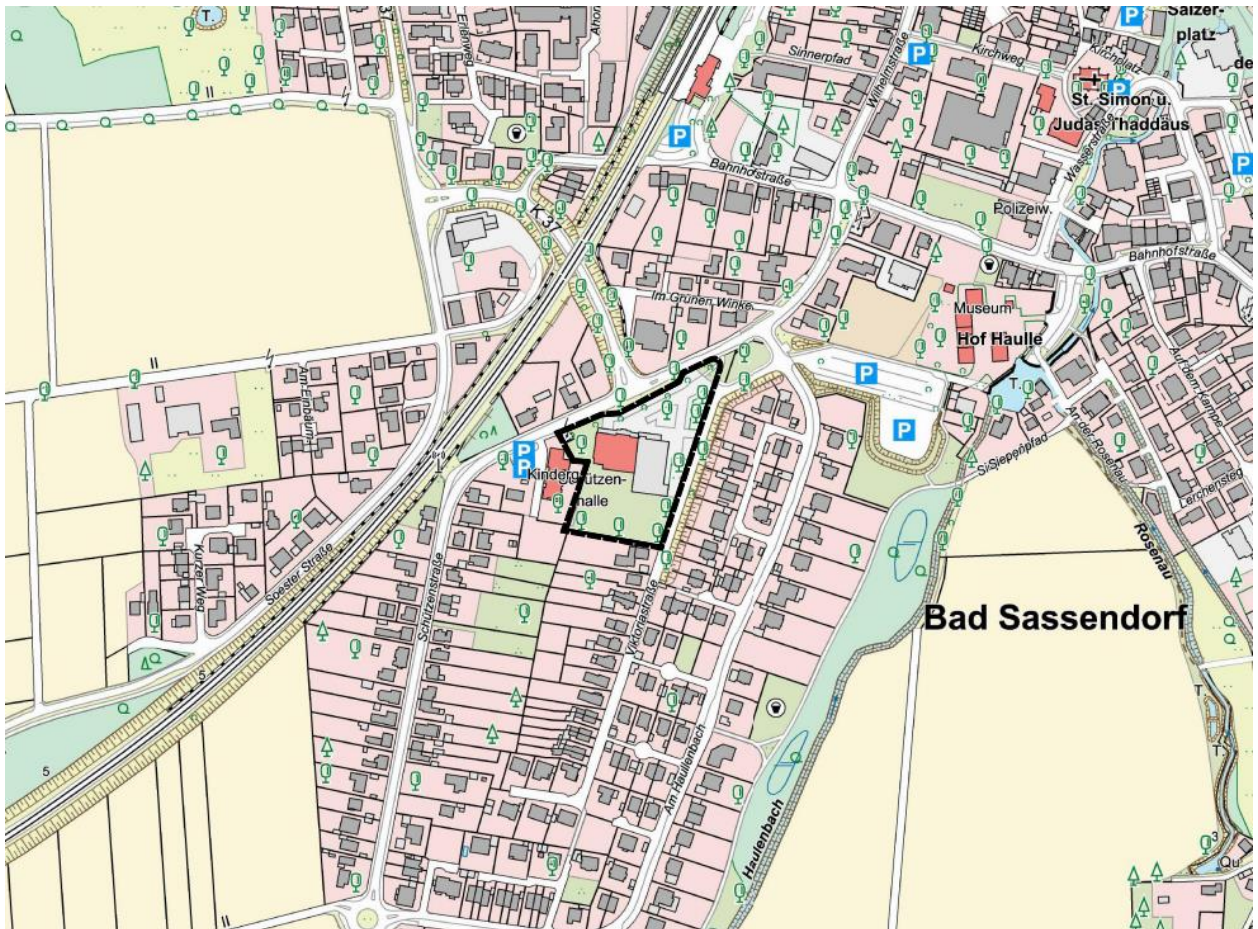


# Gemeinde Bad Sassendorf

Bebauungsplan Nr. 26 „An der Schützenhalle“  
1. Änderung/Erweiterung

**Begründung | Entwurf | Stand: 22.04.2024**



(Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln (2023))

