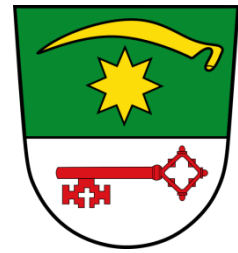
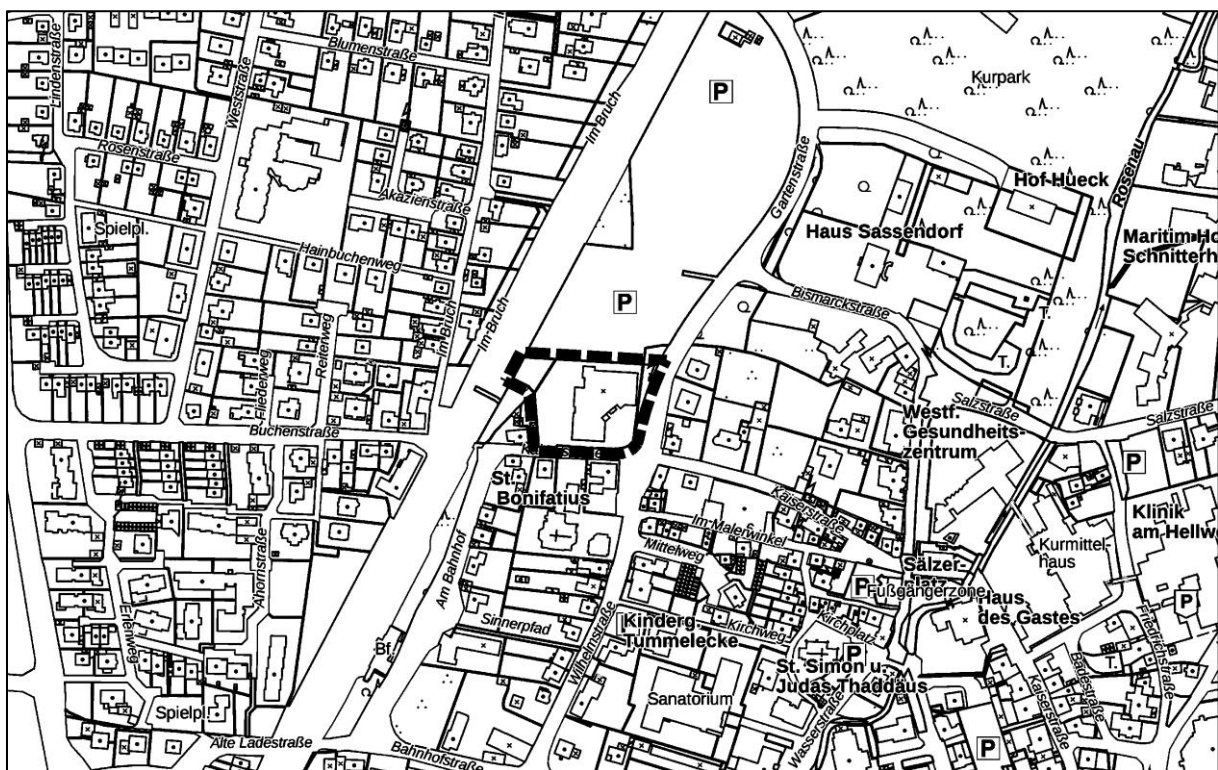


# GEMEINDE BAD SASSENDORF



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II

**Ortsteil:** Bad Sassendorf  
**Plangebiet:** Westlich der Gartenstraße, nördlich der Kaiserstraße



## Begründung

### Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung – gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>3</b>
4.1	Städtebauliche Situation .....	3
4.2	Planungsrechtliche Situation .....	4
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	7
5.4	Nebenanlagen / Stellplätze und Garagen .....	7
5.5	Erschließung / Verkehrsflächen / GFL .....	8
5.6	Grünordnung .....	8
<b>6</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>9</b>
7.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	9
7.2	Artenschutz .....	9
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
8.1	Immissionsschutz .....	11
8.2	Belange des Boden- / Gewässerschutzes .....	11
8.3	Belange des Denkmalschutzes .....	12
8.4	Kampfmittel .....	12
8.5	Altlasten .....	12

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II

### Begründung

---

**Ortsteil:** Bad Sassendorf  
**Plangebiet:** Westlich der Gartenstraße, nördlich der Kaiserstraße

---

**Verfahrensstand:** Entwurf - Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung – gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

---

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Planungsanlass ist der durch den Schließung und Verlagerung des an dem Standort ansässigen Lebensmittel-Nahversorgers im Jahre 2014 entstandene Leerstand. Die seither an dem Standort entstandene Brache bzw. das bestehende Gebäude konnte bislang keiner adäquaten Nachnutzung zugeführt werden.

