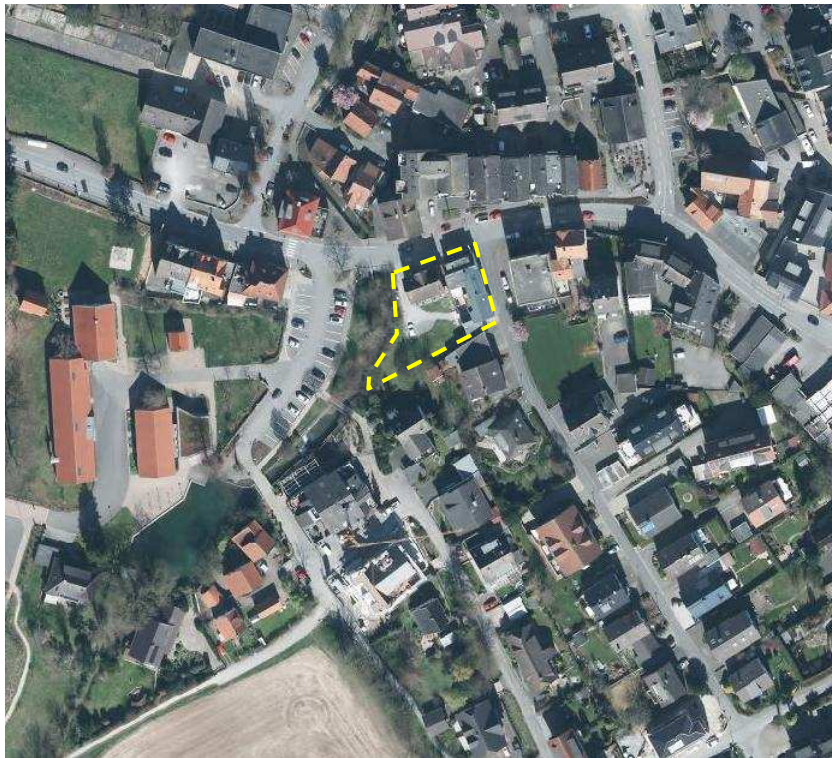


## Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I (B-Plan der Innenentwicklung § 13a BauGB)



Erstellt von  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Beteiligung der  
Öffentlichkeit und der  
betroffenen Behörden gem.  
§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

- Offenlegung-

05/18



## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **I. Begründung**

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans .....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich .....	3
3	Übergeordnete Planung .....	3
4	Verfahren .....	4
5	Änderungsinhalte .....	4
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	6
5.3	Verkehrliche Erschließung .....	6
5.4	Nebenanlagen und Stellplätze .....	7
6	Sonstige Belange .....	7
6.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	7
6.2	Immissionsschutz .....	7
6.3	Altlasten .....	7
6.4	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser .....	8
7	Umweltbelange und Artenschutz .....	8
8	Monitoring .....	9

### **Anlagen**

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ – Teilplan I, Büro für Landschaftsplan Mestermann, Warstein im Mai 2018



## **1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans**

Der Gemeinderat Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan 1 gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr.4 „Sanierung Ortsmitte“ wurde im Jahr 1980 aufgestellt. Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB, die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO, gestalterische Festsetzungen zu Dachform und –neigung sowie die Firstrichtung gem. § 9 (4) BauGB festgesetzt. Darüber hinaus werden Flächen für Stellplätze definiert und ein Gehrecht zugunsten der Anlieger als auch ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB festgesetzt.

Anlass der 2. Änderung ist der beabsichtigte Abriss der Bestandsgebäude südlich der Bahnhofstraße, westlich der Straße „Auf dem Kampe“ und östlich der Rosenaue. Es ist beabsichtigt diese Flächen mit einem repräsentativen Wohnhaus zu bebauen und somit attraktiven, innerstädtischen Wohnraum in Form von Eigentums- und Mietwohnungen zu schaffen. Für den ruhenden Verkehr soll eine Tiefgarage angelegt werden.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück in einem Kerngebiet eine überbaubare Fläche mit maximal dreigeschossiger Bauweise fest. Das geplante Gebäude überschreitet die Baugrenzen, sodass für die Zulässigkeit der Bebauungsplan zu ändern ist. Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar.

Im Rahmen der 2. Änderung soll das Kerngebiet entsprechend und seiner Charakteristik als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden.