---

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

<b>1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2. Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3. Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>2</b>
3.1. Räumliche Lage des Plangebiets und Bestandssituation	2
3.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	2
<b>4. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
4.1. Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest	3
4.2. Flächennutzungsplan	4
4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne	4
<b>5. Verträglichkeitsuntersuchung</b>	<b>5</b>
5.1. Nahversorgungskonzept – Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept	5
5.2. Wirkungsanalyse/Nachweis Nahversorgungsanalyse	5
<b>6. Festsetzungen der 1. Änderung/Erweiterung</b>	<b>6</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung	6
6.1.1. Mischgebiet	6
6.1.2. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	6
6.2. Maß der baulichen Nutzung	7
6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	7
6.4. Flächen für Stellplätze	7
6.5. Versorgungsflächen	7
6.6. Erhaltung von Bäumen	8
<b>7. Belange des Verkehrs/Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
<b>8. Umweltbelange</b>	<b>8</b>
8.1. Gesetzliche Grundlagen	8
8.2. Baumschutz	8
8.3. Artenschutz	8
8.4. Klimaschutz	9
8.5. Bodenschutz / Baugrund	9
8.6. Schutzgut Wasser	10

<b>9. Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>10. Altlasten</b>	<b>10</b>
<b>11. Bodendenkmalpflege</b>	<b>10</b>
<b>12. Städtebauliche Statistik</b>	<b>11</b>

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Bad Sassendorf verfolgt das Ziel, bereits vorhandene Einzelhandelsstandorte, hier den Penny-Markt an der Schützenhalle, dauerhaft zu erhalten. Einzelhandelsbetriebe benötigen, um wettbewerbsfähig zu bleiben, Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Modernisierung und Neuorganisation. Der Penny-Markt strebt an, seine Verkaufsfläche von bisher 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> zu erweitern. Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer maßvollen baulichen Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters zu schaffen und gleichzeitig die im Geltungsbereich zulässige Verkaufsfläche zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs auf 1.000 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Zur Steuerung dieses Vorhabens ist die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 26 „An der Schützenhalle“ erforderlich.

Die bauliche Neuordnung des Plangebiets entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1a BauGB vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

## 2. Verfahren

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird im gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. 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. Nach Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG durchzuführen. Der vorliegende Bebauungsplan lässt für den Lebensmitteldiscounter im Sonstigen Sondergebiet zwar eine überbaubare Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> zu, das Plangebiet befindet sich jedoch nicht im Außenbereich. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist bereits erschlossen und bebaut.

Der Planungs-, Bau- und Verkehrsausschuss hat am 31.01.2024 beschlossen, für den Planbereich an der Schützenhalle im Ortsteil Bad Sassendorf das Verfahren in der beschleunigten Form nach § 13a BauGB mit anschließender Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll in Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen einer durchgeführten frühzeitigen Beteiligung wurde die Öffentlichkeit durch eine Auslage der Planunterlagen mit der Möglichkeit der Einsicht, Unterrichtung und Abgabe von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt, die Behörden wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 15.01.2024 bis einschließlich 16.02.2024 frühzeitig öffentlich aus.



