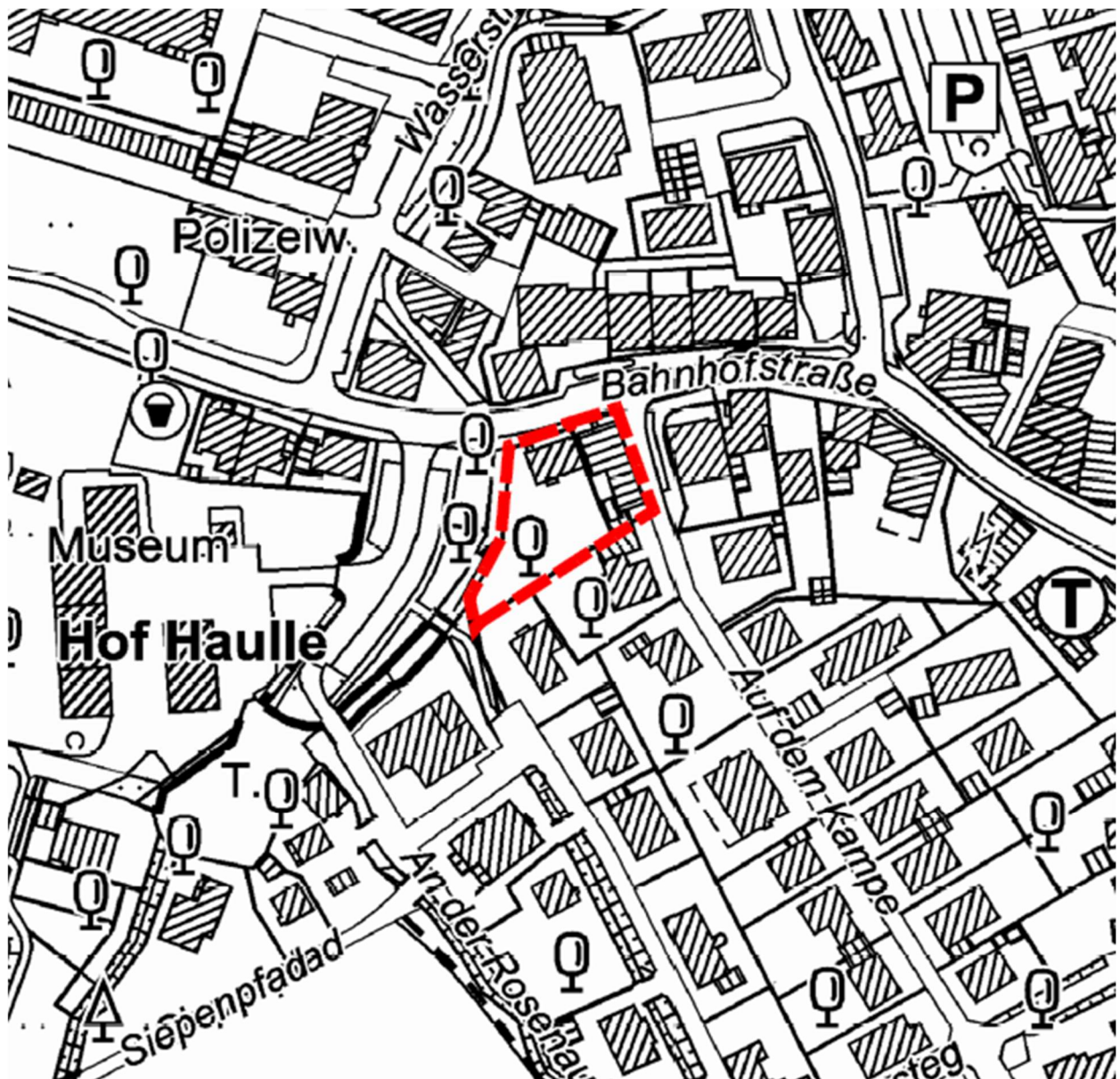


# Gemeinde Bad Sassendorf

Bebauungsplan Nr. 4 „Ortsmitte“  
Teilplan I  
5. Änderung

**Begründung | Entwurf | Stand: 27.03.2026**



(Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln 2025)

---

Planungsbüro  
StadtQuadrat GmbH  
Gutenbergstraße 34  
44139 Dortmund  
Tel.: 0231 / 55 71 14 -0

Gemeinde Bad Sassendorf  
Eichendorffstraße 1  
59505 Bad Sassendorf  
Tel.: 02921 505-0

## Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung</b>                    | <b>1</b>  |
| <b>2. Verfahren</b>  | <b>1</b>  |
| <b>3. Räumliche Lage des Plangebiets und Bestandssituation</b>       | <b>1</b>  |
| 3.1. Geltungsbereich   | 2         |
| <b>4. Übergeordnete Planungen</b>                                    | <b>3</b>  |
| 4.1. Flächennutzungsplan   | 3         |
| 4.2. Rechtskräftige Bebauungspläne                                   | 4         |
| 4.3. Nahversorgungskonzept – Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept | 5         |
| <b>5. Bauungskonzept</b>   | <b>5</b>  |
| <b>6. Festsetzungen der 5. Änderung</b>                              | <b>6</b>  |
| 6.1. Art der baulichen Nutzung                                       | 6         |
| 6.2. Maß der baulichen Nutzung                                       | 6         |
| 6.3. Überbaubare Grundstücksflächen                                  | 7         |
| 6.4. Versorgungsanlagen  | 8         |
| 6.5. Geh- und Leitungsrechte   | 8         |
| 6.6. Maßnahmen zum Anpflanzen  | 9         |
| 6.6.1. Dachbegrünung   | 9         |
| 6.6.2. Begrünung von Tiefgaragen                                     | 9         |
| 6.7. Gestaltungsvorschriften   | 10        |
| <b>7. Nachrichtliche Übernahmen</b>                                  | <b>10</b> |
| 7.1. Vorhandener Abwasserkanal                                       | 10        |
| 7.2. Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes       | 10        |
| <b>8. Belange des Verkehrs/Immissionsschutz</b>                      | <b>10</b> |
| <b>9. Ver- und Entsorgung</b>  | <b>10</b> |
| <b>10. Umweltbelange</b>   | <b>10</b> |
| 10.1. Gesetzliche Grundlagen   | 10        |
| 10.2. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen                    | 11        |
| 10.3. Bodenschutz  | 11        |
| 10.4. Artenschutzregelungen  | 11        |

|   |           |
|---|-----------|
| 10.5. Klimaschutz/Klimaanpassung  | 11        |
| 10.5.1. Hochwasserrisiko  | 11        |
| 10.5.2. Starkregenrisiko  | 12        |
| 10.6. Schutzgut Wasser/Heilquellenschutzgebiet  | 12        |
| <b>11. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden</b>                              | <b>13</b> |
| <b>12. Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten</b> | <b>13</b> |
| <b>13. Außerstaatliche Vorschriften</b>   | <b>13</b> |
| <b>14. Städtebauliche Statistik</b>   | <b>13</b> |
| <b>15. Verwendete Gutachten</b>   | <b>13</b> |

## **1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

In 2018/2019 wurden im Rahmen und auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte“, Teilplan I, Planungen zur Neuentwicklung des Grundstücks Bahnhofstraße 13-15 erstellt. Diese Planungen wurden jedoch nie realisiert. Zwischenzeitlich entstand eine neue Planung, die nun umgesetzt werden soll. Anlass der 4. sowie der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte“, Teilplan I, ist somit, die Umsetzung der neuen Planung zuzulassen.

Das Planungsrecht der 2. Änderung ließ die Umsetzung der neuen Planung nicht zu, da insbesondere die überbaubaren Flächen der neuen Planung entgegenstanden. Eine Befreiung von den Festsetzungen der 2. Änderungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB war nicht möglich, da durch eine Neuordnung der überbaubaren Flächen die Grundzüge der Planung berührt wurden. Somit war die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte“, Teilplan I, erforderlich, um das Planungsrecht auf dem Grundstück neu zu ordnen und die neue Planung zuzulassen. Aufgrund von Unschärfen bei den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans und zur Gewährleistung der planungsrechtlichen Eindeutigkeit wird zur Umsetzung der unveränderten Planung nunmehr eine 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte“, Teilplan I notwendig.

## **2. Verfahren**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte“, Teilplan I, wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 BauGB können Bebauungspläne geändert werden, soweit die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden.

Weitere Voraussetzungen für die Anwendung gemäß § 13 BauGB ist, 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. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Diese Voraussetzungen treffen auf die vorliegende 5. Änderung ebenfalls zu.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

## **3. Räumliche Lage des Plangebiets und Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern Bad Sassendorfs an der Bahnhofstraße und war bereits bebaut. Entlang der Bahnhofstraße und der Straße Auf dem Kampe im Osten des Plangebiets befanden sich zwei leerstehende Gebäude, die zwischenzeitlich abgebrochen wurden. Der sonstige Teil des Plangebiets ist mit Gehölzen und Rasenflächen begrünt. Im Norden des Plangebiets befindet sich entlang der Bahnhofstraße ein öffentlicher Gehweg.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 5. Änderung (rot) (Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln 2025)

### 3.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung beinhaltet in der Gemarkung Sassendorf, Flur 9, die Flurstücke 33 und 478 und ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung. Nördlich wird der Geltungsbereich durch die Bahnhofstraße begrenzt, im Süden durch die Grundstücke der dortigen Bebauung, im Westen durch den Bachlauf der Rosenau und im Osten durch die Straße Auf dem Kampe. Der Geltungsbereich umfasst im Norden einen bestehenden öffentlichen Gehweg.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Kataster mit Geltungsbereich der 5. Änderung (rot) (Eigene Darstellung nach Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer 2026)

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1. Flächennutzungsplan

Die 81. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Die 5. Änderung wird somit - wie die 4. Änderung auch - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im westlichen Teil des Plangebiets außerdem das Überschwemmungsgebiet der Rosenau dar. Dieses Überschwemmungsgebiet wurde zwischenzeitlich abgeändert und liegt nun gänzlich außerhalb des Plangebiets.

