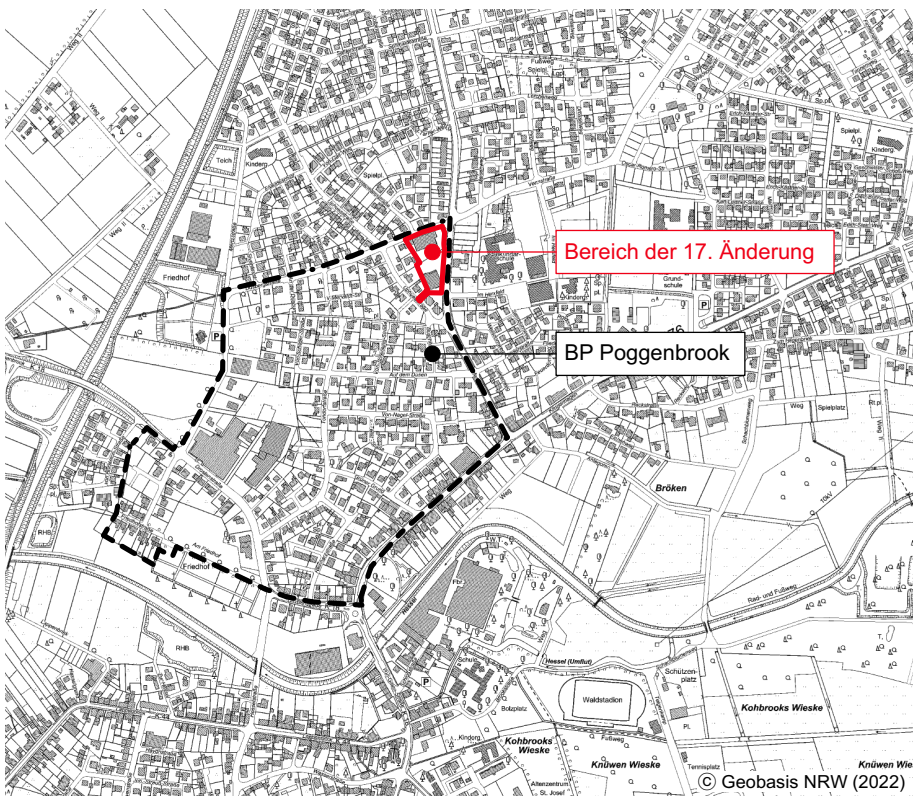


Bebauungsplan SBG Nr. 5 Begründung „Poggenbrook“ - 17. Änderung - Entwurf -

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Sassenberg



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Derzeitige Situation	4	
1.3	Änderungsanlass und Planungsziel	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
2.1	Art der baulichen Nutzung	7	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
2.3	Bauliche Gestaltung	9	
3	Erschließung	9	
4	Natur und Landschaft / Freiraum	10	
4.1	Freiraum und Grüngestaltung	10	
4.2	Eingriffsregelung	10	
4.3	NATURA 2000	10	
4.4	Biotop- und Artenschutz	10	
4.5	Wasserwirtschaftliche Belange	13	
4.6	Belange des Bodenschutzes	13	
4.7	Forstliche Belange	14	
4.8	Klimaschutz	14	
5	Ver- und Entsorgung	14	
6	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	14	
7	Immissionsschutz	14	
8	Denkmalschutz	15	
9	Umweltbericht	15	

Anhang

- Artenschutzprotokoll

Gutachten

- Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sassenberg, Dortmund 03.01.2022

Einsichtnahme von Unterlagen

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 203 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 17.03.2022 beschlossen, den seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplan SBG Nr. 5 „Poggenbrook“ gemäß Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (17. Änderung). Die Änderung erfolgt – wie im folgenden Pkt. 1.4 begründet – als Neuaufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes gem. §§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan „Poggenbrook“ hat inzwischen 16 - teilweise vereinfachte - Änderungen erhalten.

Der räumliche Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 5 „Poggenbrook“ erfasst den nordöstlichen Eckbereich zwischen Füchtertorfer Straße / Düsbergstraße mit den Parzellen 694 und 695, Flur 7, der Gemarkung Sassenberg.

Der Planbereich für die 17. Änderung entspricht damit dem als Sondergebiet festgesetzten Geltungsbereich der 11. Änderung, der mit der 16. Änderung reduziert wurde.