### 3. Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1. Räumliche Lage des Plangebiets und Bestandssituation

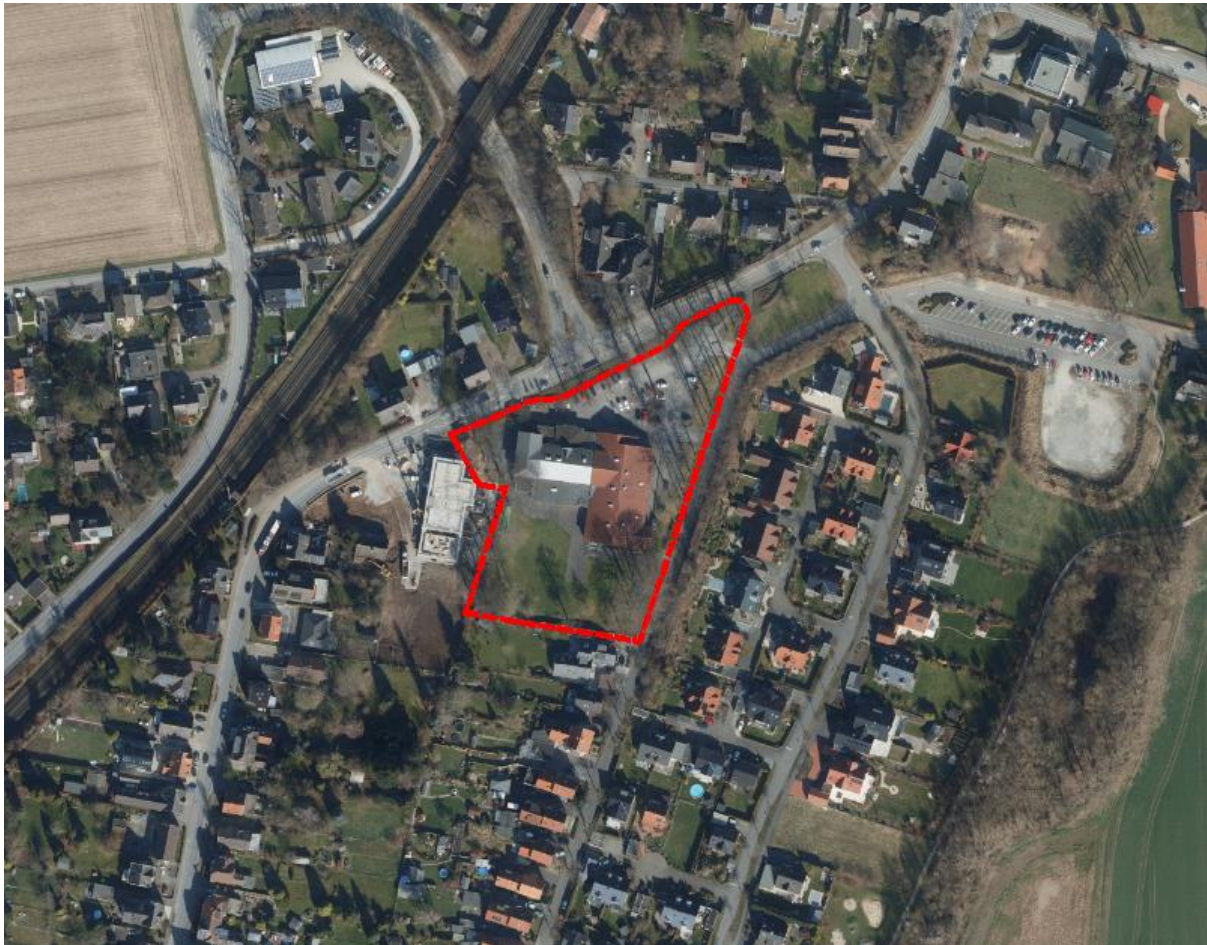


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln (2023))

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Bad Sassendorf. Nördlich grenzt es an die Schützenstraße an, durch die die Fläche für Fußgänger erschlossen wird. Innerhalb des Plangebiets befindet sich neben dem Penny-Markt mit der Schützenhalle der Gemeinde eine Einrichtung für kulturelle Zwecke. Außerdem befindet sich auf der Fläche eine Trafostation.

Die von der Schützenhalle und dem Penny-Markt gemeinsam genutzte Stellplatzanlage wird über die östlich angrenzende Viktoriastraße erschlossen. Westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26, in dem sich eine Kindertagesstätte befindet. Im Süden und Osten ist das Plangebiet von vorhandener Wohnbebauung umgeben.

#### 3.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Sassendorf, Flur 4 die Flurstücke 625, 680, 1448 sowie 1449 und weist eine Größe von ca. 10.142 m<sup>2</sup> auf. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in privatem Eigentum.