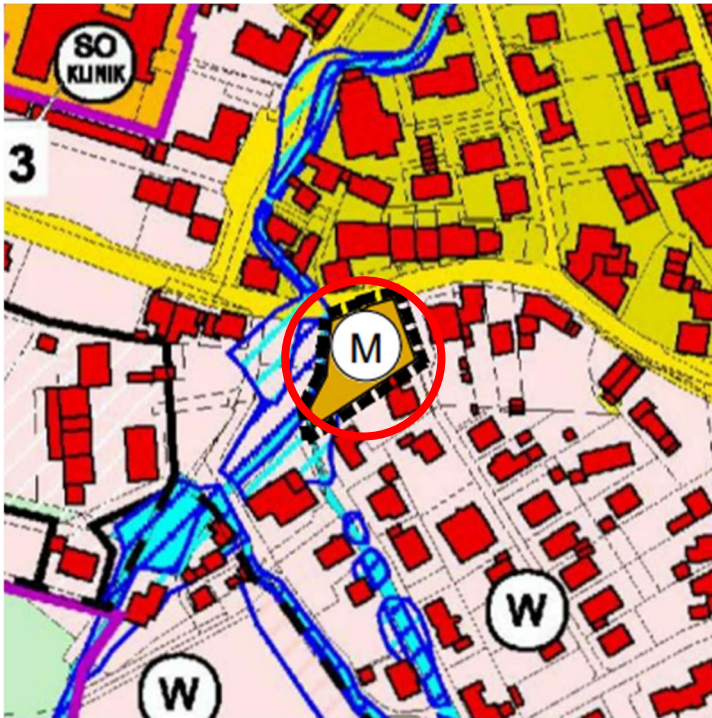


Abb. 3: 81. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Verortung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 (rot) (Gemeinde Bad Sassendorf 2017)

#### 4.2. Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte“, Teilplan I. Dieser setzt ein Urbanes Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 sowie eine Flachdachbebauung fest. An der Südgrenze sieht der Bebauungsplan eine Baulinie vor, um den Bau einer grenzständigen Tiefgarage mit einer Oberkante von 92,25 m ü. NHN zu ermöglichen.

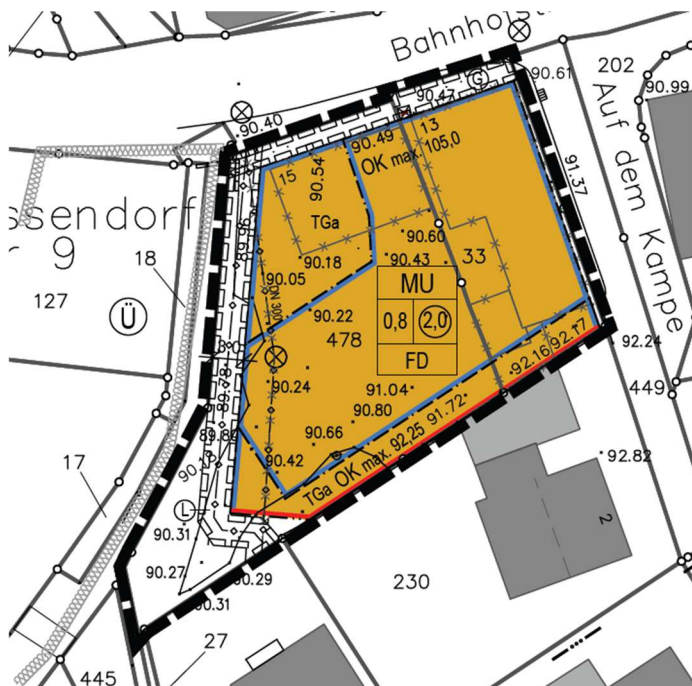


Abb. 4: 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte“, Teilplan I (Gemeinde Bad Sassendorf 2025)

### 4.3. Nahversorgungskonzept – Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept

Die Bulwiengesa AG hat im Jahr 2023 ein Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Bad Sassendorf erstellt. Das Konzept definiert einen zentralen Versorgungsbereich im Ortskern der Gemeinde. Angebote der Nahversorgung sowie Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zulässig. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an der Bahnhofstraße/Auf dem Kampe.

