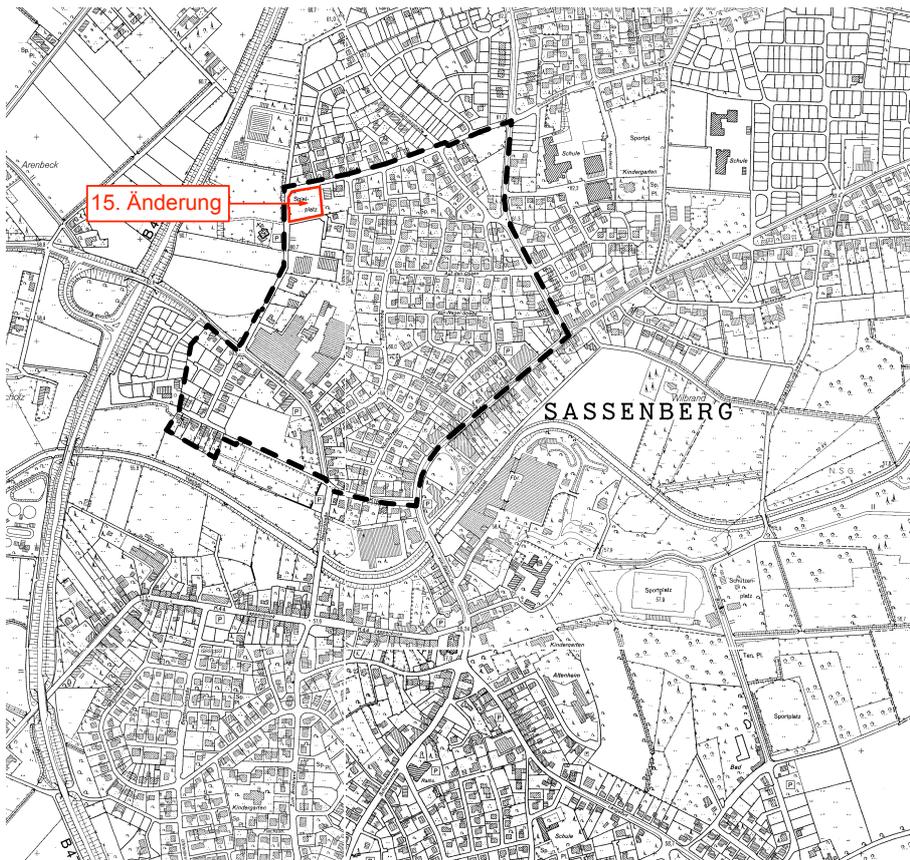


Bebauungsplan „Poggenbrook“ – 15. Änderung

Entscheidungs- begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Sassenberg



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss	3	
1.2	Derzeitige Situation	3	
1.3	Änderungsbereich	3	
1.4	Änderungsanlass und Planungsziel	3	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.6	Änderungsverfahren	4	
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4	
2.1	Art der baulichen Nutzung	4	
2.2	Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	5	
2.3	Bauliche Gestaltung	6	
2.4	Erschließung	6	
3	Belange von Natur und Freiraum	6	
3.1	Eingriffsregelung	6	
3.2	Biotop- und Artenschutz	7	
4	Ver- und Entsorgung	7	
5	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	8	
6	Immissionsschutz	8	
7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8	
8	Verfahrensvermerk	8	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 03.07.2017 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Poggenbrook“ im nordwestlichen Planbereich nach den Vorschriften des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (15. Änderung), um für ein als Bolzplatz festgesetztes Grundstück eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenverdichtung zu ermöglichen.

1.2 Derzeitige Situation

Der seit 1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Poggenbrook“ liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Sassenberg. Im Wesentlichen ist er geprägt von Wohnquartieren unterschiedlichen Entstehungsdatums.

Der nordwestliche Bebauungsplanbereich hat als Nahtstelle zwischen Wohnen, Gewerbe und Freiraum (Friedhof im westlichen Anschluss) bis zur Westumgehung B 475 noch keinen eindeutigen Nutzungsscharakter erfahren.

An den Bolzplatz schließt im Süden ein als Gewerbegebiet festgesetzter Raiffeisenmarkt an. Im Süd-Osten und Osten bestehen Wohnhäuser im festgesetzten Mischgebiet. Im Norden beginnt das Wohngebiet Düsbergstraße. Westlich der Düsbergstraße liegt der Eingangsbereich des Friedhofs mit Stellplätzen und Grünflächen.