Aus diesem Grund und zur Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes soll die in dem Bebauungsplan Nr 4 "Sanierung Ortsmitte", Teilplan II zurzeit die Ausnutzung limitierend festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche großzügiger gefasst werden. Die zurzeit festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich ausschließlich an den Umrissen des bestehenden Gebäudes und lässt dem Grunde nach nur eine Nachnutzung dieses baulichen Bestandes an dem Standort zu. Die Grundrisse im Erdgeschoss sind seit der Errichtung des Gebäudes im Jahre 1994 ausschließlich auf eine Einzelhandelsnutzung im Sinne eines Marktes ausgerichtet, für deren entsprechende Nutzung sich aber zurzeit kein Bedarf zeigt.

Mit der Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer Erhöhung der Grundflächenzahl soll an dem Standort eine höhere Flexibilität der Ausnutzung erreicht werden, die eine Nutzung der Gesamtfläche zu einem baulichen Zweck ebenso zulassen soll wie eine Parzellierung des Standortes mit der Schaffung mehrerer baulicher Anlagen. Ziel der Bauleitplanung ist aufgrund der zentralen Lage und der damit einhergehenden touristischen Bedeutung die Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Innenstadtbereiches der Gemeinde Bad Sassendorf.

In einem Bebauungsplanverfahren möchte die Gemeinde das bestehende Mischgebiet so erweitern, das eine ortstypische Durchmischung möglich und eine erhöhte Vielfalt von sich ergänzenden Nutzungen im Plangebiet zulässig sind. Hiermit können zum einen der vorhandene Leerstand zügig abgebaut und zum anderen Erweiterungsmöglichkeiten und Flächen für Neuansiedlungen geschaffen werden.

Hierdurch wird auch der Bodenschutzklausel des § 1 a (2) BauGB entsprochen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Nutzung anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung), denn durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. einen vollständigen Abriss und Neubau könnten in dem Gebäudekomplex / an dem Standort auch barrierefreie Wohnungen eingerichtet werden sowie Betreuungseinrichtungen geschaffen werden.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Außer der Bereitstellung von unterschiedlichem Wohnraum sollen auch nicht störende Gewerbebetriebe (Kleingewerbe mit geringem Quell- und Zielverkehr) als Mischnutzung möglich sein z.B. durch Pflegedienst, Läden, Café, Fitness-Einrichtung, Büros und Praxen insbesondere für freie Berufe u.a..

## 2 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung erfüllt:

- Die Planung dient der Innenentwicklung
- Die Planung dient der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> (Plangebiet: rd. 0,5 ha)
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVPG und hier vorrangig der unter Ziffer 18 genannten Bauvorhaben entsprechen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der rd. 0,5 ha große Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II der Gemeinde Bad Sassendorf liegt innerhalb der Gemarkung Sassendorf in der Flur 7 und umfasst vollständig die Flurstücke 205 und 206 sowie teilweise das Flurstück 162.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 212, querend in gerade Linie das Flurstück 162 auf die westliche Grenze des Flurstückes 234 (Gartenstraße);

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 234 (Gartenstraße);

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 467 (Kaiserstraße);

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 214, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 174 und durch die östliche Grenze des Flurstückes 723 (Bahnlinie).

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

## 4 Situationsbeschreibung

### 4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Zentrum Bad Sassendorfs westlich der Gartenstraße sowie nördlich der Kaiserstraße und wird im Nordwesten durch die Bahnlinie Soest-Paderborn begrenzt (siehe Abbildung 1). Im Norden schließen großflächige öffentliche Parkplatzanlagen für den Tourismusverkehr an.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich heute noch das Gebäude des ehemaligen Lebensmittel-Nahversorgers, welches seit 2014 leer steht. Der Baukörper ist überwiegend eingeschossig mit einer Satteldach-Optik und Traufhöhen von rd. 3,00 m sowie Firsthöhen von rd. 6,00 m ausgebildet. Zum Kreuzungsbereich Gartenstraße / Kaiserstraße orientieren sich zweigeschossige turmartige Gebäudeteile, die den Haupteingangsbereich des ehemaligen Geschäftsgebäudes darstellten und in diesem Bereich Traufhöhen von rd. 9,00 m sowie Firsthöhen von rd. 12,00 m aufweisen.