## **2 Räumlicher Änderungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens befindet sich südlich der Bahnhofstraße, westlich der Straße „Auf dem Kampe“ und östlich der Rosenaue. Betroffen sind die Flurstücke 31, 33, 440 und 441 der Flur 9, Gemarkung Sassendorf. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst etwa 1300 m<sup>2</sup>.

## **3 Übergeordnete Planung**

Der Flächennutzungsplan setzt im Änderungsbereich eine Fläche für die Wohnbebauung fest. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.



## 4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Der Bebauungsplan unterliegt einer Maßnahme der Innenentwicklung, da es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung zur Bebauung mit einem Wohnhaus handelt.

Durch die Größe von etwa 1300 m<sup>2</sup> des Änderungsbereiches wird die Größe einer Grundfläche von maximal 20.000m<sup>2</sup> unterschritten.

Zudem wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen durch die Umsetzung nicht vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann die Änderung des Bebauungsplans, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch erfolgen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Fläche für die Wohnbebauung dar. Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bau eines Wohnhauses nicht beeinträchtigt.

## 5 Änderungsinhalte



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“ Teilplan I setzt für den Änderungsbereich ein Kerngebiet fest (nebenstehende Abbildung). Die überbaubare Fläche, welche sich an der Bestandsbebauung orientiert, darf mit Gebäuden mit III Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 2,0 und einem Satteldach von 30° – 45° bebaut werden. Ebenso ist die Firstrichtung vorgeschrieben. Im Änderungsbereich befinden sich ein Gehrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger. Nachrichtlich sind das gesetzliche und natürliche Überschwemmungsgebiet mit aufgenommen.



Im Änderungsbereich wird die Änderung des Kerngebietes in ein Urbanes Gebiet angestrebt. Um die geplante Bebauung realisieren zu können sind weitere Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und gestalterischen Festsetzungen erforderlich. Die Änderungen gestalten sich wie folgt:

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich als Urbanes Wohngebiet gem. § 6a BauNVO definiert und entspricht somit seiner angestrebten Realnutzung, die eine Nutzungsmischung vorsieht. Ziel ist die Entwicklung eines urbanen Gebietes, welches sich hinsichtlich Bebauung und Nutzung in die städtebauliche Struktur einfügt. Nördlich anschließend befindet sich ein planungsrechtliches Kerngebiet. Durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet wird in städtischer Lage eine höhere bauliche Dichte und Nutzungsmischung als im Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht und gleichzeitig ein Übergang zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet geschaffen. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage, auch aufgrund des demographischen Wandels, erforderlich. Außerdem ist es ein Anliegen der Gemeinde Bad Sassendorf monofunktionale Quartiere zu vermeiden. Gem. § 6a BauNVO werden sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausgeschlossen, um keine negativen Auswirkungen auch hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Immissionen für die westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Im Änderungsbereich wird wie zuvor eine Grundflächenzahl/GRZ von 0,8 festgesetzt. Hier findet keine Änderung statt. In einem Urbanen Gebiet liegt die Obergrenze gem. § 17 BauNVO bei 0,8. Die GRZ verbleibt auf 0,8, um im zentralen Bereich flächensparendes Bauen (Innenraumverdichtung) in einem architektonisch wertvollen Baustil zu ermöglichen. Eine unverhältnismäßige Verdichtung erfolgt durch die Festsetzung in dieser zentralen Lage nicht.

Die Geschossflächenzahl/GFZ wird ebenfalls wie zuvor auf 2,0 festgesetzt. Diese reicht für das geplante Wohnhaus, aufgrund der zurückspringenden Geschosse (Staffelgeschosse) aus. Durch diese Festsetzung wird verhindert, dass das Bauwerk zu massiv im Stadtbild wirkt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine maximale Firsthöhe von 105,50 m über NHN festgeschrieben. Die zukünftig zu errichtenden Gebäude in diesem Bereich dürfen eine Firsthöhe von maximal 105,50 m über NHN nicht überschreiten. Das geplante Gebäude wird eine Höhe von etwa 8,30m bis zum 1.OG, 11,40 bis zum 2.OG ca.14,80 m im 3.OG aufweisen. Durch die zurückgesetzten Geschosse OG 2 und OG 3 wirkt das Gebäude weniger massiv und fügt sich in das Stadtbild ein.