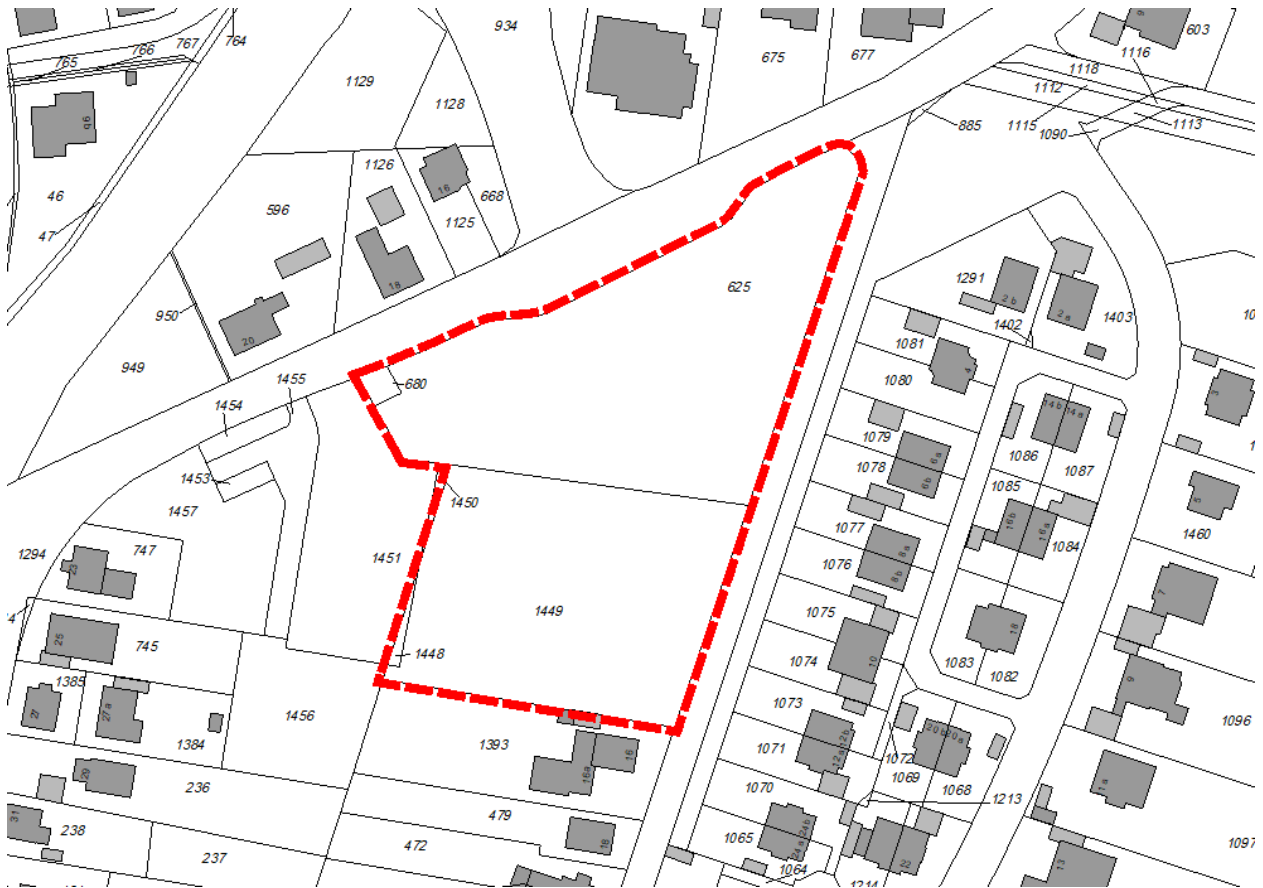


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (Eigene Darstellung nach Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer (2023))

#### 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

##### 4.1. Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest

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

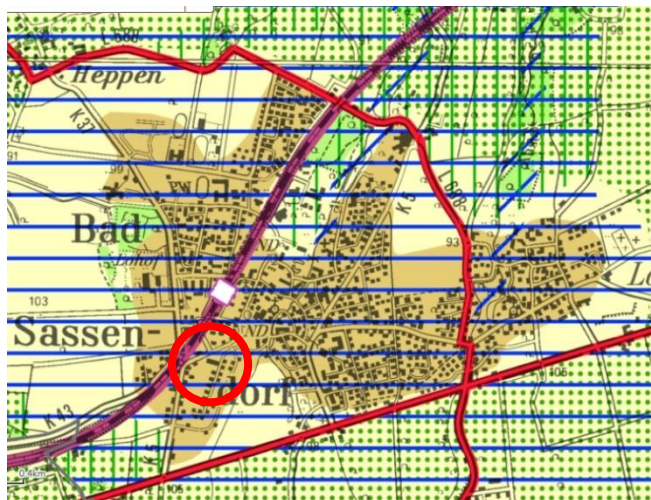


Abb. 3: Regionalplan Arnsberg, Ausschnitt  
(Bezirksregierung Arnsberg (2023))



## 4.2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf ist im Planbereich eine Wohnbaufläche (W) eingetragen. Zudem sind ein Bauwerk der Elektrizität und mit der Schützenhalle eine Einrichtung für kulturelle Zwecke dargestellt. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Penny-Markts führt dazu, dass der Betrieb dann i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO „großflächigen Einzelhandel“ darstellt, der nur in Kerngebieten oder Sonstigen Sondergebieten zulässig ist. Hier ist der Flächennutzungsplan dementsprechend im Wege der Berichtigung zu ändern.

Die 83. Änderung des Flächennutzungsplans sieht für diesen Bereich die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) im Westen sowie eine Sonderbaufläche (S) „großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>“ im Osten vor, um sowohl die Schützenhalle abzubilden als auch den großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen.