Abbildung 1: Luftbild mit Änderungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: GEObasis.NRW)

Im Westen des Plangebietes befindet sich die zum Einzelhandelsbetrieb zugehörige Stellplatzanlage, deren Zufahrt heute sowohl über die südlich angrenzende Kaiserstraße, als auch über die nördlich angrenzenden öffentlichen Parkplatzflächen erfolgt. Nordwestlich des Stellplatzes verläuft ein öffentlicher Fußweg, der den in rd. 100 m südwestlicher Entfernung gelegenen Bahnhof über das Plangebiet anbindet. Entlang der Kaiserstraße im Süden und



der Gartenstraße im Osten wird das Plangebiet durch eine durchgehende Baumreihe eingefasst.

Südlich der Kaiserstraße schließt das Haus Kaiserstraße als Seniorenzentrum mit betreutem Wohnen an, welches zwei Geschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach) aufweist. Hieran angrenzend befindet sich die Pfarrkirche St. Bonifatius mit Kirchturm, dessen Pfarrbüro abgerückt von der Kaiserstraße mit Pultdach und einer Traufhöhe von rd. 4,50 m und einer Firsthöhe von rd. 7,50 m errichtet wurde. Westlich des Plangebietes befinden sich eineinhalb-geschossige Fachwerkhäuser deren Satteldächer Traufhöhen von rd. 4,00 m sowie Firsthöhen von rd. 9,00 m erreichen. Die westlich anschließende Bahnlinie wird durch die öffentliche Fußwegeverbindung sowie einer durchgehenden mind. 3 m hohen Lärmschutzwand von der Bebauung abgegrenzt. Die östlich angrenzende Wohnbebauung an der Gartenstraße weist dagegen Traufhöhen von bis zu rd. 8,00 m sowie Firsthöhen von bis zu 12,00 m auf.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich bedeutende Sehenswürdigkeiten und Kureinrichtungen der Gemeinde Bad Sassendorf (Soletherme mit Gradierwerk rd. 250m nördlich, Schloss Bad Sassendorf rd. 200 m nordöstlich mit angrenzendem Kurpark). Die Gartenstraße ist Bestandteil verschiedener überregionaler Wanderwegen (u.a. Jakobsweg) und die nördlich anschließende Parkplatzanlage wird als zentraler Haltepunkt von deutschlandweiten Busreiseunternehmen genutzt. Zudem ist das Plangebiet durch den rd. 190 m in südwestlicher Richtung gelegenen Bahnhof sowie der Bushaltestelle „Wilhelmstraße“ sehr gut an den regionalen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Insgesamt weist der Standort aufgrund seiner zentralen Lage eine hohe Bedeutung für das touristische Erscheinungsbild der Gemeinde auf.

#### **4.2 Planungsrechtliche Situation**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 4 "Sanierung Ortsmitte" Teilplan II aus dem Jahr 1993 setzt für den vorliegenden Änderungsbereich ein Mischgebiet fest, in dem der nach § 6 BauNVO festgelegte Nutzungskatalog um Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten eingeschränkt wird. Die hierin festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich ausschließlich an den Umrissen des heute noch bestehenden Gebäudes und sieht für den westlichen Teilbereich eine private Stellplatzfläche sowie im nordwestlichen Bereich öffentliche Parkplätze vor (siehe Abbildung 2). Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 begrenzt. Es werden maximal zwei Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise zugelassen. Eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird nicht vorgenommen. Als Dachformen sind sowohl Flach- als auch geneigte Dächer zulässig.

Der Parkplatz im nördlichen Anschluss ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ festgesetzt und ist in eine großzügig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingebunden. Der vorliegende Änderungsbereich wird planungsrechtlich über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an die Gartenstraße erschlossen. Dementsprechend wird die gesamte Fläche entlang der Gartenstraße und Kaiserstraße als Bereich ohne Zu- und Abfahrt definiert. Im Westen wird die Verkehrsfläche mit einer Breite von 3,00 m als öffentlicher Fußweg weitergeführt.

