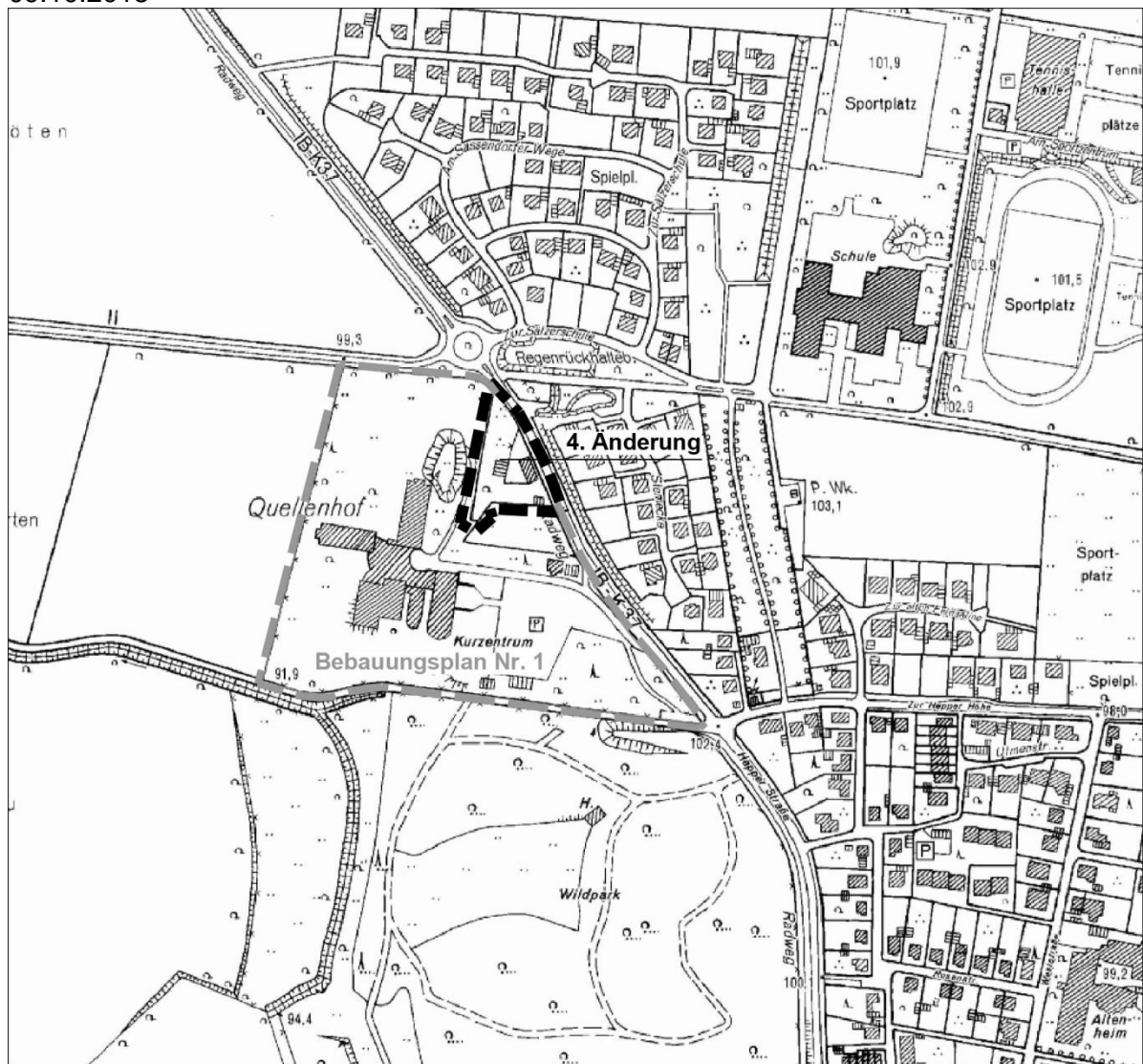


Gemeinde Bad Sassendorf

Bebauungsplan Nr. 1 „In der Stemecke“ – 4. Änderung im Ortsteil Heppen

Begründung zum Entwurf

09.10.2018



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

Gemeinde Bad Sassendorf
Fachbereich 3
Gemeindentwicklung
Eichendorffstraße 1
59505 Bad Sassendorf
Telefon: 02921/505-64