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche wird einerseits die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Penny-Markts von bisher 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> zugelassen und andererseits die in der Sonderbaufläche zulässige Verkaufsfläche auf diese Größe beschränkt. So wird sichergestellt, dass sich die Erweiterung des Penny-Markts zuzüglich der geplanten Erweiterung des Aldi-Markts an der Schützenstraße 63/65 innerhalb der in der Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Kap. 5) für die Gemeinde ermittelten verträglichen Verkaufsflächenerweiterung bewegt.

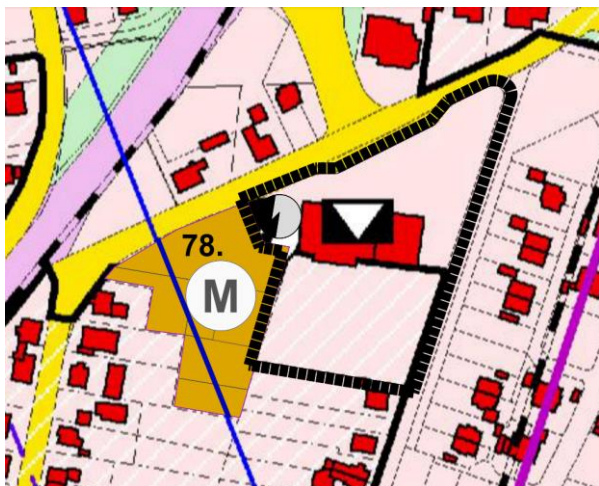


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bad Sassendorf mit Geltungsbereich der 83. Änderung (Eigene Darstellung nach Gemeinde Bad Sassendorf (2017))

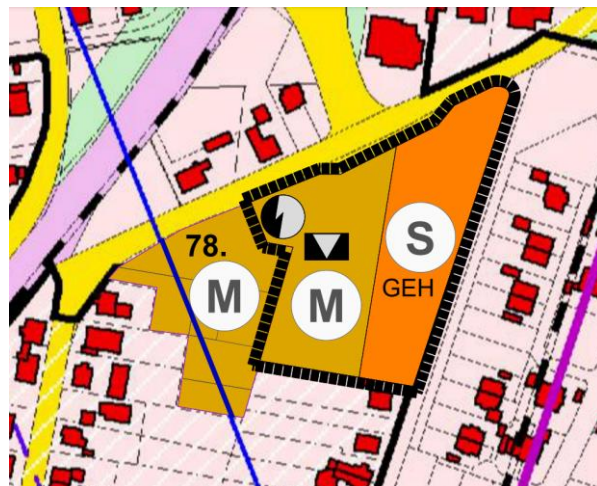


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bad Sassendorf mit Darstellung der 83. Änderung im Wege der Berichtigung (Eigene Darstellung nach Gemeinde Bad Sassendorf (2017))

## 4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 „An der Schützenhalle“ setzt ein Mischgebiet fest. Für den östlich daran angrenzenden Geltungsbereich der 1. Änderung/Erweiterung liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Durch die 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 26 erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um die von der Schützenhalle und des Penny-Markts genutzten Grundstücke.





Abb. 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 26 „An der Schützenhalle“, Ausschnitt (Gemeinde Bad Sassendorf)

## 5. Verträglichkeitsuntersuchung

### 5.1. Nahversorgungskonzept – Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept

Die Bulwiengesa AG hat im Jahr 2023 ein Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Bad Sassendorf erstellt, welches sich aktuell in Fortschreibung befindet. Der Penny-Markt wird darin als eine der Größe nach typischer Filiale des Unternehmens beschrieben, welche eine gute Anordnung der Verkaufsfläche aufweist und verkehrlich gut angebunden ist (vgl. S. 15 des Konzeptes). Dem Penny-Markt mit seiner heutigen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> wird als Entwicklungspotenzial eine Verkaufsflächenerweiterung bis zu 1.200 m<sup>2</sup> attestiert (vgl. S. 32 des Konzeptes). Der im Nahversorgungskonzept ermittelte verträgliche Verkaufsflächenrahmen ist somit nicht ausgenutzt (vgl. S. 36 des Konzeptes). Durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche werden keine negativen Auswirkungen für Bad Sassendorf und für die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Städte und Gemeinden erwartet (vgl. S. 43 des Konzeptes).