Als zusätzliche Eingrünung sind neben den großzügigen Anpflanzungsfestsetzungen Einzelbaumpflanzungen auf der westlichen Stellplatzfläche vorgesehen.

Im Westen des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung wird entlang der Bahnstrecke ein rd. 10,00 m breiter Streifen für einen Lärmschutzwand in 3,00 m bis 4,00 m Höhe über Schienenoberkante als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgesehen. Diesem wurde mittlerweile durch die Errichtung der Lärmschutzwand nachgekommen (siehe Kapitel 8.1). Zudem wird annähernd der

gesamte Änderungsbereich mit Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (siehe hierzu Kapitel 8.5).

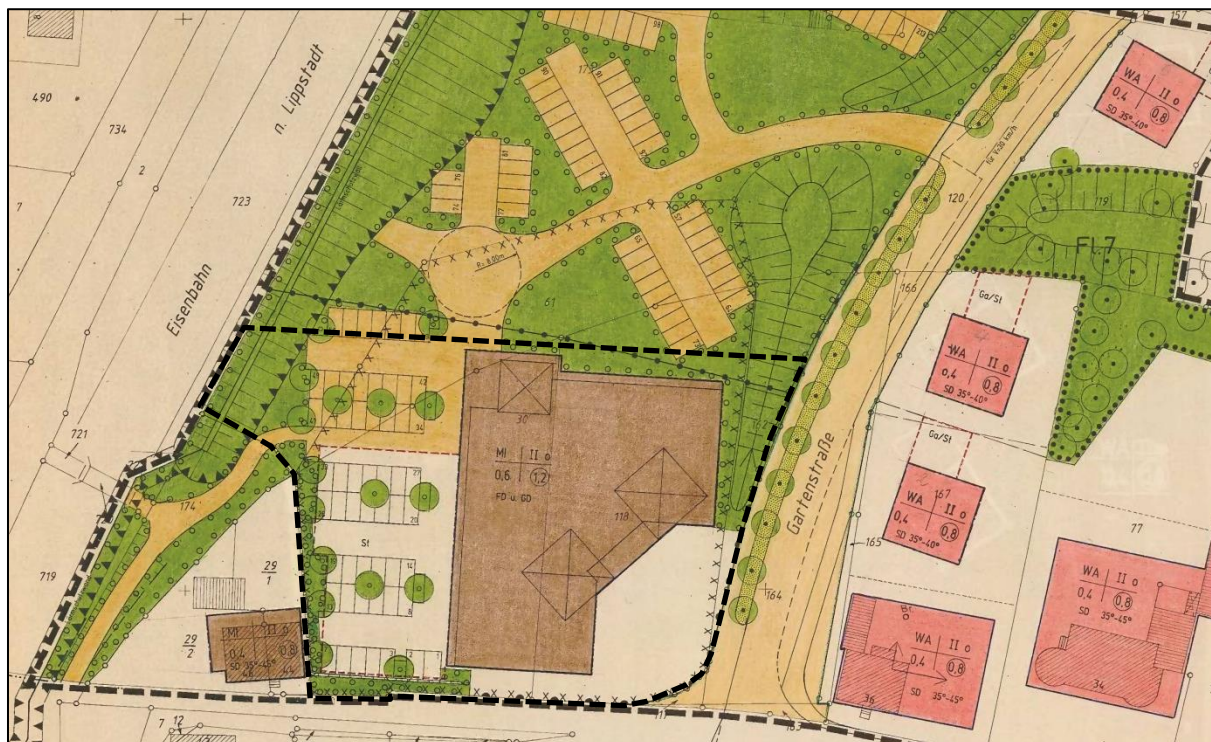


Abbildung 2: Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4 "Sanierung Ortsmitte" Teilplan II der Gemeinde Bad Sassendorf

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist aufgrund der zentralen Lage und der damit einhergehenden touristischen Bedeutung die Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Innenstadtbereiches der Gemeinde Bad Sassendorf. Mit der Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer Erhöhung der Grundflächenzahl soll an dem Standort eine höhere Flexibilität der Ausnutzung erreicht werden, die eine Nutzung der Gesamtfläche zu einem baulichen Zweck ebenso zulassen soll wie eine Parzellierung des Standortes mit der Schaffung mehrerer baulicher Anlagen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen vorgenommen:

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aus städtebaulich-räumlichen Gründen ausgeschlossen werden, da sich die vorhandenen Flächen hierfür nicht eignen. Bei Gartenbaubetrieben handelt es sich um Betriebe, die in gartenbaumäßiger Weise Kulturpflanzen wie Obst, Gemüse, Blumen, Pflanzenschösslinge, Baumstecklinge etc. anbauen und produzieren. Hierfür soll in dem innerörtlichen Standort keine Fläche, die einer baulichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden soll, verloren gehen.