1.2 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortskerns von Sassenberg im Kreuzungsbereich zwischen der Füchtertorfer Straße (B 475) und der Düsbergstraße.

Die derzeitige Nutzung mit einem Lebensmitteldiscounter und Backshop sowie einem Textilfachmarkt stellt inmitten der großflächigen Wohngebiete einen wichtigen Nahversorgungsstandort dar. Ein ehemals vorhandener Baumarkt wurde inzwischen aufgegeben, so dass die Räumlichkeiten gegenwärtig leer stehen.

Zwischen den Hallen der verschiedenen Märkte liegt ein großflächiger Stellplatz mit Zufahrt von der Füchtertorfer Straße.

1.3 Änderungsanlass und Planungsziel

Änderungsanlass und Planungsziel ist somit, für den leerstehenden ehemaligen Baufachmarkt eine Nachnutzung zu ermöglichen, um den gesamten Nahversorgungsstandort zu sichern bzw. zu stützen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes¹ für die Stadt Sassenberg bezeichnet den Planbereich als „Nahversorgungsstandort mit wichtiger Versorgungsfunktion für die wohnungsnahe Grundversorgung“.

Das Ziel, diesen Standort zu sichern und zu stärken rechtfertigt somit das konkrete Vorhaben, für den leerstehenden ehemaligen Baufachmarkt eine attraktive ergänzende Lebensmittelversorgung anzusiedeln. Konkret besteht als Vorhaben, hier eine Nudelproduktion mit Showroom und Bistro einzurichten.

Dazu ist es erforderlich, die bisher in der 11. Änderung des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung zur künftigen Nutzung des ehemaligen Baufachmarktes (s. Pkt. 2 der Begründung) dem konkreten Vorhaben anzupassen.

Mit der Neuaufstellung wird zudem ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.10.2019 berücksichtigt, dass eine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Betriebe, wie sie bisher in der 11. Änderung festgesetzt war, (s. auch Pkt. 2 der Begründung) für rechtlich unzulässig erklärte.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan / Flächennutzungsplan**

Landesplanerische Zielsetzungen stehen der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen, da der Bereich im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sassenberg stellt für den Planbereich entsprechend dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan für den Änderungsbereich „Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel“ dar. Das entspricht auch künftig der geplanten Zweckbestimmung (s. Pkt. 2 der Begründung).

¹ Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sassenberg, Dortmund, 03.01.2022

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat die Bundesregierung am 01.09.2021 als Ergänzung zum Fachrecht den länderübergreifenden Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Gemäß dem Ziel I.1.1 sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen zu prüfen.

Für den Änderungsbereich stellt die Gefahren- und Risikokarte „Teileinzugsgebiet Ems“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen für ein häufiges Hochwasserereignis (HQhäufig) sowie für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ100) keine Betroffenheit dar. Ebenso ist das Plangebiet von einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) nicht berührt.

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen weist im Bereich der Stellplatzanlage sowie im Süden des Änderungsbereiches Überschwemmungsbereiche für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) mit einer Wassertiefe von bis zu 0,5 m aus. Bei „extremen Starkregen“ (hN=90 mm / qm / h) kann die Wassertiefe insbesondere im Süden der Stellplatzanlage bis zu 0,6 m betragen.

Dementsprechend sind ggfs. private Schutzvorkehrungen bei Starkregenereignissen zu treffen.

- **Bebauungsplan**

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan SBG Nr. 5 „Poggenbrook“ setzt mit der 11. Änderung für den Planbereich auf Grund der damaligen konkreten Nutzungen zwei Sondergebietsbereiche fest.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als SO 1a „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 975 m² sowie einem Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m² festgesetzt.

Für den südlichen Bereich trifft die 11. Änderung die Festsetzung als SO 1b „Textilfachmarkt, Baufachmarkt, Märkte für Tiernahrung, Gartenmarktspezifische Erzeugnisse und Campingartikel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 380 m².

Es gilt für beide Teilbereiche eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,8. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die max. zulässige Firsthöhe mit 10,0 m und die max. zulässige Traufhöhe mit 6,50 m fest.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Der seit 2016 rechtskräftige Landschaftsplan „Sassenberg“ trifft keine Festsetzungen für das Plangebiet.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

- **Sonstiges Sondergebiet SO 1**

Der Planbereich wird weiterhin als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes erfolgt als „Nahversorgungsstandort“ zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und untergeordneten weiteren Handelsbetrieben. Grundlage für die Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sassenberg aus dem Jahr 2022.