### 5.2. Wirkungsanalyse/Nachweis Nahversorgungsanalyse

Es liegt eine Wirkungsanalyse und Nahversorgungsausnahme Bad Sassendorf vor (Bulwiengesa, 2022). Als verträgliche Erweiterung der Verkaufsflächen wurden für Bad Sassendorf rd. 610 bis 640 m<sup>2</sup> ermittelt (vgl. S. 45 der Analyse). Geplant ist am Standort Schützenstraße 63/65 lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Markts um 250 m<sup>2</sup>. Der Penny-Markt an der Schützenstraße 15/17 plant eine Verkaufsflächenerweiterung von 200 m<sup>2</sup>. Insgesamt sind an der Schützenstraße dementsprechend Verkaufsflächenerweiterungen von 450 m<sup>2</sup>, verteilt auf

zwei Standorte, geplant. In Bezug auf die ermittelte verträgliche Verkaufsflächenerweiterung von 610 bis 640 m<sup>2</sup> für Bad Sassendorf können diese Vorhaben somit als verträglich eingestuft werden. Die Verkaufsflächenerweiterung würde dem Penny-Markt auch helfen, sich im Wettbewerb mit den anderen Nahversorgern in Bad Sassendorf attraktiver aufzustellen (vgl. S. 45 der Analyse). Auch trägt sie dazu bei, zusammen mit anderen solchen Vorhaben, wie an der Schützenstraße 63/65, die regionale Wettbewerbsfähigkeit Bad Sassendorfs als Grundzentrum zu stärken (vgl. S. 52 der Analyse).

## **6. Festsetzungen der 1. Änderung/Erweiterung**

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

#### **6.1.1. Mischgebiet**

Das im Ursprungsbebauungsplan Nr. 26 festgesetzte Mischgebiet wird nach Osten um die von der Schützenhalle genutzten Fläche erweitert. Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit wird die gemischte bauliche Nutzung durch die vorhandene Schützenhalle und Kindertagesstätte sowie den westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken abgebildet.

Nicht zulässig sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Der Einzelhandel soll sich zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche auf die Fläche des angrenzenden Lebensmitteldiscounters beschränken. Gartenbaubetriebe und Tankstellen weisen einen größeren Flächenbedarf auf, der im Plangebiet nicht gegeben ist. Tankstellen würden durch Reklame und Preistafeln das städtebauliche Bild des Wohngebiets stören. Auch besteht kein Bedarf an einer zusätzlichen Fläche für eine Tankstelle, da ein solcher Betrieb unweit des Plangebiets an der Schützenstraße 63/65 vorhanden ist. Vergnügungsstätten sind im Plangebiet unzulässig, da auch solche Einrichtungen durch Reklame das Ortsbild beeinträchtigen können. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass es durch den für Vergnügungsstätten üblicherweise hohen Umsatz im Plangebiet und der Umgebung zum „Trading-Down-Effekt“ kommen könnte, bei dem es durch den höheren Umsatz von Vergnügungsstätten und der daraus resultierenden Fähigkeit, höhere Mieten zahlen zu können, zur Verdrängung anderer Einrichtungen im Plangebiet und der Umgebung kommen kann, wenn Mieten vor Ort entsprechend angezogen werden würden. Ein Nebeneinander von Vergnügungsstätten einerseits und von wohnbaulichen Nutzungen sowie der Nutzung als Kindertagesstätte andererseits wird als städtebaulich unverträglich eingestuft.

#### **6.1.2. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (in der Regel > 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind gemäß BauNVO ausschließlich in Kerngebieten oder in sonstigen Sondergebieten zulässig. Eine Sortimentsflächenbegrenzung wie sie im vorliegenden Fall zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vorgesehen ist, kann nur über die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen, nicht jedoch in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft dienen.

Für die Flächen des Penny-Markts wird dementsprechend ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Das Baugebiet dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.000 m<sup>2</sup>. Die Sortimentsflächenbegrenzung gründet auf den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung, vgl. Kap. 5.

Durch die Vorgaben des zulässigen Sortimentes („Lebensmitteldiscounter“) und der Verkaufsflächenobergrenze werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung der

Verkaufsflächen am Standort des heutigen Penny-Markts sowie den hiermit möglicherweise eingehenden städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen begrenzt.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Als Orientierungswert für Mischgebiete gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) ein Wert von 0,6, der im Baugebiet dementsprechend festgesetzt wird. Für das Sonstige Sondergebiet wird ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt und dies, obwohl als Orientierungswert der GRZ für Sonstige Sondergebiete 0,8 gilt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, eine zu dichte bauliche Nutzung im Kontext der direkten Umgebung zu vermeiden.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen wird geregelt über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN). Sie wird für beide Baugebiete begrenzt auf 110 m ü. NHN. Dies dient der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsgebäude und lässt der Schützenhalle eine kleinen Erweiterungsspielraum von ca. 1 m in der Höhe zu.