Bei Tankstellen sind erhöhte Anforderungen an die Erschließung bzgl. des Zu- und Abgangsverkehres zu stellen, die aufgrund der Erschließungssituation an dem Kreisverkehrplatz nicht zweckmäßig geleistet werden kann.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie den Zielsetzungen für den Standort widersprechen. Als Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Solche Nutzungen sollen in Bad Sassendorf gerade in touristisch bedeutsamer Lage nicht beheimatet werden, da hier auch die prägende Wohnnutzung einen besonderen Stellenwert und Schutzanspruch genießt.

Mit dem Ausschluss / der Festsetzung der Unzulässigkeit der Nutzungen wird den heute im Bebauungsplan Nr. 4 / II "Sanierung Ortsmitte" getroffenen Bestimmungen weiterhin entsprochen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 soll eine höhere Flexibilität der Ausnutzung des Grundstückes erreicht werden. Hierfür soll eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 (entspricht zwei Vollgeschossen) vorgenommen werden. Die GRZ gibt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstückes an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgt durch die Erhöhung der GRZ und GFZ eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (2) BauNVO. Eine Überschreitung ist hiernach aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das Plangebiet ist heute bereits annähernd vollständig versiegelt, Grünbereiche bestehen in den Randbereichen sowie durch vereinzelte Baumpflanzungen auf der heutigen Stellplatzfläche. Die vorhandenen Grünbereiche sowie erhaltenswerte Bäume werden mit der vorliegenden Änderung weitestgehend gesichert (siehe Kapitel 5.6).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Stärkung der Innenstadt und ihrer städtebaulichen Funktionen. Die Planung dient der Nachverdichtung, wodurch Außenbereiche geschützt und somit der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprochen wird. Es ist zudem festzuhalten, dass sich die Planung mit seiner GRZ und GFZ in das Erscheinungsbild des Kernbereiches der Gemeinde Bad Sassendorf einfügt.



Das Plangebiet ist mit der Lage in der Innenstadt sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Hierdurch ergibt sich ein vermindertes Verkehrsaufkommen, das ausgleichend für die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 (2) BauNVO wirkt. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden zudem solche Nutzungen ausgeschlossen, die erhöhte Verkehre erzeugen. Es stellt sich somit die Frage, ob und inwieweit durch die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 (2) BauNVO Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen auftreten und inwiefern diese ausgeglichen werden können. Mit der Ausweitung der überbaubaren Fläche Richtung Westen können zukünftige Bebauungen im Vergleich zum heutigen Bestand näher an die Bestandsbebauung der Kaiserstraße heranrücken. Allerdings werden durch die Festsetzungen von maximalen Firsthöhen von 11,00 m bei Satteldächern sowie Gebäudehöhen von maximal 8,00 m bei Flachdächern (siehe unten) unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Anderweitige Auswirkungen werden nicht hervorgerufen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die bestehende Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen übernommen. Darüber hinaus soll jedoch auch eine Regelung zu den Kubaturen der später zulässigen Gebäude getroffen werden. Dementsprechend werden bezogen auf die zulässigen Dachformen maximale Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit geneigten Dächern sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern festgesetzt. Die jeweils vorgenommenen Höhenbegrenzungen werden im Bebauungsplan mit absoluten Höhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben. Diese beziehen sich auf die heute vorhandene Geländeoberkante im Plangebiet, die ca. 96,50 m ü. NHN liegt. Somit ergibt sich für geneigte Dächer bei einer maximalen Traufhöhe von 105,00 m ü. NHN eine relative Höhe von 8,50 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 107,50 m ü. NHN eine relative Höhe von 11,00 m. Für die maximal festgesetzte Gebäudehöhe entspricht die festgesetzte Höhe von 104,50 m ü. NHN somit einer relativen Höhe von 8,00 m. Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Plangebiet in seine Umgebung ein.