Das Sondergebiet wird entsprechend der verschiedenen vorhandenen und geplanten Nutzungen gegliedert:

Innerhalb der mit **SO1** gekennzeichneten Flächen sind „Lebensmitteldiscountmärkte“ mit einer Verkaufsfläche von max. 975 m² sowie eines zusätzlichen Backshops mit einer Verkaufsfläche von max. 75 m² und Sitzbereichen zulässig. Um die bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Stadt Sassenberg zu wahren und eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, wird die zulässige Art des Einzelhandels in dem Lebensmitteldiscountmarkt auf die „nahversorgungsrelevanten Kernsortimente“ gem. der sog. „Sassenberger Liste“ beschränkt. Dies sind:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)

Papier/Büroartikel/ Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Darüber hinaus wird der Umfang der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Innerhalb der mit **SO2** gekennzeichneten Flächen sind „sonstige Lebensmittelfachmärkte für Groß- und Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von max. 55 m² sowie Flächen für die Produktion und deren Vertrieb vor Ort, Lagerflächen, Showroom und Bistro zulässig.

Innerhalb der mit **SO3** gekennzeichneten Flächen sind „Textilfachmärkte“ mit einer Verkaufsfläche von max. 380 m² zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

• Geschossigkeit und Baukörperhöhen

Im Plangebiet wird die Geschossigkeit auf max. 1-geschossig begrenzt. Das entspricht dem derzeitigen Bestand.

Für die Hallenbaukörper erfolgt, wie bisher, eine Baukörperhöhenbeschränkung auf max. 10,0 m. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Fächtorfer Straße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

• Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Entsprechend dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet mit GRZ 0,8 festgesetzt. Das entspricht dem bisher zulässigen Maß.

Gemäß § 19 BauNVO bleibt im Sondergebiet eine Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten bis maximal 0,9 (GRZ) zulässig.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da als Kombination aus festgesetzter Geschossigkeit und Grundflächenzahl eine Überschreitung der Orientierungswerte gem. BauNVO ohnehin nicht erwartet werden kann.

- **Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinie**

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen eng angepasst den bestehenden Baukörpern. Damit wird zusätzlich sichergestellt, dass die festgesetzte maximale Verkaufsfläche nicht überschritten werden kann. Für die Festsetzung von Baulinien bestehen keine städtebaulichen Gründe.

- **Bauweise**

Es verbleibt wie bisher bei der Festsetzung einer offenen Bauweise.

2.3 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. Landesbauordnung sind für das Sondergebiet bisher im Bebauungsplan Nr. 5 „Poggenbrook“ nicht getroffen. Nachträgliche Regelungen sind weder durchsetzbar noch begründbar.

3 Erschließung

Die Erschließung der Stellplatzanlage für das Sondergebiet erfolgt weiterhin von der Füchtertorfer Straße im Osten.

Zudem besteht für das Sondergebiet eine weitere Zu- und Abfahrt zur Uphuesstraße im Südwesten.

Das Stellplatzangebot (ca. 77 Stellplätze) innerhalb des Plangebietes bleibt unverändert. Der gemäß der Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) erforderlichen Stellplatzanzahl (1 St / 20 m² Verkaufsnutzfläche (VKNF) bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Kerngebieten sowie 1 St / 40 m² Verkaufsnutzfläche bei Läden und Geschäftshäusern) wird bereits entsprochen. Die teilweise Nutzungsänderung hat keinen Einfluss auf die gem. StellplatzVO NRW erforderliche Stellplatzanzahl.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Freiraum und Grüngestaltung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Poggenbrook“ enthält für die Stellplatzanlage des Sondergebietes die weiterhin geltende Festsetzung zur Baumgestaltung (1 großkroniger, bodenständiger Laubbaum je 4 Stellplätze).

4.2 Eingriffsregelung

Mit Umsetzung der 17. Änderung wird kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG vorbereitet. Die bauliche Auslastung sowie der Versiegelungsgrad bleiben unverändert. Bestehende Grünfestsetzungen werden nicht verändert. Eine Eingriffsbewertung ist dementsprechend nicht erforderlich.

