

Bebauungsplan Nr. 1 3. Änderung „Arensweg“ der Gemeinde Bad Sassendorf im Ortsteil Neuengeseke Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Bad Sassendorf im Nordosten des Ortsteils Neuengeseke. Es handelt sich um die Flurstücke 222 und 223 in der Flur 7 der Gemarkung Neuengeseke. Die Gebietsfläche hat eine Größe von 4.691 m². Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Arensweg“ bzw. „Oberdorf“.

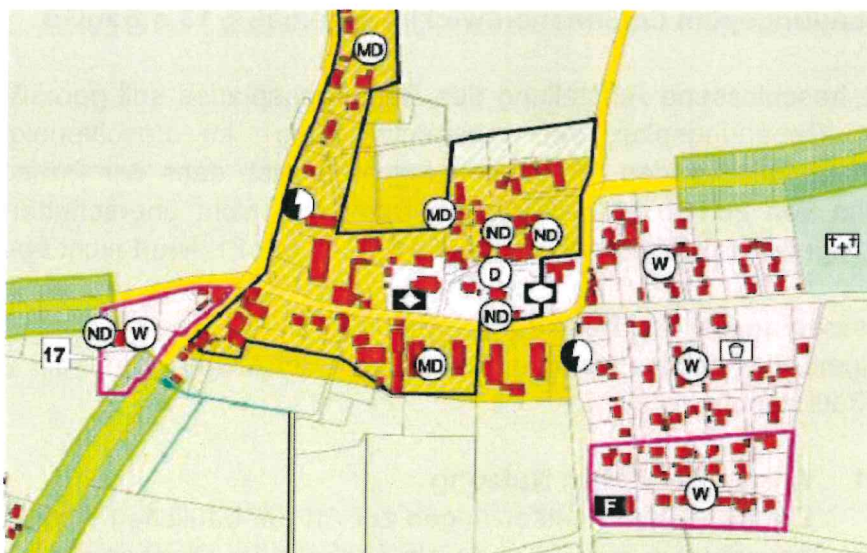
2. Anlass der Planänderung

Im Änderungsbereich befinden sich eine Tischlerei und das Wohnhaus des Betriebsinhabers. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen den bestehenden Betrieb um ein Gebäude für Lagerfläche und Unterstellmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge und Anhänger zu erweitern. Weiter sollen für die Bestandsgebäude angemessene Erweiterungen ermöglicht werden. Hierfür ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da der bestehende Bebauungsplan u.a. keine weitere überbaubare Grundstücksfläche entlang der Straße Oberdorf aufweist.

Im Rahmen der notwendigen Änderung sollen dann noch die bestehende Stellplatzanlage und insbesondere ökologisch sinnvolle Maßnahmen festgesetzt werden, die auch im Hinblick auf den Klimaschutz und die Bewältigung der Folgen des Klimawandels relevant sind.

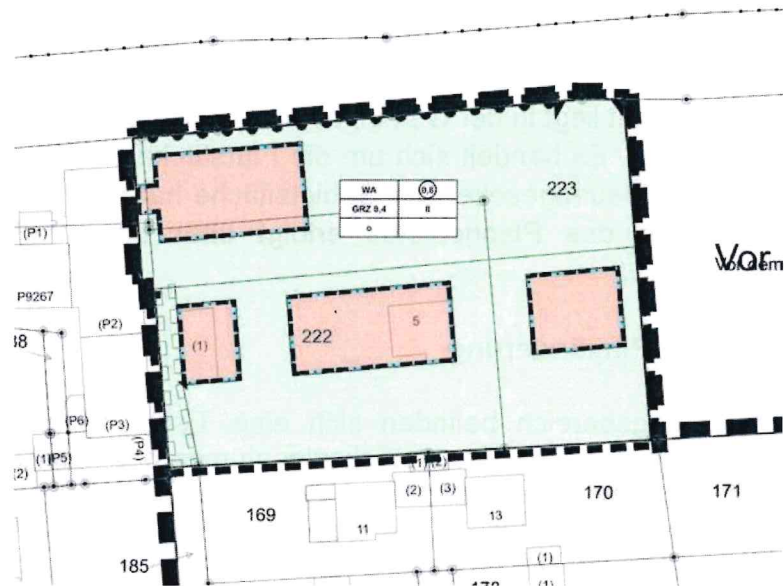
Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan zu Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt.

