzenden Straßen einbezogen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden diese Straßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.7. Planungen, Nutzungsbedingungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB werden verschiedene naturschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Neubebauung und der Kompensation des Eingriffs sowie der Durchgrünung des Baugebiets.

5.7.1. Minderung des Versiegelungsgrads

Zur Minderung der Auswirkungen von Versiegelungen auf das Grundwasserdargebot und den Niederschlagswasserabfluss erfolgt die Festsetzung, dass neu angelegte Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung) zu befestigen sind.

5.7.2. Anpflanzgebot

Im Westen des Plangebiets ist als Bestandteil des Baugebiets eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Diese ist mit standortgerechten Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die südlichen Grundstücksgrenzen sind mit 1 m breiten Schnitthecken einzugrünen. Die Anpflanzungen bieten Lebensraum für verschiedene Arten und unterstützen damit die biologische Vielfalt im Plangebiet.

5.7.3. Stellplatzbegrünung

Pro drei hergestellte offene Stellplätze ist im Plangebiet ein Laubbaum auf dem zu den Stellplätzen gehörenden Baugrundstück mit einem Stammumfang von 16-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Neben ihrer schattenspendenden Wirkung haben Bäume auch einen positiven Effekt auf das Kleinklima und wirken staubbindernd. Darüber hinaus wird so eine nutzungstypische Begrünung der Grundstücke umgesetzt.

5.8. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB werden verschiedene technische Maßnahmen getroffen, die einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

5.8.1. Unzulässigkeit fossiler Brennstoffe

Die Verwendung fossiler Brennstoffe ist aus Umweltschutzgründen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes innerhalb des Plangebiets nicht erlaubt. Die Festsetzung dient der Reduzierung der CO₂-Emissionen im Siedlungsgebiet.

5.8.2. Solardachpflicht

Werden im Plangebiet Gebäude neu errichtet, müssen diese im Sinne klimaschützender Energieerzeugung mit Photovoltaikanlagen versehen werden. Die Anlagen müssen eine Größe von mindestens 40 % der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes haben. Außerdem muss zusätzlich zu dieser Anlage ein Stromspeicher von mindestens 6 kW eingerichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird der Einsatz regenerativer Energien gefördert.

5.8.3. Lademöglichkeit für Elektroautos

Für jedes Wohngebäude im Plangebiet ist mindestens eine Lademöglichkeit für Elektroautos herzustellen, um einen Beitrag zu klimafreundlicherem Verkehr zu leisten und das Plangebiet zeitgemäß für Elektroautos geeignet zu gestalten.

5.9. Regelung des Wasserabflusses

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB müssen bei der Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder zumindest Verringerung möglicher Schäden als Folge von Starkregen getroffen werden. Pro Neubau ist eine Zisterne von mindestens 4 m³ Volumen anzulegen. Dies dient sowohl der gedrosselten Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation bei Starkregen als auch einer trinkwassersparenden Gartenbewässerung. Darüber hinaus ist eine Grauwassernutzung im Wohnhaus anzustreben, um weiterhin den Trinkwasserverbrauch zu verringern.

5.10. Baugestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterische Regelungen können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW getroffen werden und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachform sowie zur einheitlichen Gestaltung von Fassaden.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, ein ansprechend gestaltetes, in seiner Formensprache homogenes Wohnquartier zu entwickeln. Die Festsetzungen dienen der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung und lassen dem Investor/Bauherren genügend Spielraum zur Verwirklichung eigener gestalterischer Wünsche.

5.10.1. Dachform

Zulässige Dachformen sind Flach- und Pultdächer. Die maximale Dachneigung liegt bei 25°. Diese Dachformen ermöglichen die Installation von Photovoltaikanlagen (siehe Kapitel 5.8.2) sowie eine extensive Dachbegrünung (siehe Kapitel 5.10.5).

5.10.2. Fassadengestaltung

Fassaden müssen geputzt in hellem Farbton gestaltet werden. Verkleidungen in Bitumen oder Metall sind unzulässig.

5.10.3. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Rasen einzusäen und mit einheimischen Sträuchern oder als Blühwiese zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind unzulässig. Diese Festsetzungen dienen dazu, den Anteil unnötig versiegelter Flächen gering zu halten und eine Durchgrünung des Straßenraums zu gewährleisten. Versiegelte Flächen schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben, sondern wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus, da Steine Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Darüber hinaus verringert sich durch die Anlage von Schottergärten die Fläche, die zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ist und das Bodenleben wird gestört, da solche Gärten typischerweise mit Folien oder durchwurzelungshemmendem Vlies unterlegt sind.

5.10.4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen hin zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch abschnittsweise) sowie Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur als Hecken aus Laub abwerfenden Gehölzen zulässig. Zäune sind nur innerhalb der Hecken zulässig, sodass sie durch die Hecken verdeckt werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin dürfen die Heckeneinfriedungen das Maß von 1 m (gemessen von der Oberkante der jeweiligen festigten Verkehrsfläche) nicht übersteigen.