## 5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Änderungsbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 23 Abs.3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien, die sich an der geplanten Bebauung mit einem Wohnhaus orientieren, definiert.

### Baugrenzen:

Die Baugrenzen orientieren sich am geplanten Vorhaben und zielen auf eine optimale Ausnutzung des Grundstücks in innerstädtischer Lage ab. Um eine zu massive Bauweise zu verhindern und ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten, werden separate Baugrenzen für die Geschosse EG/OG1, OG2 und OG3 sowie die Tiefgarage festgesetzt und die maximale Wandhöhe bestimmt.

Wandhöhe Tiefgarage	max. 92,00 m NHN
Wandhöhe EG/ 1. OG	max. 99,00 m ü. NHN
Wandhöhe 2. OG	max. 102,00 m ü. NHN
Wandhöhe 3. OG	max. 104,5 m ü. NHN

### Baulinien:

Nach Süden hin, werden für den westlichen Gebäudeteil ebenfalls drei Baulinien festgesetzt und die Wandhöhe definiert:

Baulinie 1: Wandhöhe Tiefgarage	91,87 m NHN
Baulinie 2: Wandhöhe EG/ 1. OG	98,72 m ü. NHN
Baulinie 3: Wandhöhe 2. OG	101,82 m ü. NHN
Baulinie 4: Wandhöhe 3. OG	104,26 m ü. NHN

Um Abstandsflächenbaulasten auf dem Flurstück 230 zu vermeiden, werden hier Baulinien festgesetzt. Es hat bereits eine Abstimmung mit dem Eigentümer des Flurstücks 230 stattgefunden. Die theoretische Möglichkeit den Gebäudekörper als Ganzes nach Norden zu verschieben besteht nicht, da die Gemeinde Bad Sassendorf im Norden des Änderungsbereichs ein 3 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit benötigt, um den Gehweg der Bahnhofstraße an dieser Stelle zu sichern.

Die Tiefgarage im Süden wird ebenfalls durch eine Baulinie definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen im Allgemeinen unter Bezug der gängigen Vorschriften auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Da die Tiefgarage jedoch 1,31m im westlichen Bereich über der Geländeoberkante liegt, löst diese Abstandsflächen aus. Daher wird auch für die Tiefgarage nach Süden eine Baulinie festgesetzt.

## 5.3 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Änderungsbereichs an das vorhandene Straßennetz ist über die Bahnhofstraße gewährleistet.



## **5.4 Nebenanlagen und Stellplätze**

Es ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen. Die geplanten Tiefgaragenstellplätze dienen der Unterbringung von Fahrzeugen der Bewohner und sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können unter Beachtung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Bei Bodeneingriffen können 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bad Sassendorf als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

### **6.2 Immissionsschutz**

Durch die geplante Änderung von einem Kerngebiet in ein Urbanes Gebiet unter Ausschluss von sonstigen Gewerbebetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen.

### **6.3 Altlasten**

Altlasten oder Ablagerungen im Änderungsbereich sind der Gemeinde Bad Sassendorf nicht bekannt.



## 6.4 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Durch das Plangebiet verläuft eine gemeindliche Kanalleitung. Diese ist bei Realisierung des Vorhabens auf Kosten des Antragstellers umzulegen.

## 7 Umweltbelange und Artenschutz

Da die Änderung des Bebauungsplans keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden kann. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon allerdings unberührt.

### Ergebnis der Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt.

Im Rahmen der Ortsbegehung am 26. Januar 2018 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wird überprüft, ob die Arten der Artenliste am Planungsstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumsprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) und die Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab für das Plangebiet und die Umgebung keine weiteren Vorkommen von planungsrelevanten Arten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute





Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für die Breitflügelfledermaus, die Kleine Bartfledermaus und die Zwergfledermaus nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) sowie nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt, da eine Untersuchung der Gebäude methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude. Bei einer vorhandenen Quartiernutzung der abzubrechenden Gebäude ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich.

### **Ergebnis**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan I der Gemeinde Bad Sassendorf löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr.4 BNatSchG aus.

## **8 Monitoring**

Da Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, sind Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen nicht vorgesehen.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

im Mai 2018

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Gemeinde Bad Sassendorf  
Der Bürgermeister

Bad Sassendorf, .....

.....