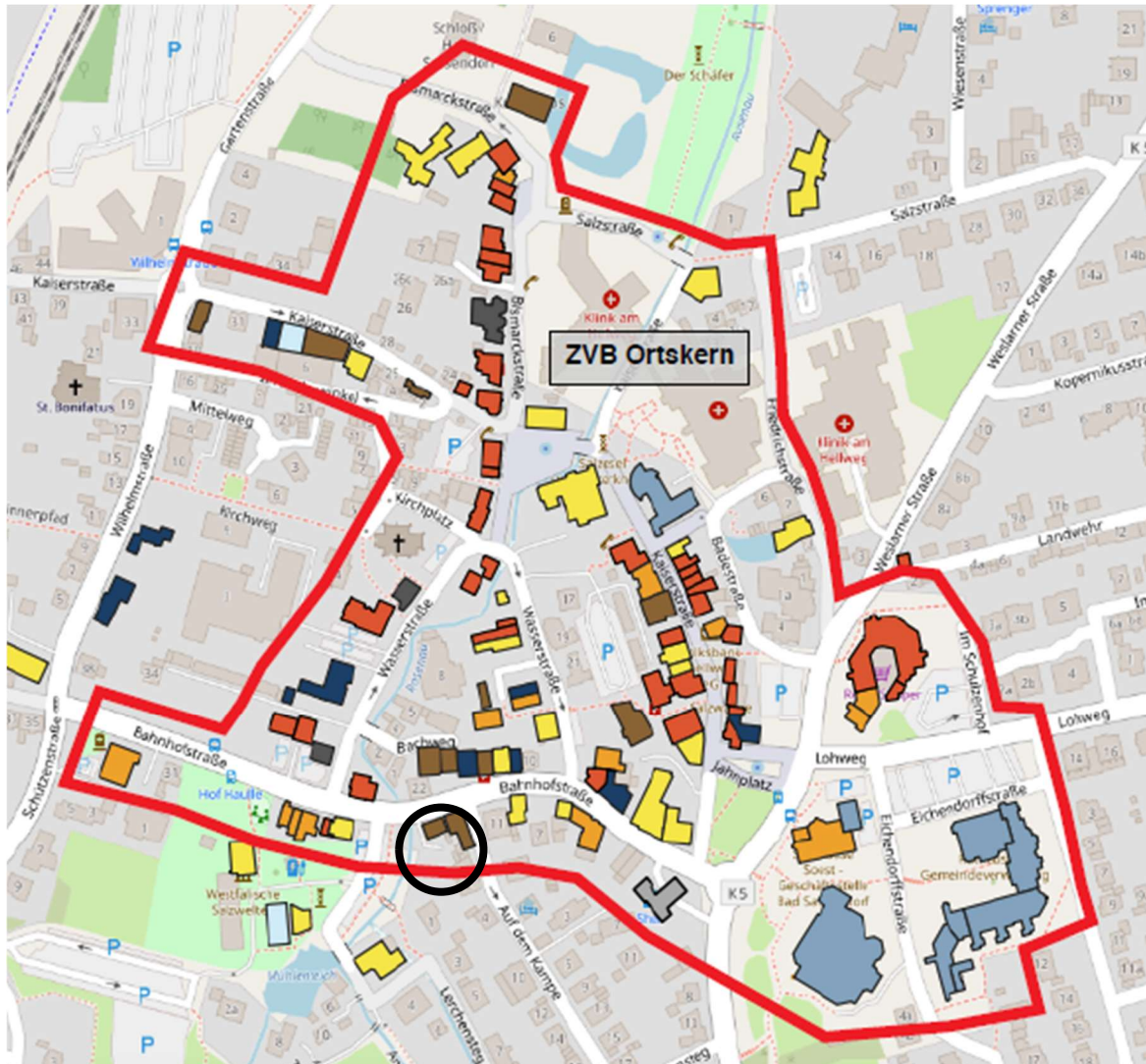


Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereich im Ortskern Bad Sassendorfs mit Verortung der 4. Änderung (schwarz) (Bulwiengesa AG 2023)

## 5. Bebauungskonzept

Geplant ist die neue Bebauung des Grundstücks durch einen Geschosswohnungsbau. Der L-förmige Baukörper tritt von der Gehweganlage der Bahnhofstraße zurück und öffnet sich im Eckbereich Bahnhofstraße/Rosenau nach Nordwesten zur Straße und zum Bach. Geplant sind zwei Vollgeschosse zuzüglich zwei Staffelgeschossen mit Flachdach.

Die Erschließung erfolgt im Nordwesten von der Bahnhofstraße aus über eine Zuwegung zum Eckbereich Bahnhofstraße/Rosenau. Unterhalb des Gebäudes wird sich eine Tiefgarage befinden, deren Zufahrt ebenfalls an der Bahnhofstraße liegt. Die Tiefgarage liegt in einigen Teilbereichen über der vorhandenen Geländeoberkante.

## **6. Festsetzungen der 5. Änderung**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte“, Teilplan I bleiben unverändert bestehen:

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Es handelt sich um einen neuen Baugebietstyp innerhalb der gemischten Bauflächen. Unterschieden werden in urbanen Gebieten die beiden Hauptnutzungen „Wohnen“ sowie „nicht wesentlich störendes Gewerbe“, wo eine Ergänzung durch „soziale, kulturelle und andere Einrichtungen“, die ebenfalls die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dürfen, erfolgen soll. Die größere Bandbreite an Nutzungsmischungen wird damit zum wesensbestimmenden Merkmal urbaner Gebiete. Eine Gleichgewichtigkeit der Nutzungen ist nicht erforderlich. Der Gebietscharakter des urbanen Gebiets ist bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat; der gemischte Charakter des Gebiets insgesamt muss erhalten bleiben.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungstätten und Tankstellen. Diese Nutzungen erzeugen zusätzlichen Verkehr und Lärm bzw. sind flächenintensiv und vertragen sich deshalb nicht mit dem geplanten städtebaulichen Konzept.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte“, Teilplan I bleiben im Wesentlichen unverändert bestehen:

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird i. V. m. § 16 BauNVO im Urbanen Gebiet festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max.).

