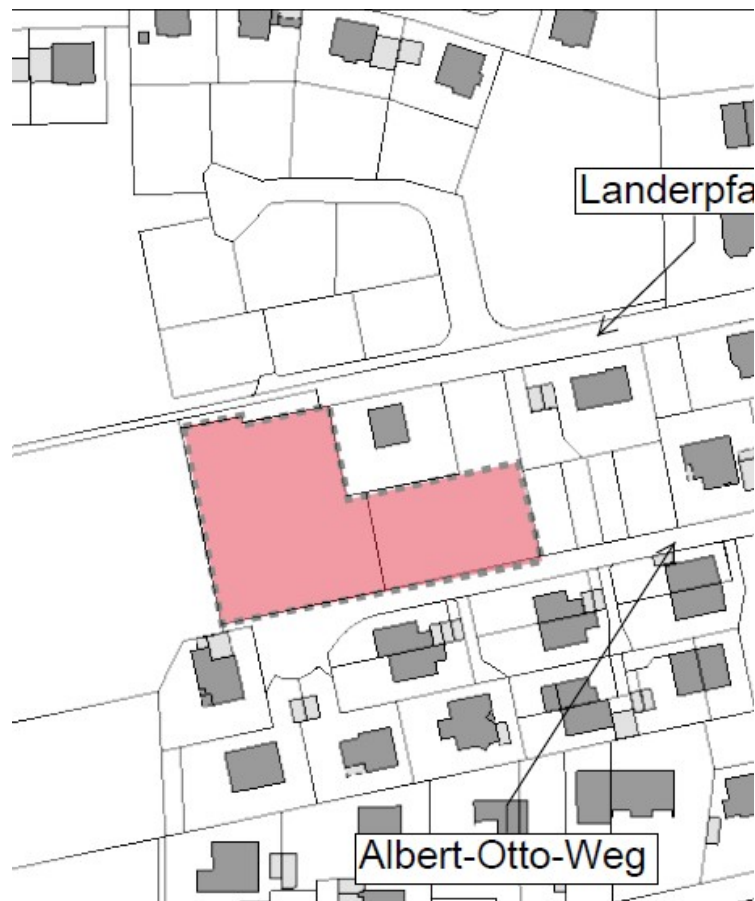




Gemeinde Bad Sassendorf

3. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 5 a „Albert-Otto-Weg“
Ortsteil Lohne
für den Bereich Gemarkung Lohne, Flur 12, Flurstücke 504 und 502 tlw.

Begründung



Stand 01.10.2021

Gemeinde Bad Sassendorf
Fachbereich 3
Gemeindeentwicklung
Eichendorffstraße 1
59505 Bad Sassendorf
Telefon: 0292/505-0

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 a „Albert-Otto-Weg“, Ortsteil Bad Sassendorf
3. Änderung**

Inhalt

	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Gegenwärtige Situation	3
4. Verfahren	4
5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht	5
6. Bebauungskonzept	5
7. Änderungsinhalte	5
8. Umweltbelange	6
8.1 Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege	6
8.2 Anwendung der Bodenschutzklausel	6
8.3 Klimaschutz	6
9. Sonstige Belange Hier: wohnungspolitische Zielsetzung	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 22.09.2021 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 a „Albert-Otto-Weg“, Ortsteil Lohne für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Lohne, Flur 12, Flurstücke 504 und 502 tlw. gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 5 a „Albert-Otto-Weg“, Ot. Lohne setzt für die Grundstücke Gemarkung Lohne, Flur 12, Flurstücke 504 und 502 tlw. u. a. Baugrenzen, die maximalen First- und Traufhöhen, die Dachform mit Dachneigung sowie die Geschossigkeit fest. Um die steigende Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen zu decken, ist beabsichtigt, jedes der genannten Grundstücke mit einem Mehrfamilienwohnhaus zu bebauen. Die geplanten Vorhaben weichen z. T. von der festgesetzten Traufhöhe und Geschossigkeit ab und sind bauplanungsrechtlich so nicht zulässig. Eine Befreiung von den Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird von Seiten der Bauaufsicht jedoch nicht Aussicht gestellt, so dass die Zulässigkeit der Vorhaben nur mit Änderung des Bebauungsplanes erreicht werden kann.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 a „Albert-Otto-Weg“ erfolgte im Änderungsbereich A mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Landerpfad“ Ortsteil Lohne. Da die Größe/ Höhe der Gebäude im Änderungsbereich über die Firsthöhe und Dachform nahezu abschließend geregelt ist, soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 a „Albert-Otto-Weg“ die Festsetzung zur Geschossigkeit und zur Traufhöhe aufgehoben werden. Mit der Änderung wird eine an die Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus ausgerichtete Bebauung der Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit angemessenen Wohnungsgrundrissen ermöglicht, die Kubatur des Baukörpers aber auf das vorgesehene Maß beschränkt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 a „Albert-Otto-Weg“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Lohne, Flur 12, Flurstück 504 und 502 tlw. Der Änderungsbereich umfasst den westlichen und südlichen Teilbereich des ehemaligen Bauhofgeländes in Lohne.

3. Gegenwärtige Situation

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 a „Albert-Otto-Weg“, 2. Änderung, Ot. Lohne, der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Landerpfad“, Ortsteil Lohne im Änderungsbereich A überplant wurde.

Die Gestaltung der hier zulässigen Gebäude wird bis zur maximalen Firsthöhe über die

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 a „Albert-Otto-Weg“, Ortsteil Bad Sassendorf 3. Änderung

- Dachart (Sattel-, Pult-, Walmdach),
- Dachneigung (25° bis 38°),
- maximale Traufhöhe (gebildet von dem äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut) und
- Geschossigkeit (maximal 2 Vollgeschosse) geregelt.