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
3. GEGENWÄRTIGE SITUATION	2
4. VERFAHREN	2
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT	3
6. BEBAUUNGSKONZEPT	5
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	6
7.1 Art der baulichen Nutzung	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
7.4 Verkehrliche Erschließung.....	7
7.5 Stellplätze / Tiefgarage	8
7.6 Leitungsrechte.....	8
7.7 Grünfestsetzungen.....	8
7.8 Baugestalterische Festsetzungen	8
8. UMWELTBELANGE	8
8.1 Gesetzliche Grundlagen	8
8.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial	9
8.3 Grünplanung.....	10
8.4 Anwendung der Bodenschutzklausel	10
9. SONSTIGE BELANGE	10
9.1 Altlasten	10
9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie	10

10. FLÄCHENBILANZ.....	10
11. REALISIERUNG UND KOSTEN.....	11

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 28.02.2018 den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „In der Stemecke“ für den Bereich westlich der Hepper Straße (Kreisstraße 37) und nördlich des Kindergartens gefasst. Für den Bereich gelten die Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, welche ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetriebe, Gastwirtschaften/Cafés und Wohngebäude bzw. ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte beinhalten.

Um die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum zu decken, ist nun beabsichtigt, auf der Fläche drei zweigeschossige Wohngebäude mit 6 bis 8 Wohnungen zu errichten. Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen lassen dies jedoch nicht zu. Auf Grund dessen sollen durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 treten die Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für den Änderungsbereich außer Kraft.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,3 ha große Änderungsgebiet liegt etwa 1 km nordwestlich des Bad Sassendorfer Ortskerns in der Gemarkung Heppen. Östlich der Fläche verläuft die Hepper Straße, südlich befinden sich ein Kindergarten sowie die Rehaklinik Quellenhof. Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 244, 245, 246, 247 und 249 der Flur 4 in der Gemarkung Heppen.

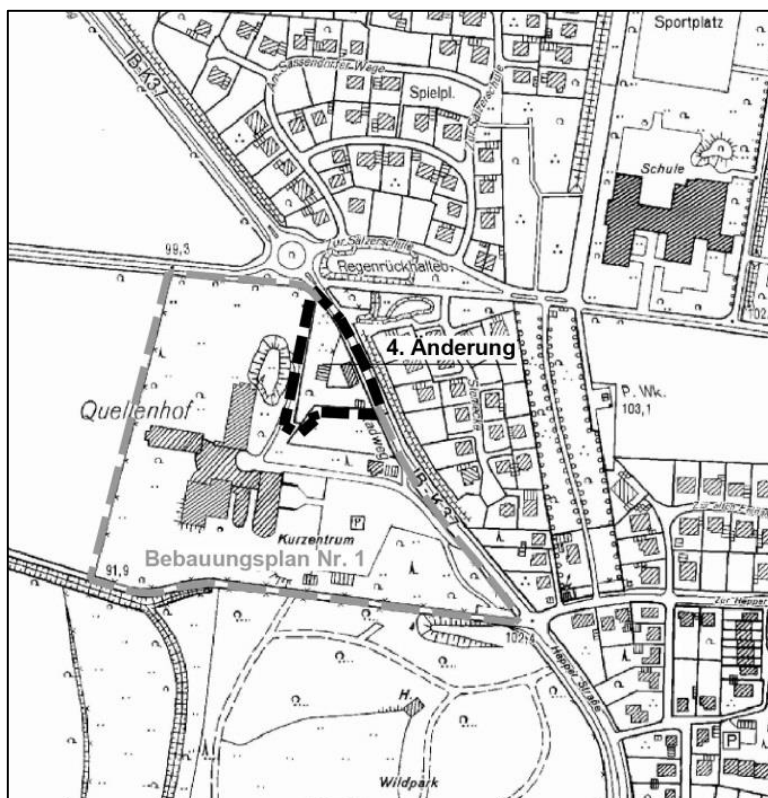


Abb. 1: Änderungsbereich Nr. 4 (Kartengrundlage: Geobasis NRW)

3. Gegenwärtige Situation

Das Gelände des Änderungsbereichs wird über die östlich der Fläche verlaufende Hepper Straße erschlossen. Im Plangebiet befinden sich ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten sowie einzelne Nebenanlagen (Garagen, Gartenhütte). Von den beiden Wohneinheiten ist momentan nur noch eine Einheit durch den Eigentümer bewohnt. Es ist geplant, alle Gebäude im Plangebiet abzurechen.