Ergänzt wird nunmehr eine zwingende Höhe baulicher Anlagen für die Tiefgarage im Bereich der festgesetzten Baulinie.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 BauNVO wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Diese wird aus dem bestehenden Planungsrecht der 2. Änderung übernommen. Die GRZ entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete und lässt die geplante flächige Ausnutzung des Plangebiets durch das Vorhaben zu. Die überbaubare Fläche der Tiefgarage ist bei der Berechnung der GRZ miteinzubeziehen.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird die GFZ auf 2,0 festgesetzt; dies entspricht bei einer GRZ von 0,8 zwei Vollgeschossen. Die GFZ wird ebenfalls aus der 2. Änderung übernommen. Der Orientierungswert für die GFZ in Urbanen Gebieten gemäß § 17 BauNVO von 3,0 wird somit unterschritten. Die GFZ von 2,0 reicht aus, um die beabsichtigte bauliche Dichte im Plangebiet umzusetzen. Gleichzeitig wird die bauliche Dichte auf ein im Vergleich mit der aufgelockerten Umgebung verträgliches Maß beschränkt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen von Gebäuden in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe von Gebäuden wird gemäß § 18 BauNVO durch eine maximal zulässige Oberkante von Gebäuden (OK max.) von 105 m über Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Dies lässt bei einer Geländehöhe von etwa 90 m ü. NHN auf der überbaubaren Fläche für Gebäude eine absolute Gebäudehöhe von etwa 15 m zu. Als Oberkante eines Gebäudes gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss). Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte OK max. um bis zu 1,5 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückversetzt errichtet werden. Eine Ausnahme von diesem Zurücktreten ist ausschließlich für Aufzüge zulässig.

Für die überbaubare Fläche der Tiefgarage (vgl. Kap. Überbaubare Grundstücksflächen) im Süden des Plangebiets wird eine separate OK von 92,0 m ü. NHN als zwingende Höhe festgesetzt, da sich die Tiefgarage hier aufgrund des Geländeprofiles des Plangebiets teilweise oberhalb der Geländeoberkante befindet. Bei einer vorhandenen Geländehöhe von etwa 90 bis 92 m ü. NHN entlang dieses Baufelds entspricht dies einer absoluten Höhe der Oberkante der Tiefgarage von bis zu 2,0 m über der vorhandenen Geländeoberkante. Als Oberkante der Tiefgarage gilt das Bauwerk einschließlich des Bodensubstrats und des Terrassenbelags. Als Ausnahme von dieser Festsetzung ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die Errichtung von Absturzsicherungen zulässig.

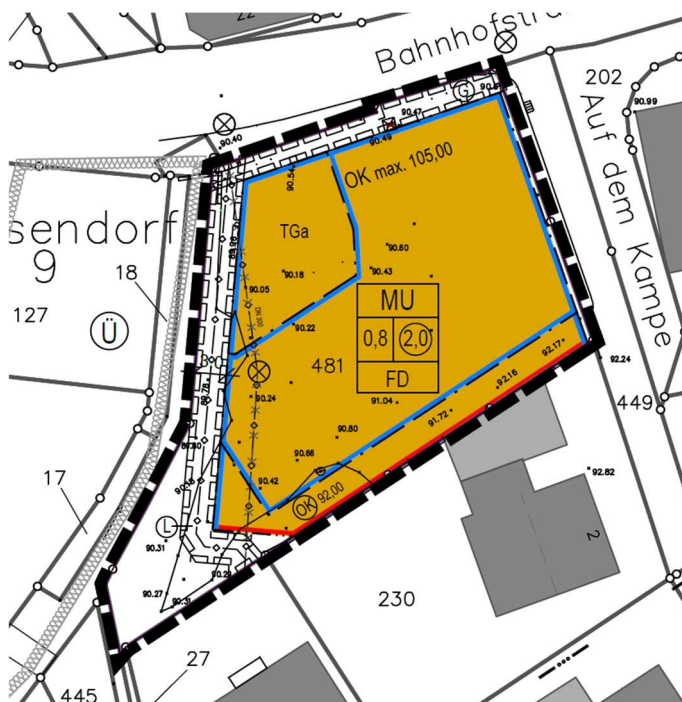


Abb. 6: 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte“, Teilplan I (Gemeinde Bad Sassendorf 2026)

### **6.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Das Plangebiet ist in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegliedert. Die überbaubaren Flächen sind die Flächen der Baugebiete, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die überbaubaren Flächen werden zunächst gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert und sind eng an den geplanten baulichen Anlagen orientiert. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nach Maßgabe des § 6 Abs. 6 BauO NRW zulässig, um bei der Gebäudegestaltung architektonischen Spielraum zu gewähren.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und Terrassen war bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplans zulässig und diente dazu, den Hauptbaukörper klar einzugrenzen und Aus-

kragungen aus der Fassade nur punktuell für Terrassen und Balkone zuzulassen. Diese Festsetzung wird nunmehr konkreter gefasst, um die Umsetzung der bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans geplanten Bauvorhabens planungsrechtlich eindeutig abzubilden: Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für insgesamt vier Terrassen bzw. Balkone (Balkone jeweils über alle Geschossebenen) zulässig. Dabei dürfen drei Terrassen bzw. Balkone eine Länge von max. 5,0 m aufweisen und eine Terrasse bzw. ein Balkon darf eine Länge von max. 8,5 m aufweisen. Eine bzw. einer der max. 5,0 m langen Terrassen bzw. Balkone darf die Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten, alle übrigen Terrassen bzw. Balkone dürfen die Baugrenze um max. 1,0 m überschreiten. Die Regelungen des § 6 Abs. 6 Nr. 2c BauO NRW sind dabei einzuhalten: Vorbauten müssen insgesamt 2,0 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Die Tiefgarage ist auf der großen überbaubaren Fläche und auf den hierfür separat festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Die Fläche der Tiefgarage im Süden des Plangebiets wird zusätzlich zu den Baugrenzen durch eine Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO definiert. Die Außenwand der Tiefgarage liegt hier auf der Grenze des Geltungsbereichs der 4. und auch der 5. Änderung und damit auf der Grenze zum Nachbargrundstück außerhalb des Plangebiets (Flurstück 230). Ein Zurücktreten der Tiefgarage von dieser Grenze ist nicht möglich, da bei Verkleinerung der Tiefgarage die für das Wohngebäude erforderliche Anzahl an Stellplätzen nicht mehr realisiert werden kann.