3. Planungsrechtliche Situation



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Ein Teil der Bebauungsplanänderung liegt im gültigen Flächennutzungsplan ausserhalb der Begrenzung für Wohnbauflächen. Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan berichtigt.



Ausschnitt der 2. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1

Im gültigen Bebauungsplan der 2. Änderung Nr. 1 „Arensweg“ wird das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO dargestellt. Es besteht offene Bauweise mit einer 2-geschossigen Bebauung. Festgesetzt sind lediglich ohne weitere Differenzierungen die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 15.12.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird. Bei der vorliegenden Gebietsfläche von 4.691 m² ist der Prüfwert nicht überschritten.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Folgende Festsetzungen regeln die Bebauung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben grds. unverändert bestehen, da die Nutzung im Plangebiet unverändert bleibt. Die allgemeine Zulassung des holzverarbeitenden Betriebes wird jedoch

auf den nördlichen Bereich (**WA1**) beschränkt, südlich angrenzend (**WA2**) soll diese Betriebsart dann nur ausnahmsweise zugelassen werden, um so einen „Pufferbereich“ zwischen dem Betrieb und der südlich des Änderungsbereichs gelegenen Wohnbebauung zu schaffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden weiterhin zwei Vollgeschosse zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt angepasst an die vorhandene Bebauung.

Eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erfolgt gemäß § 18 BauNVO durch die Angaben der maximalen Gebäudehöhe mit 117,5 m bzw. 180,5 m über NHN2016. Diese Festlegung berücksichtigt die vorhandenen Höhen der Bestandsbebauung. Die maximalen Gebäudehöhen dürfen nur von technischen Einrichtungen bzw. Anlagen der Energiegewinnung bis zu einer max. Höhe von 1,5 m überschritten werden.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und zur Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) verbleiben ebenfalls unverändert bei 0,4 und bei 0,8 innerhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In dem Plangebiet werden die bisher überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet und dem Wunsch der Antragssteller angepasst. Im nördlichen Planbereich, die als Erweiterungsfläche für den Holzverarbeitenden Betrieb gedacht ist, gibt es eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche, die durch die notwendige Parkfläche für Mitarbeiter und Kunden eingeeignet wird. Das Baufenster in der Südosthälfte wird nach Süden verschoben, damit zwischen dem geplanten Hallenneubau und dem Baufenster noch eine Versickerungsfläche angelegt werden kann. Die Baufenster werden mittels Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO begrenzt. Als Bauweise bleibt es bei der offenen Bauweise bem. § 22 (2) BauNVO.

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen, Carports, Terrassen, Balkone und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des nördlichen Planbereichs von der Straße „Oberdorf“ wird zum größten Teil durch eine Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 4 BauGB unterbunden und durch das Planzeichen für einen Einfahrtsbereich nur an einer Stelle erlaubt. Hierdurch ist nur eine geregelte Zu- und Abfahrt von dem Grundstück auf die Landstraße L 747 möglich.

Gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB erfolgt außerdem die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“. Mit dieser soll primär eine geregelte Stellplatzfläche für Mitarbeiter und Kunden festgelegt werden. Zusätzlich notwendige Stellplätze sind zudem weiterhin auf dem Grundstück außerhalb dieser Festsetzung möglich.

Die bisherige Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im westlichen Änderungsbereich kann entfallen, weil diese aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht mehr benötigt wird.

5.5 Flächen für Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Auf der östlichen Gebietsgrenze wird zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen eine Fläche für die Versickung von Oberflächenwasser festgesetzt. Alternativ hierzu kann auch eine Zistene für die Sammlung von Regenwasser errichtet werden.

5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der an der Nordgrenze des Plangebietes vorhandene Baum wird nunmehr durch eine Erhaltungsfestsetzung geschützt. Bei Abgang ist dieser Baum zu ersetzen.