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich durch Einfamilienhausbebauung geprägte Wohngebiete. Südlich der Fläche grenzen die Grundstücke der Rehaklinik und des Kindergartens an, in nordwestlicher Richtung geht der Änderungsbereich in den Landschaftsraum über.



Abb. 2: Luftbild des Änderungsbereichs (Luftbild: Geobasis NRW)

4. Verfahren

Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich und ist bereits erschlossen. Die bauliche Entwicklung des Plangebiets entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan darf nur im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha

festgesetzt wird. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Zudem darf durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Dies trifft auf die vorliegende Planung zu.

5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

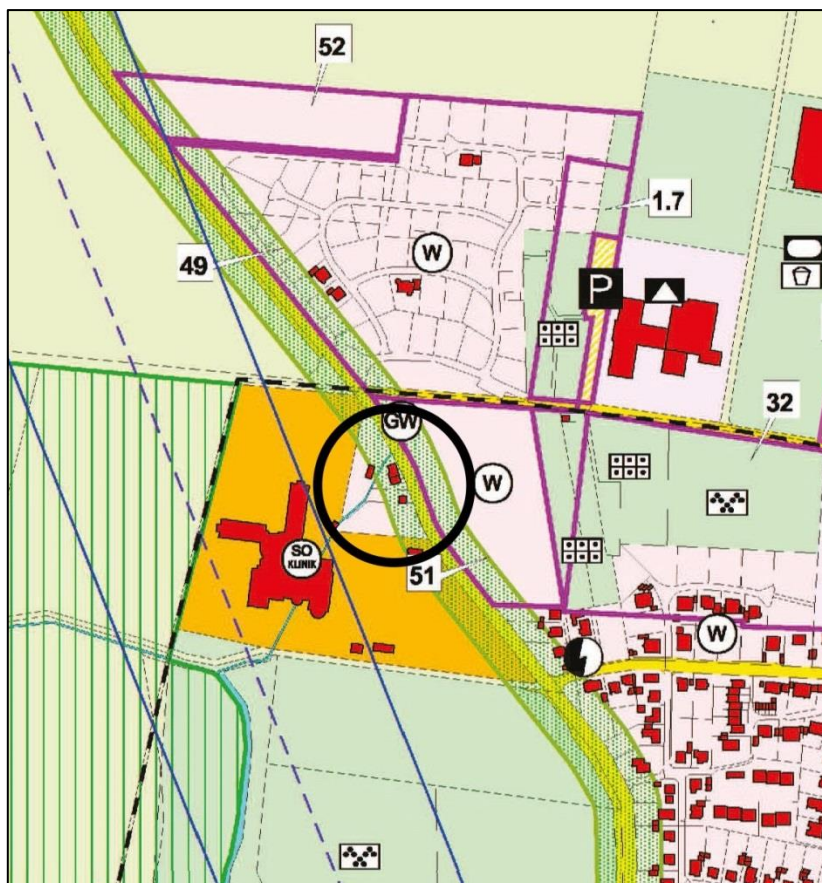


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

Bebauungsplan Nr. 1 „In der Sternecke“ – 1. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich der 4. Änderung ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetriebe, Gastwirtschaften/Cafés und Wohngebäude fest. Als überbaubare Flächen sind drei Einzelflächen abgegrenzt. Der Plan enthält Grünfestsetzungen in Form von Bindungen zur Erhaltung von Bäumen / Sträuchern und der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Es sollten standortgerechte Obstbäume angepflanzt werden.