Da die Tiefgarage hier gleichzeitig teilweise oberhalb der Geländeoberkante liegt, löst sie Abstandsflächen zum Nachbargrundstück aus. Gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW müssen die Abstandsflächen baulicher Anlagen mindestens 3 m zum Nachbargrundstück betragen. Diese Abstandsflächen werden durch die Tiefgarage nicht eingehalten. Um die Bebauung auf der Grundstücksgrenze festzusetzen und die Abweichung der Abstandsfläche von den Vorgaben des § 6 Abs. 5 BauO NRW zuzulassen, wird in Verbindung mit der zwingenden Höhe der Tiefgarage (vgl. Kap. Maß der baulichen Nutzung) die Baulinie festgesetzt.

Die Realisierung der Tiefgarage in der geplanten Größe folgt den Zielen der Stadtentwicklung in der Gemeinde Bad Sassendorf, wonach der Schaffung von Wohnraum eine große Priorität eingeräumt wird. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner städtebaulich besonders gut integrierten Lage hervorragend zur Realisierung einer möglichst großen Anzahl an Wohnungen.

#### **6.4. Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet besteht derzeit ein Abwasserkanal. Dieser wird im Rahmen der Neubebauung des Plangebiets verlegt. Der neue Verlauf des Abwasserkanals ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als Versorgungsanlage im Westen des Plangebiets festgesetzt.

#### **6.5. Geh- und Leitungsrechte**

Die 4. Änderung setzte bereits Geh- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fest.

Der vorhandene öffentliche Gehweg im Norden des Plangebiets an der Bahnhofstraße wird erhalten. Für diese Fläche wird ein Gehrecht festgesetzt, um diese weiterhin für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

Für den neu zu verlegenden Abwasserkanal im Plangebiet wird ein Leitungsrecht festgesetzt, damit dieser in neuem Verlauf über das Grundstück geführt werden kann. Das Leitungsrecht umfasst einen Schutzraum des Abwasserkanals von 3 m in der Breite. Der Schutzraum ist von Bebauung freizuhalten. Klarstellend wird in der 5. Änderung des Bebauungsplans ergänzt: An der Außenseite der Tiefgaragenrampe dürfen innerhalb der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche Außengeräte der Luftwärmepumpe angebracht werden. Dabei ist eine maximale Tiefe von 50 cm einzuhalten.

## **6.6. Maßnahmen zum Anpflanzen**

Die 4. Änderung setzt Maßnahmen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB fest. Diese Maßnahmen dienen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung sowie der Gestaltung des Plangebiets. Diese Maßnahmen bleiben nahezu unverändert Bestandteil auch der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte“, Teilplan I, lediglich die Höhe der Vegetationsschicht auf der Tiefgarage wird von 50 cm auf 20 cm verringert.

### **6.6.1. Dachbegrünung**

Flachdächer mit einer Dachneigung von  $\leq 15^\circ$  sind mindestens extensiv zu begrünen (u. a. mindestens 8 cm starke Magersubstrataufgabe, Begrünung mit Sedum-Arten). Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z. B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln, -bänder und -höfe) ist eine vollflächige Begrünung von Dachflächen vorzunehmen. Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Anlagen zur Photovoltaik sind im Bereich von Gründächern aufzuständern.

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.

### **6.6.2. Begrünung von Tiefgaragen**

Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung hat sich gezeigt, dass die in der 4. Änderung des Bebauungsplans ursprünglich vorgesehene Substratstärke für die Begrünung der Tiefgarage von 50 cm aus statischen, konstruktiven und wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt werden kann. Insbesondere hätte der größere Substrataufbau eine entsprechende Tieferlegung der Tiefgarage erforderlich gemacht. Dies hätte entweder zu unzulässig steilen Rampenneigungen geführt oder eine erhebliche Verlängerung der Rampenanlage bedingt, sodass eine funktional und verkehrlich angemessene Erschließung der Tiefgarage nicht mehr gewährleistet gewesen wäre. Darüber hinaus führt die hohe Auflast eines derartigen Substrataufbaus zu erhöhten Anforderungen an die Tragkonstruktion der Tiefgarage, die im Verhältnis zum angestrebten Begrünungsziel nicht erforderlich sind. Durch die Reduktion auf eine Substratschicht von 20 cm kann die Flächenlast um mehrere hundert Kilogramm pro Quadratmeter verringert werden, was eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Ausführung ermöglicht.