4.3 NATURA 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Tiergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“ (DE-4014-301) befindet sich in mehr als 1.000 m Entfernung.

Aufgrund der Art der geplanten bzw. vorhandenen Nutzung und insbesondere aufgrund der Entfernung und Lage des FFH-Gebietes sind keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebietes zu erwarten.

4.4 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut (Gewerbehallen) und großflächig versiegelt. Relevante Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

• **Potenzielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems² des Landesumweltamtes NRW können im Bereich des Plangebietes (Messtischblatt 4014, Quadrant 1) unter Berücksichtigung der potenziell betroffenen Lebensraumtypen (Gebäude) theoretisch 10 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 2 Fledermaus- und 8 Vogelarten (s. Tab. 1).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4014, Stand: Juli 2022. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; R = Rastvogel. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, () = potenzielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkungen: - = Vorkommen unwahrscheinlich, - / + = Vorkommen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, + = Vorkommen potenziell denkbar.

Art		Status	Erhaltungszustand	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	
Säugetiere				
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	N	U-	FoRu!
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	FoRu!
Vögel				
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	U	FoRu!
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	FoRu!
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	FoRu!
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	FoRu
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	U	FoRu
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	FoRu!

Laut Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS) sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und dessen Umfeld vorhanden.

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt.

- **Beschreibung des Vorhabens und der Wirkfaktoren**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der bestehende Nahversorgungsstandort durch die Ermöglichung der Umnutzung des Gebäudes eines ehemaligen Baumarktes gesichert und gestärkt werden.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind durch nachfolgende Umbautätigkeit sowie die spätere Nutzung („Betrieb“) verschiedene Wirkfaktoren verbunden, die zu negativen Auswirkungen auf (planungsrelevante) Tier- und Pflanzenarten führen können. Hierzu gehören im Allgemeinen:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Gehölzfällungen (Entfernung von Nisthilfen / Entwertung von Höhlenbäumen / Baumhöhlen), Flächeninanspruchnahme,

Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme / Versiegelungen,

Gebäudeabriss oder -teilabriss, Umbautätigkeiten

Verdrängung / Vergrämung (Scheuchwirkungen durch optische und akustische Reize, Erschütterungen, Errichtung von Vertikalstrukturen),

Barrierewirkungen,

Stoffeinträge (Staub, Sand),

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Verdrängung / Vergrämung (Scheuchwirkungen durch optische und akustische Reize),

Kollisionsrisiko,

Stoffeinträge.

Eine erneute Flächeninanspruchnahme erfolgt mit Umsetzung der vorliegenden Planung nicht. Auch veränderte Verdrängungs- / Vergrämungs- oder Scheucheffekte sind im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht zu erwarten.

Lediglich im Rahmen von Umbauarbeiten und damit potenziell einhergehenden Teilabrissen oder Sanierungsmaßnahmen sind baubedingte Auswirkungen zu erwarten

- **Prognose der artenschutzrechtlichen Konflikte**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung – insbesondere der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen, die als potenzielles Brut- und / oder essenzielles Nahrungshabitat geeignet wären – können einige der theoretisch denkbaren planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, da die vorhandene Habitatausstattung nicht die Lebensraumansprüche der betreffenden Arten erfüllt.

Dies betrifft die alle gemäß Messtischblattabfrage planungsrelevanten **Vogelarten**.

Im nachfolgenden werden daher nur die Arten betrachtet, deren Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können oder potenziell denkbar sind:

Dies betrifft die beiden gebäudebewohnenden Arten **Zwergfledermaus** und **Breitflügelfledermaus**. Beide Arten könnten Teile der Gewerbehalle als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen. Ein Winterquartier der Zwergfledermaus ist aufgrund der Bausubstanz eher unwahrscheinlich. Um ein Auslösen der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG (Tötungsrisiko) zu vermeiden, ist daher ein **Abriss** der Gebäude oder **Teilabriss** im Rahmen von Umbauarbeiten (Entfernung von Fassadenverkleidungen, Dachabdeckungen, etc.) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchzuführen. Eine Abweichung von dieser Festlegung kann zugelassen werden, wenn durch vorangehende Kontrollbegehungen nachgewiesen wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen durch die Baumaßnahmen berührt sind. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Als Nahrungshabitat nehmen die Strukturen im Plangebiet aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit keine essenzielle Funktion ein.