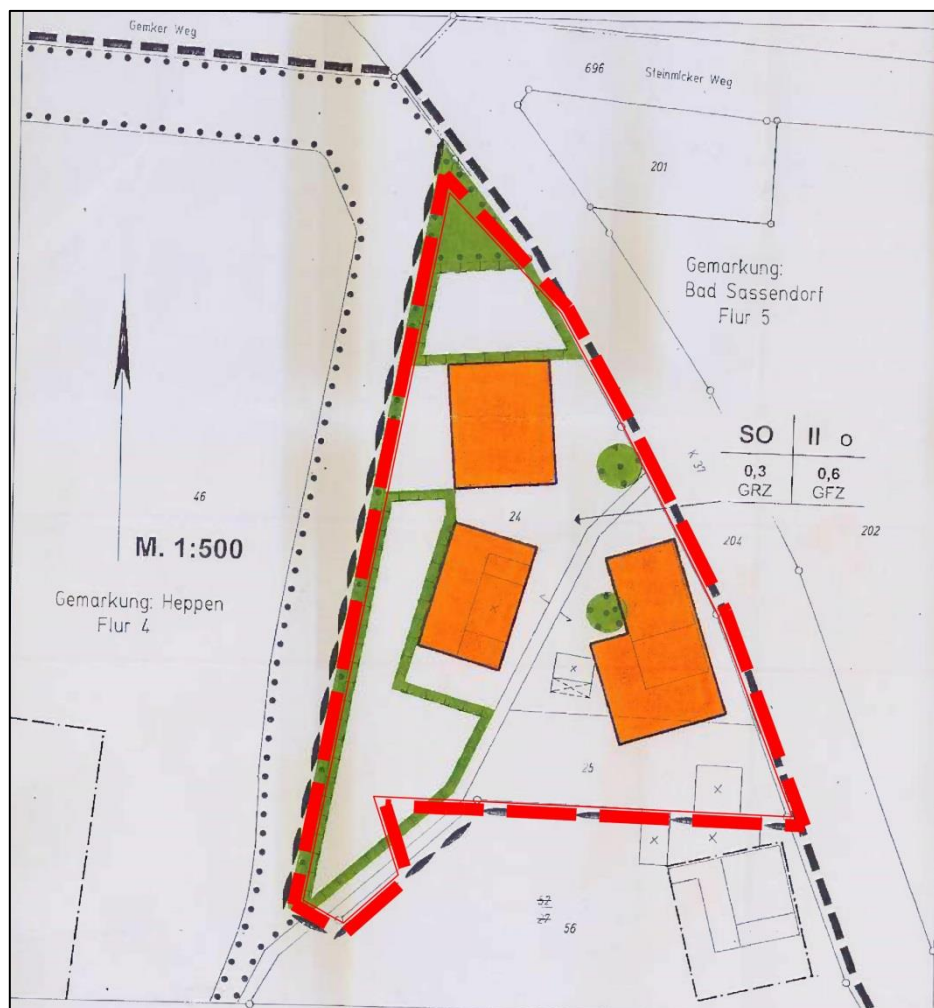


Abb. 4: Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „In der Sternecke“ – 1. Änderung; in Rot: Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung

Bebauungsplan Nr. 1 „In der Sternecke“ – 2. Änderung

Das im Süden des Plangebiets gelegene Flurstück Nr. 25 liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, welcher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festsetzt. Im Flurstück Nr. 25 befinden sich Teile der überbaubaren Fläche sowie eine Fläche zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen.

Die aufgeführten Pflanzfestsetzungen wurden bisher nicht umgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist das Gebäude eines Kindergartens realisiert worden. Da der Baukörper das Baufeld nicht ausnutzt und sich weiter südlich befindet, wird die Bestandssituation durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, welche eine Verkleinerung der überbaubaren Fläche in der 2. Änderung nach sich zieht, nicht negativ beeinflusst.