Die vorgesehene Anpassung führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der ökologischen und gestalterischen Funktionen der Begrünung. Eine 20 cm starke Substratschicht entspricht dem oberen Bereich extensiver Dachbegrünungen gemäß den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) und erlaubt bei entsprechender Substratwahl sowie angepasster Pflanzenauswahl weiterhin eine dauerhafte, funktionsfähige Vegetationsdecke. Die wesentlichen Funktionen wie Regenwasserrückhalt, Verdunstungsleistung, Schutz der Abdichtung sowie die ökologische Aufwertung der Fläche bleiben erhalten, wenn auch mit einem gegenüber intensiven Begrünungen reduzierten Leistungsumfang. Somit handelt es sich bei der Reduktion der Vegetationsschicht von 50 cm auf 20 cm nicht um eine grundlegende Änderung des Begrünungskonzepts, sondern um eine Anpassung des technischen Aufbaus bei gleichbleibender Zielsetzung. Die Festsetzung wurde deshalb lediglich um die Höhe der Vegetationsschicht geändert und lautet nun:

Nicht mit Gebäuden überbaute Dachbereiche von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 20 cm starken durchwurzelbaren Vegetationsschicht sowie einer Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassenflächen und Wege, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind.

Die Festsetzung dient der weiteren Begründung des Plangebiets, um einen möglichst hohen Grünanteil zu erreichen. Der Bebauungsplan enthält Angaben zu geeigneten Baumarten zur Bepflanzung von Tiefgaragen.

## **6.7. Gestaltungsvorschriften**

Die 4. Änderung trifft gemäß § 89 BauO NRW Vorschriften zur Ausbildung von Dächern im Plangebiet. Festgesetzt wird als zulässige Dachform das Flachdach. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von max. 15 ° zu errichten. Diese Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (vgl. Kap. Dachbegrünung). Diese Festsetzungen bleiben unverändert Bestandteil auch der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte“, Teilplan I.

## **7. Nachrichtliche Übernahmen**

### **7.1. Vorhandener Abwasserkanal**

Der vorhandene Abwasserkanal, der im Zuge der Neubebauung des Plangebiets zu verlegen ist, ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### **7.2. Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes**

Für die Gemeinde Bad Sassendorf gilt eine Gestaltungssatzung, die insbesondere für den Ortskern Regelungen zum Erhalt des dörflichen Charakters und der gestalterischen Werte trifft. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone 1 der Gestaltungssatzung. Die Regelungen der Satzung, die über die Gestaltungsregelungen der Bebauungsplanänderung hinaus gehen, treffen somit auf die vorliegende Planung zu.

## **8. Belange des Verkehrs/Immissionsschutz**

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die in der 4. bzw. 5. Änderung zulässigen Nutzungen bemerkenswerter Zusatzverkehr im Vergleich zur Bestandssituation auftreten wird. Eine verkehrstechnische Untersuchung der Planung wird dementsprechend nicht für erforderlich erachtet.

Von der zukünftigen Wohnnutzung gehen außerdem keine zusätzlichen Geräuschemissionen im Vergleich zur Bestandssituation aus. Die erforderlichen Stellplätze des Neubaus werden nahezu gänzlich in der Tiefgarage untergebracht, sodass von ihnen keine Geräuschemissionen ausgehen. Eine Schallschutzuntersuchung wird dementsprechend ebenfalls nicht für erforderlich erachtet.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist im Wesentlichen bereits über das öffentliche Netz gesichert. Neu verlegt werden muss der vorhandene Abwasserkanal, dessen geplanter neuer Verlauf in der 4. bzw. 5. Änderung entsprechend festgesetzt ist (vgl. Kap. Versorgungsanlagen, Geh- und Leitungsrechte). Weitere Änderungen bezüglich Ver- und Entsorgung durch die Planung sind nicht zu erwarten.

## **10. Umweltbelange**

### **10.1. Gesetzliche Grundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## **10.2. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen**

Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NRW müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden.

## **10.3. Bodenschutz**

Die Planung dient der geänderten baulichen Nutzung einer größtenteils bereits bebauten Fläche im Ortskern der Gemeinde. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft außerhalb dieser Strukturen vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

## **10.4. Artenschutzregelungen**

Zum Schutz etwaiger Artenvorkommen im Plangebiet sind bauvorbereitende Maßnahmen sowie der Baubeginn außerhalb der Brutzeit (15.03 – 31.07) durchzuführen. Der Baubeginn ist innerhalb der Brutzeit ausnahmsweise zulässig, soweit sichergestellt wurde, dass sich zwischenzeitlich keine Arten auf dem Baugrundstück ansiedeln konnten. Baumfällungen sowie Gehölzschnitte gemäß § 39 BNatSchG dürfen grundsätzlich nur in der Zeit vom 1.10 – 28.02 getätigt werden.

Eine permanente Beleuchtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen sollte vermieden werden. Soweit eine Beleuchtung von Zugängen/Zufahrten aus Sicherheitsgründen erfolgt, sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

## **10.5. Klimaschutz/Klimaanpassung**

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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 steht diesen Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entgegen.

### **10.5.1. Hochwasserrisiko**

Mit Blick auf den Klimaschutz sind 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.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Rosenau, die westlich des Plangebiets verläuft. Für dieses Gewässer ist durch die Bezirksregierung Arnsberg ein Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis festgesetzt. Dieses befindet sich jedoch gänzlich außerhalb des Plangebiets, sodass im Falle eines solchen Hochwassers der Rosenau für das Plangebiet kein Risiko besteht. Das Überschwemmungsgebiet ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### 10.5.2. Starkregenrisiko

Bei einem Starkregenereignis ist das Plangebiet wenig betroffen. Im Falle eines extremen Ereignisses kommt es im Südwesten zu Fließgeschwindigkeiten von bis zu oder mehr als 2 m/s. Das Niederschlagswasser fließt Richtung Süden aus dem Plangebiet ab. Es befinden sich keine baulichen Anlagen in diesem Teil des Plangebiets. Zu Wasseransammlungen kommt es nicht. Das Plangebiet ist daher auch im Falle eines Starkregenereignisses keinem Risiko ausgesetzt.