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 21 „Landerpfad“, Ortsteil Lohne, Änderungsbereich A
(unmaßstäblich)

4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Es kann von einer vorzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgesehen 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. 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 genannte Schutzgüter vorliegen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll im beschleunigten Verfahren unter anderem einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 a „Albert-Otto-Weg“, Ortsteil Bad Sassendorf 3. Änderung

Dies trifft auf die vorliegende Planung zu.

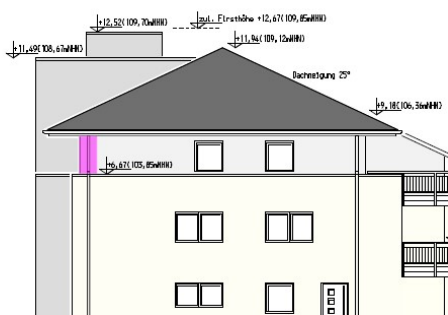
5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Wohnbebauung dar. Die Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

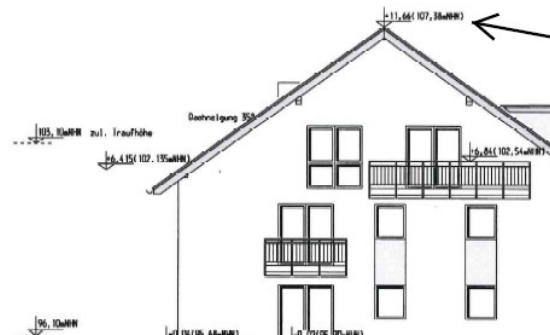
Der Änderungsbereich ist Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 a „Albert-Otto-Weg“, Ortsteil Lohne. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Es sind eine überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt, sowie eine offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Die Gestaltung der hier zulässigen Gebäude wird über die Dachform (Sattel-, Pult- oder Walmdach, Neigung 25° bis 38°), die maximale Trauf- (4,00 m) und Firsthöhe (9,00 m) und die Geschossigkeit (zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse) geregelt.

6. Bauungskonzept

Das derzeitige Bauungskonzept sieht vor, zwei Wohngebäude mit Satteldach zu errichten.



Ansicht Haus 1, Flurstück 504



Ansicht Haus 2, Flurstück 502

Planung Stand September 2021.

Mit Planungsstand vom September 2021 sollen in beiden Wohnhäusern insgesamt 27 Wohnungen geschaffen werden, von denen 21 Wohneinheiten als geförderte Wohnungen geplant sind, die den entsprechenden Bindungen unterliegen.

Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Landerpfad“.

7. Änderungsinhalte

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 5 a „Albert-Otto-Weg“, Ot. Lohne bezieht sich auf die Aufhebung der Festsetzungen zur Traufhöhe und Geschossigkeit.

Ziel ist es, im Gemeindegebiet bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll hierfür die bauplanungsrechtlichen Grundlagen schaffen. Mit der Aufhebung der Festsetzungen zur Traufhöhe und Geschossigkeit können die

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 a „Albert-Otto-Weg“, Ortsteil Bad Sassendorf 3. Änderung

Voraussetzungen für die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau mit der entsprechenden Bindung geschaffen werden. Die verbleibenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Festsetzung der maximalen Traufhöhe, begrenzen die Kubatur der Bebauung in ausreichendem Maß.

Somit ist eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

8 Umweltbelange

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung -.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Im Weiteren unterliegen sie gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

8.1 Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege

Durch die Änderung des Bebauungsplanes (Aufhebung der Festsetzungen zur Geschossigkeit und Traufhöhe) wird die Voraussetzung geschaffen, im Gebäude eine sinnvolle Raumaufteilung/ -nutzung zu ermöglichen. Die Höhe, bzw. Kubatur des Gebäudes bleiben durch die verbleibenden Festsetzungen z. B. der Firsthöhe unverändert. Daher wird eine Beeinträchtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege nicht erwartet.

8.2 Anwendung der Bodenschutzklausel

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit angemessenen Wohnungsgrundrissen ermöglicht. Diese Verdichtung von Wohnnutzung entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zudem wird durch die Bebauung des ehemaligen Bauhofgeländes dem Grundsatz der Innenentwicklung und Nutzbarmachung von Brachflächen Sorge getragen. Die weitere Inanspruchnahme von Freiflächen wird damit vermieden.

8.3 Klimaschutz

Mit der Planänderung wird lediglich die Festsetzung der Geschossigkeit und Traufhöhe aufgehoben. Eine weitergehende Inanspruchnahme von Freiflächen wird damit

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 a „Albert-Otto-Weg“, Ortsteil Bad Sassendorf
3. Änderung**

nicht ermöglicht. Daher sind Auswirkungen auf das Klima oder eine Verstärkung der Folgen des Klimawandels wie Starkregen, Hitze oder Trockenheit nicht zu erwarten.

Durch die Planänderung wird eine weitere Verdichtung der Wohnnutzung bei gleicher Flächeninanspruchnahme erreicht, die positive Auswirkungen auf die Klima- und Umweltbilanz hat.

**9. Sonstige Belange
hier: Wohnungspolitische Zielsetzung**

Wohnungspolitische Zielsetzung der Gemeinde Bad Sassendorf ist es, die Errichtung von bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.

Mit der Bebauungsplanänderung können Wohnungsgrundrisse realisiert werden, die den Anforderungen an sozialen, geförderten Wohnraum entsprechen. Damit wird die vorgenannte Zielsetzung erreicht.

Weitere Belange sind nicht betroffen.

Bad Sassendorf, im Oktober 2021
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Stember
Fachbereichsleiter