Als zulässige Dachneigung wird eine Spanne von 15° bis 45° festgesetzt, wodurch einerseits der Bestand in der Umgebung aufgegriffen wird, zudem aber auch flach geneigte Dachformen zugelassen werden.

### **5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Um im Plangebiet eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Ausnutzung zu erreichen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem heutigen Bestand großzügiger gefasst werden. Dementsprechend werden die Baugrenzen sowohl nach Westen und Norden als auch zur Gartenstraße und Kaiserstraße erweitert, wodurch auch eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht wird. Lediglich im Nordwesten soll der Übergang zum nördlich anschließenden öffentlichen Parkplatz von einer Bebauung frei gehalten sowie der erhaltenswerte Baumbestand im Norden geschützt werden.

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Nutzung der Gesamtfläche zu einem baulichen Zweck ebenso zulassen werden soll wie eine Parzellierung des Standortes mit der Schaffung mehrerer baulicher Anlagen, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Somit können mit seitlichem Grenzabstand Gebäude auch über eine Länge (oder Breite) von 50,00 m errichtet werden.

### **5.4 Nebenanlagen / Stellplätze und Garagen**

Um auch hinsichtlich der Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen eine möglichst hohe Flexibilität zu erlangen, wird festgesetzt, dass diese sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Ledig-

lich entlang der Kaiserstraße und Gartenstraße werden Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garage als unzulässig festgesetzt.

### **5.5 Erschließung / Verkehrsflächen / GFL**

Die grundsätzliche Fahrerschließung des Plangebietes erfolgt nach wie vor über den nördlich anschließenden Parkplatz des Thermalbades, der im bestehenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist. Der Anschlussbereich ist am nördlichen Geltungsbereich durch eine Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet.

Da sich die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes annähernd vollständig im Eigentum eines privaten Projektentwicklers befinden, werden mit der 2. Änderung lediglich für einen Teilbereich im Südosten öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den begleitenden Bürgersteig des Kreisverkehrs Kaiserstraße / Gartenstraße / Wilhelmstraße. Um die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung im Nordwesten des Plangebietes aufrecht zu erhalten, wird für diesen Bereich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Darüber hinaus werden die definierten Bereiche ohne Zu- und Abfahrt aus dem Bestandsbebauungsplan übernommen und vollständig entlang der Gartenstraße und der Kaiserstraße festgesetzt.

### **5.6 Grünordnung**

Grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine höhere Ausnutzbarkeit sowie erhöhte Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Stellung baulicher Anlagen. Dennoch soll auch eine Mindestqualität an Grüngestalt und somit das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes bauplanungsrechtlich gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wird die vorhandene Baumreihe entlang der Kaiserstraße zum Erhalt festgesetzt. Die Baumreihe entlang der Gartenstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung, wird aber nachrichtlich ebenfalls dargestellt. Weitere erhaltenswerte Bäume befinden sich im Nordwesten sowie am nördlichen Plangebietsrand, für deren Erhalt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche um 2,00 m zurückgenommen wird.

Um eine verträgliche Eingrünung zur westlichen Bestandsbebauung zu erreichen wird die bestehende Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgegriffen und entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein 3,00 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Die nördlich des Fuß- und Radweges befindliche Grünfläche war bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da diese Fläche sich ebenfalls im Privateigentum befindet, wird diese als private Grünfläche übernommen.

Darüber hinaus wird eine örtliche Bauvorschrift mit aufgenommen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen oder Carports genutzt werden. Eine Begrünung ist ausschließlich mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zulässig. Zudem sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum ausschließlich mit lebenden Hecken zulässig, wodurch das straßenseitige Erscheinungsbild zugunsten eines grünen Charakters gesichert wird.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, 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.

## **6 Belange der Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Gemeinde Bad Sassendorf in der Kaiserstraße sowie der Gartenstraße angeschlossen.

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Leitungsnetze mit Elektrizität und Gas versorgt und ist bereits heute an die bestehenden Telekommunikationslinien angeschlossen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Kreises Soest bzw. der Gemeinde Bad Sassendorf. Das Plangebiet ist hierfür an das öffentliche Straßenverkehrsnetz der Gemeinde angebunden.