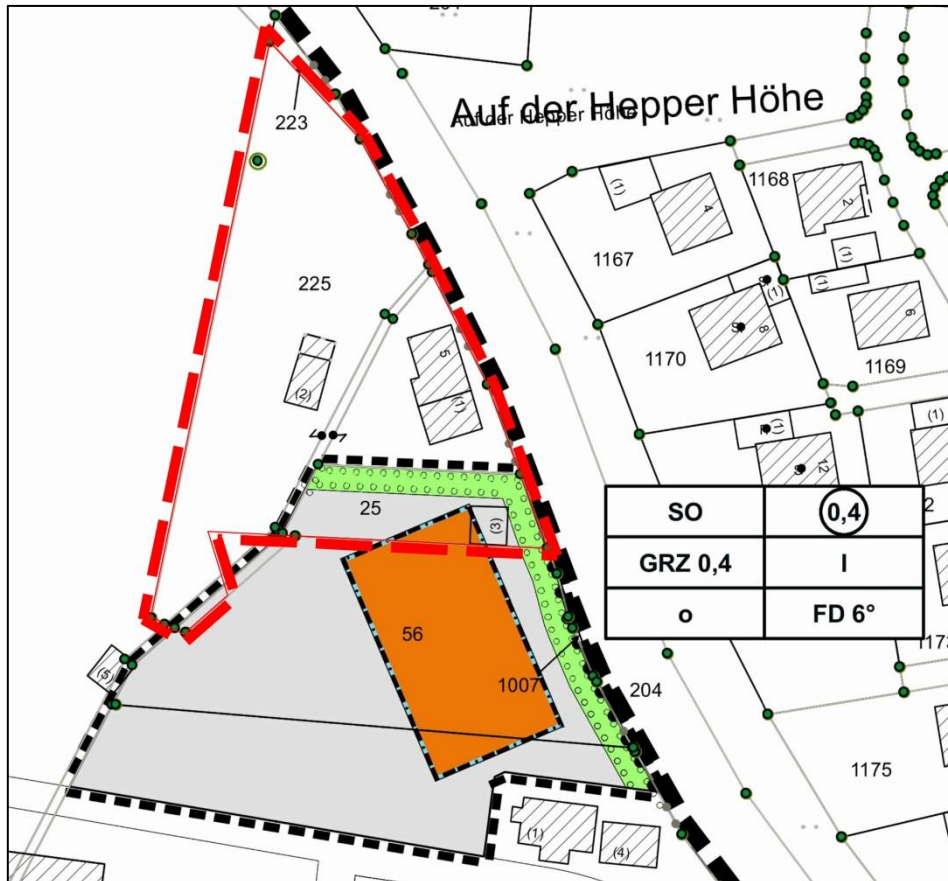


Abb. 5: Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „In der Sternecke“ – 2. Änderung; in Rot: Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung

6. Baukonzept

Das Baukonzept sieht vor, drei zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss zu errichten. Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, darüber hinaus sind auch oberirdische Stellplätze eingeplant. Sowohl die Zufahrt zu der Tiefgarage, als auch zu den oberirdischen Stellplätzen erfolgt über eine Anbindung an die östlich gelegene Hepper Straße. Stellplätze für Fahrräder sind jeweils entlang der Gebäudezuwegungen in der Nähe der Eingangsbereiche vorgesehen. Es ist geplant, vorhandene Bäume möglichst zu erhalten.



Abb. 6: Baukonzept (Architekt J.D. Richter, August 2018)

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 Abs. 1 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen.

Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig. Der hohe Flächenverbrauch eines Gartenbaubetriebes sowie das hohe Verkehrsaufkommen einer Tankstelle sind im Plangebiet nicht erwünscht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die maximale Höhe baulicher Anlagen.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von GRZ für Allgemeine Wohngebiete. Zulässig sind zudem zwei Vollgeschosse, so dass sich eine GFZ von 0,8 ergibt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- sowie Firsthöhe geregelt. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkantefertigfußbodenhöhe (OKFF) festgelegt, welche bei allen drei geplanten Gebäuden bei 98,6 m ü. NHN liegt. Als max. zulässige Traufhöhe werden 7,5 m über OKFF und als maximale Firsthöhe werden 12,5 m über OKFF festgesetzt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Änderungsbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen, die sich eng um die geplanten Baukörper legen, definiert. Als Bauweise wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die östlich gelegene Hepper Straße, welche nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist. Im Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO Flächen für die Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrt festgesetzt, welche direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Hepper Straße anschließen.

7.5 Stellplätze / Tiefgarage

Für die Tiefgarage und ihre Zufahrt wird im Änderungsbereich eine gesonderte Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Die Tiefgarage ist ausschließlich innerhalb dieser gesondert festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen wird nicht gesondert geregelt; Stellplätze sind demzufolge auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

7.6 Leitungsrechte

Für den Bau der Tiefgaragenzufahrt muss der durch das Plangebiet verlaufende Regenwasserkanal im Bereich der geplanten Zufahrt in östlicher Richtung verlegt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Kanalverlaufs wird im Bebauungsplan in Schutzstreifenbreite eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

7.7 Grünfestsetzungen

Im Änderungsbereich wird entlang der äußeren Plangebietsgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine 1 m breite Fläche zur Anpflanzung einer Schmitthecke festgesetzt. Davon ausgenommen ist die nordöstliche Gebietsgrenze, wo die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die weiteren Zuwegungen zur Fläche geplant sind. Ebenso wird festgesetzt, dass nicht überbaute Dächer von Tiefgaragen extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus werden im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie § 19 Abs. 3 BauNVO mehrere private Grünflächen festgesetzt. Diese befinden sich in den östlichen, südlichen und nördlichen Ecken der Fläche. Private Grünflächen gelten als Bestandteil des Grundstücks und dürfen zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) mit herangezogen, jedoch nicht bebaut oder anderweitig versiegelt werden.