Unter Berücksichtigung oben genannter Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entstehen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

4.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

4.6 Belange des Bodenschutzes

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Mit Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes werden bereits anthropogen stark überformte Flächen überplant. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden ist nicht vorgesehen.

4.7 Forstliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.8 Klimaschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5 Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung (Gas, Strom und Wasser) und Entsorgung (Abwasser-/ Regenwasserbeseitigung) ergeben sich für die zuständigen Träger keine Auswirkungen durch die vorliegende Nutzungsänderung.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde die Anschlussmöglichkeit des Niederschlagswassers an das vorhandene Trennsystem im Bereich der Düsbergstraße geprüft. Gemäß den Ingenieurbüro Frilling + Rolfes sind die vorhandenen Kanaltiefen des Regenwasserkanals im Straßenraum der Düsbergstraße nicht ausreichend dimensioniert für einen kompletten Anschluss der Regenwasserkanalisation des Plangebietes.

Die bestehende Ver- und Entsorgung ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu prüfen.

6 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Auf Grund derzeitiger und früherer Nutzungen besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Kampfmittelvorkommen wurden ebenfalls nicht vermutet.

7 Immissionsschutz

Aus der beabsichtigten Nutzungsänderung ergeben sich keine Konsequenzen für den Immissionsschutz der angrenzenden Wohnnutzung. Gegebenenfalls sind diese Belange im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

8 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes und des Bodendenkmalschutzes sind von der beabsichtigten Nutzungsänderung nicht berührt.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coesfeld und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG).

Darüber hinaus sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

9 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem vorliegenden Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Dieser fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Mit der 17. Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, für den leerstehenden ehemaligen Baufachmarkt eine Nachnutzung zu ermöglichen, um den gesamten Nahversorgungsstandort zu sichern bzw. zu stützen. Konkret besteht als Vorhaben, hier eine Nudelproduktion mit Showroom und Bistro einzurichten. Dazu ist es erforderlich, die bisher in der 11. Änderung des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung zur künftigen Nutzung des ehemaligen Baufachmarktes (s. Pkt. 2 der Begründung) dem konkreten Vorhaben anzupassen.

Für die Planänderung liegen keine Umweltschutzziele vor, die eine über ihre allgemeine Gültigkeit (z.B. Schallschutz, Erhalt der Lebensgrundlagen für Tier und Pflanzen) hinausgehende spezielle Berücksichtigung erfordern. Ausschlaggebend hierfür sind die Lage im bestehenden Gewerbegebiet und die sehr geringfügige Veränderung der Nutzungen.

Von der Änderung des Bebauungsplans gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen aus. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Mensch, Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten und Biotopschutz, Boden, Wasser, Fläche, Landschaft, Klima, Kultur und Sachgüter) sind ebenfalls nicht nachteilig betroffen. Es wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gemäß BNatSchG vorbereitet, da lediglich die Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Gebäude verändert wird. Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen bau- oder betriebsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Belange des Artenschutzes sind unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen (Bauzeitenregelung) nicht von der Planung betroffen.

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die gegenüber dem Plangebiet bzw. den getroffenen Festsetzungen städtebauliche, ökologische oder sonstige Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

Die Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und ergänzender örtlicher Bestandsaufnahmen. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

Aufgrund der inhaltlichen Kürze des Umweltberichts erübrigt sich eine allgemein verständliche Zusammenfassung bzw. ist diese gleich lautend den Ausführungen im Umweltbericht.

Von den Änderungspunkten sind inhaltlich keine der in der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbereiche bau oder betriebsbedingt erheblich nachteilig betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sassenberg
Coesfeld, im Februar 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	BP „Poggenbrook – 17. Änderung“
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Sassenberg
Antragstellung (Datum):	05.07.2022
Mit der 17. Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, für den leerstehenden ehemaligen Bauachmarkt eine Nachnutzung zu ermöglichen, um den gesamten Nahversorgungsstandort zu sichern bzw. zu stützen. Konkret besteht als Vorhaben, hier eine Nudelproduktion mit Showroom und Bistro einzurichten.	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein	
Wenn „nein“: Kurze Begründung warum keine Verbote durch das Vorhaben ausgelöst werden; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein	
Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verböten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verböten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.	