## **7 Belange der Umwelt**

### **7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 2).

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des rechtskräftig überplanten Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### **7.2 Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Juli 2018) untersucht worden.

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Es erfolgten Ortsbegehungen zur Untersuchung des Untersuchungsgebietes. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 4414 „Soest“, Quadrant 2, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden

Lebensräume insgesamt 27 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten befinden sich 8 Säugetierarten und 19 Vogelarten. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Die Landschaftsinformations-sammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet kein Vorkommen planungsrelevanter Arten aus.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Da Nahrungsflächen nicht zu den Schutzobjekten des § 44 (1) BNatSchG gehören, ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit für Arten, welche das Untersuchungsgebiet als nicht essenzielles Nahrungshabitat nutzen, nicht gegeben.

Für die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus und Zwergfledermaus konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden.

Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus nutzen Gebäude ganzjährig als Quartierstandort, die Große Bartfledermaus sucht Gebäude lediglich für Sommer- oder Zwischenquartiere auf. Die Arten nutzen Spalten und Hohlräume (z.B. hinter Verkleidungen) als Zwischenquartier, Sommerquartier und teils auch als Wochenstuben. Winterquartiere befinden sich meist unterirdisch oder in frostfreien Bereichen mit konstanter Lufttemperatur und -feuchte. Diese Arten nutzen nur selten Baumquartiere als Quartierstandort.

Im Rahmen einer Gebäudekontrolle wurden am Bestand Strukturen festgestellt, die potenzielle Quartierstandorte (Zwischen-, Sommerquartiere) darstellen. Eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier wird nicht erwartet.

Aufgrund des Fehlens von Spuren einer Fledermausnutzung, der eher geringen Anzahl potenzieller Quartierstrukturen sowie dem Vorkommen vergleichbarer Quartierstrukturen in der Umgebung des Vorhabens wird nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass das Gebäude keinen essenziellen Beitrag zum lokalen Quartierpool leistet. An den vorhandenen Gehölzen wurden keine potenziell relevanten Strukturen für Fledermäuse entdeckt. Die Funktion der potenziellen Zwischen- und Sommerquartiere bleibt demnach im räumlichen Zusammenhang erhalten. Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störung) werden nicht erwartet.

Durch das Entfernen potenzieller Zwischen- und Sommerquartiere können allerdings Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) nicht ausgeschlossen werden. Daher benennt das Gutachten entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan als Hinweise mit aufgenommen werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG kann unter Anwendung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bei Abbruch von Gebäuden

Um ein Töten und Verletzen von Breitflügelfledermaus, Großer Bartfledermaus und Zwergfledermaus zu vermeiden sollen Abbrucharbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen.

Der vorhandene Gebäudebestand ist zeitnah vor dem Abbruch auf einen aktuellen Besatz durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, muss bis zum Verlassen der Strukturen durch die Tiere gewartet werden.

Abbrucharbeiten innerhalb der Wochenstubenzeit (Anfang Mai – Ende August) sind nur möglich, wenn im Rahmen einer fachgutachterlichen Kontrolle ein Besatz durch Fledermäuse sicher ausgeschlossen werden kann. Sollten im Zuge der Kontrolle ein Fledermausbesatz oder eindeutige Hinweise auf einen ehemaligen Besatz festgestellt werden, sind geeignete Ersatzmaßnahmen durch den Gutachter zu treffen.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bei Fäll- und Rodungsarbeiten

Die Fällung / Rodung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze ist im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Im Zeitraum von 1. März bis 30. September ist eine Beseitigung

von Gebüsch und Hecken aus Gründen des Vogelschutzes nicht gestattet. Sollte eine Inanspruchnahme der Bäume im Zeitraum von 1. März bis 30. September notwendig sein, muss vor der Fällung durch einen Gutachter sichergestellt werden, dass sich keine Vogelbruten an den Bäumen befinden. Wird keine Vogelbrut festgestellt, dürfen die Bäume im Anschluss entfernt werden. Wird ein Besatz festgestellt, muss bis zu der Beendigung der Brut und Jungenaufzucht gewartet werden.