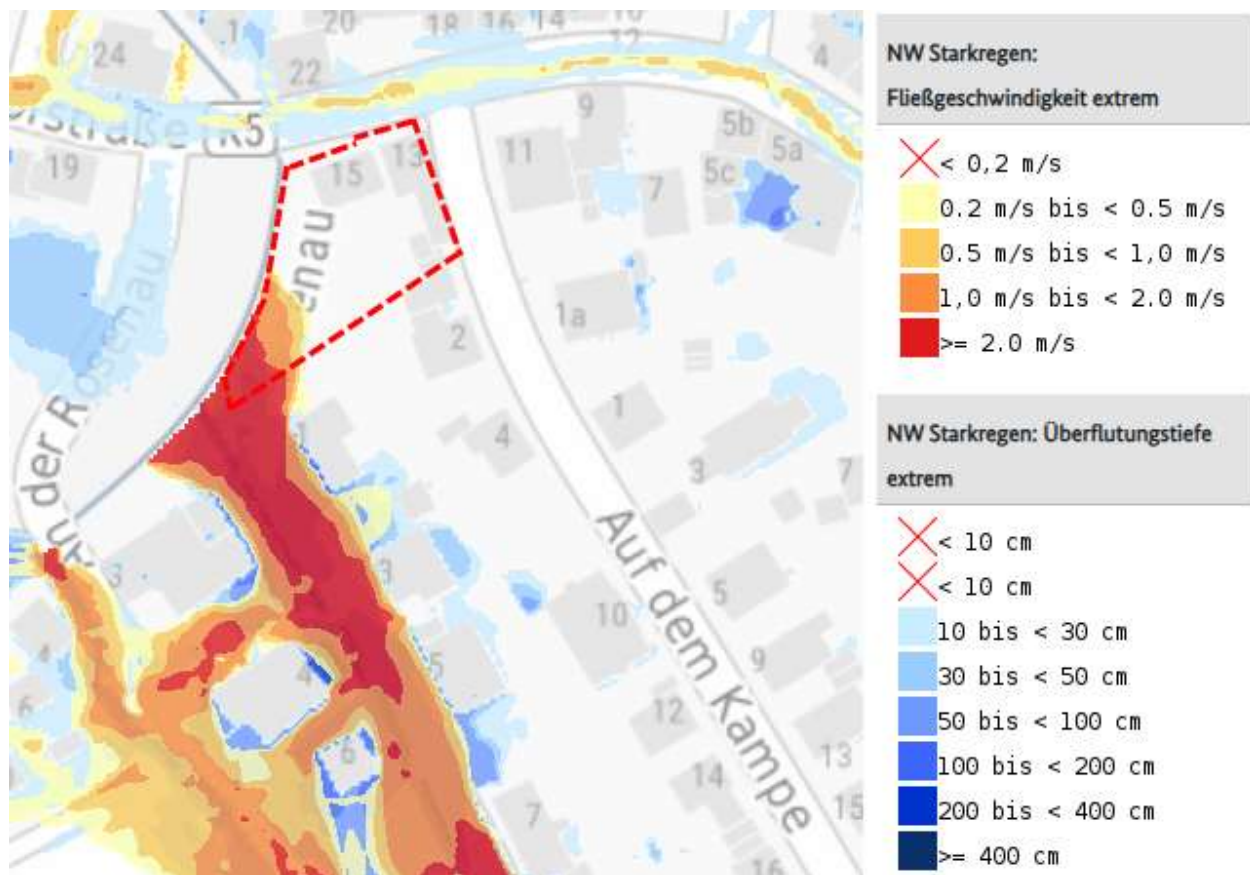


Abb. 6: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte des BKG mit Geltungsbereich der 4. Änderung (rot); extremes Ereignis (Eigene Darstellung nach Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) 2025)

### 10.6. Schutzgut Wasser/Heilquellenschutzgebiet

Die betrachteten Flächen liegen innerhalb der Schutzzone B des Heilquellenschutzgebiets Bad Sassendorf. Zum Schutz der Heilquellen sollten Bodeneingriffe, die die Emscher-Formation durchörtern, unabhängig von der Art der Flächennutzung vermieden werden. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Sassendorf ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

## 11. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Trotzdem können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## 12. Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

## 13. Außerstaatliche Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese bei der Gemeinde Bad Sassendorf Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung, Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf eingesehen werden.

## 14. Städtebauliche Statistik

|   |                            |              |
|---|----------------------------|--------------|
| Urbanes Gebiet (MU)                       | 1.245 m <sup>2</sup>       | 100 %        |
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b> | <b>1.245 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

## 15. Verwendete Gutachten

1. Bulwiengesa AG (2023): Nahversorgungskonzept – Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Sassendorf

Dortmund, den 27.03.2026

StadtQuadrat GmbH  
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund  
☎ (0231) 55 71 14 0  
E-Mail: info@stadtquadrat.gmbh