5.10.5. Begrünung von Dachflächen

Dachflächen im Plangebiet sind zu 30 % mit extensiver Begrünung nachhaltig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Flächen für technische Dachaufbauten bleiben in der Ermittlung der zu begrünenden Dachflächen unberücksichtigt.

Durch die Errichtung einer Dachbegrünung entstehen gleichzeitig entwässerungstechnische und stadtklimatische Vorteile:

Die Teilverdunstung auf der dachbegrünten Fläche bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich 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 Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch mindern sie die Auswirkungen von Überflutungen.

Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. Gründächer fungieren außerdem als Gestaltungselement, sobald sie einsehbar sind.

5.10.6. Fassadenbegrünung

Außenwandflächen von Erd- und Obergeschoss sind zu 20 % mit nachhaltiger Fassadenbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Fenster- sowie Türöffnungen bleiben bei der Ermittlung der Außenwandflächen unberücksichtigt.

Fassadenbegrünungen stellen ein leistungsfähiges Gestaltungsmittel für städtische Räume dar. Sie tragen darüber hinaus zur Staubbindung bei und beeinflussen die Temperatur und die Luftfeuchte positiv, ohne dabei nachteilige Nebenwirkungen wie unerwünschte Verschattungen auszulösen. Begrünte Wände stellen zudem einen Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel dar, beispielsweise als Nistplatz für verschiedene Singvogelarten oder in Form von Blüten und Früchten als Nahrungsquelle.

6. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes für den Bereich des Ortskerns

Die Flurstücke 64, 65, 66, 67, 68, 108, 256, 263, 264, 265, 276, 278 und 279 in der Gemarkung Sassendorf, Flur 2 liegen innerhalb der Schutzzone 1 der Gestaltungssatzung und unterliegen damit den Regelungen dieser Satzung.

7. Umweltbelange

7.1. Artenschutz

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zu Artenschutzregelungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dies betrifft Bauzeitenregelungen sowie einzuhaltenden Zeiten für die Fällung von Bäumen und Sträuchern.

7.2. Klimaschutz/Bodenschutz

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Die Planung dient der geänderten baulichen Nutzung von Teilen eines bereits vorhandenen Wohngebiets. 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. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Mit Blick auf das steigende Hochwasserrisiko sind in diesem Zusammenhang auch die Regelungen des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der BRPH verfolgt das Ziel, das Hochwasserrisiko zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund legt er fest, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen insbesondere die Risiken von Hochwassern und die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen zu prüfen sind. Es wurden die Hochwassergefahrenkarten des Teileinzugsbereichs Lippe sowie die Starkregenhinweiskarte NRW des BKG ausgewertet.

Die Hochwassergefahrenkarte und die Starkregenhinweiskarte zeigen kein Risiko für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf. Es kommt nicht zu Überschwemmungen bei Hochwasser oder Starkregenereignissen.

8. Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, ist die Ver und Entsorgung über das öffentliche Netz gesichert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind diesbezüglich keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

9. Altlasten

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit möglichen Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen.

10. Bodendenkmalpflege

Die Planung betrifft einen archäologisch sensiblen Bereich. Nur 156 m entfernt liegt die große mehrperiodige Siedlung Landerpfad. Etwa 160 m nördlich des Plangebietes wurden bei Baumaßnahmen weitere Siedlungsreste der Eisenzeit und des Hochmittelalters und 160 m südlich sind Siedlungsreste des Neolithikums bekannt. Zudem ist auf der Preußischen Uraufnahme innerhalb des Plangebietes Bebauung verzeichnet.

Aufgrund der in der Umgebung bekannten Siedlungsreste und der Hinweise aus der Preußischen Uraufnahme, ist zu vermuten, dass auch innerhalb des Plangebietes ur- und frühgeschichtliche Siedlungsreste erhalten sind.

Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 Satz 2 vor, die bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler (vgl. § 3 DSchG NW).

Daher werden bei Bodeneingriffen im Plangebiet u.U. archäologische Maßnahmen erforderlich sein. Aus diesem Grunde ist der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Ope zu beteiligen, wenn künftig Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes geplant werden, die mit Bodeneingriffen verbunden sind. Ob und in welcher Form archäologische Maßnahmen bei Bodeneingriffen im Plangebiet notwendig sind, ist abhängig vom Umfang der geplanten Eingriffe und dem Zustand des Eingriffsbereichs. Eine Entscheidung, ob und inwieweit bodendenkmalpflegerische Belange tangiert werden, kann erst getroffen werden, wenn detaillierte Planunterlagen zu etwaigen Vorhaben vorliegen

11. Städtebauliche Statistik

Allgemeines Wohngebiet (WA davon Anpflanzflächen 408 m ² Flächen für Nebenanlagen 752 m ²)	3.684 m ²	76 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.167 m ²	24 %
Geltungsbereich des Bebauungsplans	4.851 m²	100 %

Dortmund, den 28.05.2024

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ (0231) 55 71 14 0 - 📠 (0231) 55 71 14 99
E-Mail: info@planquadrat-dortmund.de

Gemeinde Bad Sassendorf
Der Bürgermeister
Im Auftrag


Stember
Fachbereichsleiter