#### Notwendigkeit und Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Kurzfristig, im Rahmen der Abbruch- und Bauphase, können die Gebäude im bzw. in der Umgebung des Plangebiets sowie die Gehölze im Untersuchungsgebiet den Verlust an potenziellen Quartierstandorten auffangen. Um den Quartierpool jedoch langfristig zu erhalten und zu erweitern, muss für nachweislich genutzte Gebäudequartiere ein Ersatz in Form von Fledermausfassadenquartieren bei der Planung neuer Gebäude berücksichtigt werden. Ob diese Notwendigkeit besteht, wird durch einen kontrollierenden Gutachter zeitnah zum Gebäudeabbruch bestimmt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 (1) BNatSchG unterliegen. Damit müssen auch die Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise) eingehalten werden. Daher erfolgt im Bebauungsplan zudem ein Hinweis, dass zum Schutz europäischer Vogelarten Gehölzschnitte nicht zwischen dem 1. März und 30. September durchzuführen sind. Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Sind Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen und Gebäuden stattfinden.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Immissionsschutz**

Das Plangebiet grenzt zum Teil unmittelbar an die Bahnlinie Soest-Paderborn. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurde dementsprechend entlang der Bahnstrecke ein rd. 10,00 m breiter Streifen für einen Lärmschutzwall in 3,00 m bis 4,00 m Höhe über Schienenerkante vorgesehen. Diesem ist man durch die Errichtung einer Lärmschutzwand nachgekommen, die schalltechnisch die gleiche Wirkung entfaltet, allerdings nur einen Bruchteil der Fläche eines Walls in Anspruch nimmt.

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt dem Grunde nach lediglich die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine Erhöhung der Grundflächenzahl, um somit die Flexibilität zur Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu erhöhen. Die Art der baulichen Nutzung wird mit vorliegender Bauleitplanung nicht verändert, wodurch sich auch kein erhöhter Schutzanspruch im Plangebiet ergibt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II wird der Konflikt der bestehenden Lärmimmissionen nicht aufgelöst, die Situation besteht bereits heute und wird durch die Planung nicht verändert. Mit der Planung wird auch nicht die Zulässigkeit weiterer Wohnnutzungen über den Bestand hinaus vorbereitet, sodass im vorliegenden Bauleitplanverfahren eine Konfliktlösung nicht erforderlich ist.

### **8.2 Belange des Boden- / Gewässerschutzes**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Zone III und Zone B des Heilquellenschutzgebietes Bad Sassendorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Sassendorf ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.



### **8.3 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

### **8.4 Kampfmittel**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Kampfmittelbelastung vor. Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

### **8.5 Altlasten**

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird annähernd der gesamte Änderungsbereich mit Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Im Altlastenkataster des Kreises ist dementsprechend die Altlast (06-4414-0129) auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma MABEG verzeichnet.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Untersuchung des Untergrundes durchgeführt, um mögliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung bewerten zu können (Ingenieurbüro Sowa, Lipstadt, Mai 2018). Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Seit 1988 ist das an der Kaiserstraße / Gartenstraße in 59505 Bad Sassendorf gelegene ehem. Betriebsgelände der Firma MABEG hinsichtlich einer auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) zurückzuführenden Untergrundverunreinigung Gegenstand von Probenahmen und ehem. phys. Untersuchungen. Bei diesen, unter anderem auch vom Ingenieurbüro Sowa durchgeführten Arbeiten wurde insgesamt eine stetige Verringerung der Schadstoffbelastung beobachtet.

Da nun wieder eine Änderung der städtebaulichen Nutzung auf der in jüngster Zeit als Betriebsstandort für einen Verbrauchermarkt dienenden Fläche geplant ist, war es sinnvoll zusätzlich zur bisher regelmäßig durchgeführten Grundwasseruntersuchung (GW-Monitoring) zusätzlich eine Untersuchung der Bodenluft in den bekannten ehem. Kontaminationsschwerpunkten vorzunehmen.

Wie die Untersuchungsergebnisse der am 18. und 19. April 2018 entnommenen Proben zeigen, rechtfertigt der gleichbleibend unauffällige Zustand der Grundwasserproben eine Einstellung des GW-Monitorings. Die nur noch im Spurenbereich angesiedelte Belastung der Bodenluft macht des Weiteren zusätzliche Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich möglicher Gasmigration verzichtbar.“

Somit ist bauplanungsrechtlich kein weiteres Erfordernis zur Kennzeichnung der Altlast gegeben.

Bad Sassendorf, Juli 2018