Bei Gewerbebauten sind mitunter technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten oder Zu- und Abluftanlagen notwendig, um Markt- und Betriebserfordernissen zu entsprechen. Außerdem ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien wie z.B. durch Solaranlagen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Daher dürfen in den Baugebieten die festgesetzten Gebäudehöhen für technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen, etc.) um bis zu 2,5 m überschritten werden. Die technischen Anlagen müssen entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Gebäudekante des Geschosses abgerückt realisiert werden. Sie dürfen mit Ausnahme von Solaranlagen maximal 10 % der Dachflächen bedecken. Die Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen sind gruppiert anzuordnen. Freistehende Antennenanlagen sind zur Wahrung des Stadtbildes unzulässig.

## **6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

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 sind eng an den bestehenden Baukörpern sowie der zur Erweiterung des Penny-Markts notwendigen Fläche orientiert.

## **6.4. Flächen für Stellplätze**

Vor der Schützenhalle und dem Lebensmitteldiscounter befindet sich die gemeinsam genutzte Stellplatzanlage, die von der Viktoriastraße aus erschlossen wird. Diese Stellplatzanlage soll planungsrechtlich gesichert werden. Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sollen nur innerhalb der gesondert hierfür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Diese Festsetzung dient der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung in den Baugebieten.

## **6.5. Versorgungsflächen**

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich an der Schützenstraße eine Trafostation. Im Bebauungsplan wird diese als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB planungsrechtlich gesichert.

## **6.6. Erhaltung von Bäumen**

Im Plangebiet ist eine große Anzahl an Laubbäumen vorhanden, die erhalten werden sollen. Alle Bäume werden dementsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b als zu erhalten festgesetzt. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

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

Es ist nicht zu erwarten, dass die im Rahmen der 1. Änderung /Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 26 vorgesehene Planung, im Wesentlichen eine Verkaufsflächenerweiterung von 200 m<sup>2</sup>, zu einem bemerkenswerten Zusatzverkehr führen wird. Eine verkehrstechnische Untersuchung der Planung wird dementsprechend nicht für erforderlich erachtet.

Die vorhandene Stellplatzanlage, die vom Schützenverein und vom Verbrauchermarkt genutzt wird, bleibt unverändert erhalten, so dass eine Gewerbelärmerhöhung nicht zu erwarten ist. Auch an der Nutzung der Schützenhalle ist keine Änderung geplant, so dass auch hier mit keiner veränderten Lärmerzeugung zu rechnen ist. Eine Schallschutzuntersuchung wird dementsprechend ebenfalls nicht für erforderlich erachtet.

## **8. Umweltbelange**

### **8.1. Gesetzliche Grundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; sprich die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich entfällt, soweit der Eingriff „neutral“ bleibt. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 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. Baumschutz**

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden erhalten, vgl. Kap. 6.6. Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung muss sichergestellt werden, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

### **8.3. Artenschutz**

Rechtsgrund für die Erweiterung / Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup>. Damit überschreitet der vorhandene Lebensmittel-discounter erstmalig die Schwelle der Großflächigkeit. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Kerngebieten oder in Sonstigen Sondergebieten zulässig.

Bauliche Erweiterungen ohne Vergrößerung der aktuellen Verkaufsfläche auch zu Lasten der Bäume sind schon jetzt nach § 34 BauGB möglich, der vorliegende Bebauungsplan setzt im Gegensatz dazu nur das Bestandsgebäude mit einer Erweiterung im Süden fest und schränkt damit letztlich bauliche Erweiterungen ein. Die Erweiterungsfläche befindet sich direkt südlich des Gebäudes auf einer teilbefestigten Fläche bzw. Grünfläche, artenschutzrechtliche Belange, die im Bebauungsplan zu regeln sind, sind nicht erkennbar.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist gemäß § 39 BNatSchG eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. Sep-



tember) erforderlich. Bei unvermeidbaren Baumfällungen ist vor Beginn immer durch einen Fachmann eine Überprüfung der Bäume auf Höhlen, Spalten und Risse sowie auf Horstbäume hin vorzunehmen (auch hinsichtlich des potenziellen Vorkommens von Vögeln, Fledermäusen oder Kleinsäugetern).