7.8 Baugestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterischen Regelungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachform und -neigung.

Im Änderungsbereich ist ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° zulässig.

8. Umweltbelange

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – aufgestellt.

Beschleunigte Verfahren werden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gem. § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

8.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial

Die „Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Verfahren nach § 13a BauGB „zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.“

Zur Beschreibung der Umweltmedien wurden örtliche Erhebungen durchgeführt und Daten des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) ausgewertet. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz wurde darüber hinaus durch das Büro Stelzig eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt.

Tiere: Im Rahmen der durchgeführten Artenschutzprüfung zum Baugebiet „In der Stemecke“ in Bad Sassendorf konnten aufgrund der Jahreszeit nicht alle potentiellen Konflikte ausgeschlossen werden. Aufgrund unzureichender Sicht auf die Bäume konnte nicht abschließend geklärt werden, ob Habitate planungsrelevanter Arten (z.B. Baumhöhlen, Nester) gefährdet sind. Aus diesem Grund soll eine zusätzliche Begehung im unbelaubten Zustand gemacht werden, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand vollständig ausschließen zu können. Sollten bei der Baumkontrolle Höhlen bzw. Nester festgestellt werden, sind weitere Maßnahmen (z.B. das Aufhängen von Ersatznistkästen) zu ergreifen. Grundsätzliche Planungshindernisse sind unter Berücksichtigung von Maßnahmen nicht zu erwarten. Bei allen bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. der Fällung von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden sind darüber hinaus die Verbotstatbestände des Allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) und des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Pflanzen: Im Plangebiet sind einzelne Bäume vorhanden, die nicht erhalten werden können. Im Bebauungsplan sind private Grünflächen sowie Flächen zur Anpflanzung einer Schnitthecke festgesetzt.

Boden: Laut FIS StoBo NRW (Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung) des LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor. Der Änderungsbereich ist teilweise versiegelt.

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Klima / Luft: Das Online-Emissionskataster Luft NRW stellt für das Plangebiet innerhalb der Gemeinde Bad Sassendorf in Bezug auf den Schadstoff Gesamtstaub, verursacht durch alle Emittenten, eine mittlere Schadstoffbelastung dar. Dies liegt an der Hintergrundbelastung insgesamt. Da das Plangebiet jedoch in unmittelbarer Nähe des Freiraums liegt, ist die Situation hier günstiger einzustufen. Geplant ist der Bau dreier Wohnhäuser mit einem angemessen großen Anteil privater Grünflächen. Damit ist keine Verschlechterung des Kleinklimas zu erwarten.

Mensch: Im Änderungsbereich befinden sich keine öffentlich zugänglichen Freiflächen mit Erholungsfunktion. Südlich der Fläche befinden sich die Freiflächen des Kindergartens und westlich die Freiflächen der Rehaklinik. Diese werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

8.3 Grünplanung

Im Änderungsbereich werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie § 19 Abs. 3 BauNVO private Grünflächen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen zur Anpflanzung von Schnitthecken festgesetzt.

8.4 Anwendung der Bodenschutzklausel

Das Vorhaben sieht den Abriss zweier baulicher Anlagen vor, im Gegenzug sollen drei Wohnhäuser, eine Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze errichtet werden. Die im Änderungsbereich versiegelte Fläche steigt durch die Umsetzung des Vorhabens an. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist jedoch einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB Rechnung.

9. Sonstige Belange

9.1 Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind der Gemeinde Bad Sassendorf nicht bekannt.

9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Im Änderungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist der Bau einer Tiefgarage geplant, so dass ein neuer Eingriff in den Boden erfolgen muss. Ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht von Bodenfunden bei Bodeneingriffen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler, die in der Denkmalliste der Gemeinde Bad Sassendorf eingetragen sind.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	2.121 m ²	77 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	900 m ²	
Private Grünfläche	636 m ²	23 %
Gesamt	2.757	100 %

11. Realisierung und Kosten

Der Gemeinde Bad Sassendorf entstehen durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „In der Stemecke“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den Antragsteller getragen.