Die vorhandene Grünfläche in der Nordostecke ist mit dem aufstehenden Bewuchs zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

Die entlang der Südgrenze vorhandene Hecke ist ebenfalls zu erhalten und zu pflegen.

Zur optischen Abgrenzung zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und der Wohnnutzung im Süden erfolgt die Festsetzung eine Fläche zum Anlegen und Unterhalten einer Blühwiese mit Obstbäumen.

5.7 Gestaltungsfestsetzungen

Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018 sind Dächer mit einer Dachneigung < 10° zu begrünen bzw. mit einer Photovoltaik-Anlage zu bestücken.

5.8 Maßnahmen zum Klimaschutz und mit Relevanz für die Folgen des Klimawandels und des Artenschwundes.

Maßnahmen zum Klimaschutz beinhalten letztlich Vorkehrungen gegen die Abgabe von klimaschädlichen Gasen wie CO₂ in die Atmosphäre, Folgen des Klimawandels allgemein sind Starkregenereignisse einerseits und Trockenheit mit Hitze andererseits. Maßnahmen, um den Artenschwund mit seinen negativen Auswirkungen auf die Ökosysteme zu begegnen, können Bepflanzungen sein, die z.B. Insekten Lebensräume bieten.

Die nachfolgend beschriebenen Regelungen sollen die sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes in dieser Hinsicht ergebenden Nachteile ausgleichen oder mindern.

Die unter 5.5 beschriebenen Maßnahmen sollen im Starkregenfall Wasser speichern bzw. gedrosselt abgeben. Weiter dienen sie der Speicherung von Wasser, dass in Trockenzeiten zur Bewässerung genutzt werden kann.

Die unter 5.6 erläuterten Festsetzungen von Bepflanzungen sollen ebenfalls Wasser speichern und durch ihre Verdunstungskälte einer Überhitzung vorbeugen. Durch neu anzulegende Bepflanzungen sollen

auch Lebenshabitate für Insekten geschaffen werden und so dem Artenschwund entgegenwirken.

Mit den Gestaltungsfestsetzungen soll einmal eine regenerative Energieerzeugung über Photovoltaikmodule vorgegeben werden, zum anderen dient die Dachbegrünung der Wasserspeicherung und gedrosselten Wasserabgabe im Starkregenfall und dem Schutz vor Überhitzung durch Verdunstungskälte.

5.9 Hinweise

In den allgemein gültigen Hinweisen zum Bebauungsplan wird

1. auf die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes,
2. auf die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes insbesondere in Bezug auf Gehölzentnahmen,
3. auf ggf. vorhandene Kampfmittelreste und die dann zu erfolgende Vorgehensweise,
sowie
4. auf die Regelungen des Denkmalschutzes in Bezug auf Bodendenkmäler hingewiesen.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Daher ist beabsichtigt, den Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen liegen nach den Ausführungen zu 4 vor.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, sprich: die zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Bestandsbeschreibung und –bewertung:



Ausschnitt aus GoogleEarth

Die Grundstücke sind bebaut. Die nördliche Hälfte wird neben der Betriebshalle mit einer dazugehörigen Stellplatzanlage sowie auf der südlichen Hälfte als Wohnhaus mit einer großzügigen Hausgartenanlage genutzt.

Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Da die zukünftige Nutzung der Fläche im Großen und Ganzen unverändert genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

7. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

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

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um einen bebauten und um einen hausgärtnerisch genutzten Bereich. Eine Besichtigung des Grundstücks ergab keinerlei Hinweise auf eine schützenswerte Flora und Fauna.

Somit sind die Zugriffsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt und es ist keine Ausnahmeregelung erforderlich.

8. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte über Altlastenverdachtsflächen vor.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gesichert.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von den Straßen „Oberdorf“ und „Arensweg“.

12. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch den Eigentümer getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten des Eigentümers.

Gemeinde Bad Sassendorf
Der Bürgermeister
Im Auftrag


Stember

Fachbereichsleitung

2416-22