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

#### **8.4. Klimaschutz**

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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 steht den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entgegen.

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.

Gefahren und Risiken bei Hochwasser des Haulenbachs sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet kann aufgrund seiner Entfernung zum Bach als nicht gefährdet eingestuft werden.

Bei einem Starkregenereignis ist der Änderungsbereich wenig betroffen. Im Falle eines seltenen Ereignisses (100-jährlich) konzentrieren sich die Überschwemmungen auf vereinzelte Wasseransammlungen mit einer Wassertiefe von 10 cm – 50 cm im Bereich der heutigen Anlieferungszone des Penny-Markts und auf der Grünfläche weiter südlich. Selbst im Falle eines extremen Ereignisses (Niederschlag 90 mm/m<sup>2</sup>/h) kommt es nur zu einer leichten räumlichen Ausdehnung dieser Überschwemmungen.

Im Zuge der Ausführungs- und Baugenehmigungsplanung sind obige Ausführungen zu beachten und ggf. Maßnahmen für den Hochwasserschutz und zur Regenwasserbewirtschaftung bei Starkregen einzuplanen.

#### **8.5. Bodenschutz / Baugrund**

Die Planung dient der geänderten baulichen Nutzung eines bereits vorhandenen Einzelhandelsstandortes. 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.

In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Böden ist der „Bewertungen und Auswertungen zum Bodenschutz - Schutzwürdigkeit der Böden“ (3. Auflage) zu entnehmen, dass im Plangebiet eine geringe Wahrscheinlichkeit für die Naturnähe der Böden besteht. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur Wiederverwendung von vorgefundenem Mutterboden.

Baugrund: Im tieferen Untergrund des Plangebiets sind verkarstungsfähige Karbonatgesteine der Oberkreide (Erwitte-Formation) verbreitet. Erdfälle oder andere Verkarstungserscheinungen sind

nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Unterlagen aus dem Plangebiet oder dem Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **8.6. Schutzgut Wasser**

Die betrachteten Flächen liegen innerhalb der quantitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebiets Bad Sassendorf. Zum Schutz der Heilquellen sollten Bodeneingriffe, die die Emscher-Formation durchörtern, unabhängig von der Art der Flächennutzung, vermieden werden.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet.

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

Die Ver und Entsorgung des Plangebiets sind über das öffentliche Netz gesichert. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans sind diesbezüglich keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

### **10. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### **11. Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 26 wurden bei archäologischen Untersuchungen im Jahr 2020 Reste einer linearbandkeramischen Siedlung ergraben. In dem untersuchten Planbereich wurden u.a. Vorratsgruben, Spuren der Werkzeugfertigung, der Haustierhaltung und -schlachtung, sowie Fundstücke wie Mahl- und Reibsteine dokumentiert. Es ist zu vermuten, dass sich der Siedlungsplatz weiter ausdehnt, auch bis den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans. Linearbandkeramische Siedlungsplätze haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar und in ihrer Nähe liegen häufig auch zugehörige Bestattungsplätze.

Innerhalb des Planbereichs liegen somit Vermutete Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 DSchG NW vor, die bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler (vgl. § 3 DSchG NW).

Im Vorfeld oder im Rahmen der für die geplante Erweiterung notwendigen Bodeneingriffe werden voraussichtlich archäologische Maßnahmen notwendig sein. Die Notwendigkeit, Art und Umfang der archäologischen Maßnahmen werden von dem genauen Eingriffsbereich, dem Umfang und der Tiefe der Bodeneingriffe abhängen. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen werden aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ (gemäß § 27 Abs. 1) zu Lasten des Vorhabenträgers gehen und voraussichtlich von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden müssen.

Um über die notwendigen archäologischen Maßnahmen zu entscheiden und eine frühzeitige Planungssicherheit herzustellen, ist es notwendig, dass die LWL-Archäologie für Westfalen in die sich konkretisierenden Planungen frühzeitig einbezogen wird und detaillierte Unterlagen vorgelegt werden, aus denen die genauen Eingriffsbereiche, der Umfang und die Tiefe der Eingriffe hervorgehen.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Funden von Bodendenkmälern.

## 12. Städtebauliche Statistik

Mischgebiet (MI)	4.530 m <sup>2</sup>	45 %
Sonstiges Sondergebiet (SO)	5.612 m <sup>2</sup>	55 %
Versorgungsfläche - Elektrizität	63 m <sup>2</sup>	-
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>10.142 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Dortmund, den 22.04.2024

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