Der Bolzplatz wird im Norden und Westen von der Düsbergstraße tangiert. Der Änderungsbereich wird außerdem im Süden mit einer Stichstraße von der Düsbergstraße erschlossen. Die Düsbergstraße schließt im Süden an die Drostestraße K 31 mit Anbindung an die Umgehungsstraße B 475 an.

Auf der Nord- und Ostseite bestehen Eingrünungen von geringer Wertigkeit.

1.3 Änderungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches für die Änderung sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend dem Änderungsbeschluss festgesetzt.

Erfasst werden die Parzellen 713 und 714 der Flur 12, Gemarkung Sassenberg mit insgesamt 3.600 m².

1.4 Änderungsanlass und Planungsziel

Die Parzellen des Änderungsbereiches sind bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan – wie erwähnt – als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt.

Im Hinblick auf die überwiegend im Umfeld bereits entstandene Wohnnutzung und das im Süden anschließende Gewerbegebiet soll

eine Änderung in „Mischgebiet“ erfolgen, um im Nutzungsangebot für die unbebauten Parzellen flexibler reagieren zu können.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich bereits „Gemischte Baufläche“ dar.

Der Bebauungsplan wird mit den im Folgenden erläuterten Festsetzungen somit aus der Darstellung des dem Flächennutzungsplanes entwickelt.

1.6 Änderungsverfahren

Aufgrund des genannten Zieles der Innenverdichtung von nicht mehr adäquat genutzten Parzellen wird das Änderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Die Lage innerhalb des Siedlungsraumes und die sonstigen erforderlichen Voraussetzungen

- die Nicht - Begründung vom Vorhaben, die der Verpflichtung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
 - die Nicht – Betroffenheit von Schutzgebieten des Europäischen Netzes NATURA 2000
- liegen vor.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das genannte Nutzungsziel wird im Änderungsbereich „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Der Änderungsbereich wird – wie im südöstlichen angrenzenden Mischgebiet zur Unterscheidung vom östlich angrenzenden Mischgebiet – als MI* bezeichnet, in dem die folgenden Nutzungen gemäß § 1(5) BauNVO ausgeschlossen.

Im Änderungsbereich werden die ausnahmsweise gem. § 6 (3) Bau NVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Als weitere Nutzungen gem. § 6 (2) Bau NVO werden im Hinblick auf das allgemeine „gemischte“ Nutzungsziel mit Wohnqualität ausgeschlossen:

- § 6 (2) Nr. 3 Bau NVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren-relevanten Sortimenten („Sassenberger Liste“ des Einzelhandelskonzeptes)
- § 6 (2) Nr. 7 Bau NVO Tankstellen
- § 6 (2) Nr. 8 Bau NVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO und
- § 6 (3) Bau NVO weitere Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

Diese Nutzungen haben auf Grund der Lage sowie des Entwick-

lungszieles hier keine Standortgunst und würden auch die bestehende angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigen.

Vor allem soll der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Einzelhandelskonzept* der Stadt Sassenberg zur Konzentration dieser Nutzungen im Stadtzentrum beitragen.

* BBE Handelsberatung Münster,
Einzelhandelskonzept für die
Stadt Sassenberg,
Münster, Juni 2009

Sassenberger Liste gem. Einzelhandelskonzept

Nahversorgungsrelevante Sortimente (für die Innenstadt auch zentrenrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken (Arzneimittel)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel

Örtliche Sortimente

- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Spielwaren, Sportartikel
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)
- Kunstgegenstände, Bilder, -rahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Foto/Optik
- Uhren/Schmuck
- Matratzen und Bettware
- Musikinstrumente und Musikalien
- Medizinisch und orthopädische Artikel
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

2.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

• Baukörperhöhen

Festgesetzt wird eine max. Zweigeschossigkeit entsprechend der angrenzenden Höhenentwicklung.

• Bauweise

Um die kleinteilige Baustruktur der nördlich und östlich angrenzenden Bauweisen aufzunehmen, wird eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

• Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 wird entsprechend der Festsetzung des im Osten angrenzenden Mischgebietes festgesetzt. Damit soll der Maßstab an der Nahtstelle zur angrenzend bestehenden Wohnbebauung aufgenommen werden. Eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze und Zufahrten bleibt ohnehin zulässig.

Eine Geschossflächenzahl wird für den Änderungsbereich nicht fest-

gesetzt. Die festgesetzte Geschossigkeit und Grundflächenzahl lässt ohnehin die Überschreitung der Obergrenze lt. Bau NVO nicht zu.

- **Überbaubare Fläche / Baugrenzen**

Die festgesetzte überbaubare Fläche als Straßenrandbebauung nimmt mit ihrer maximalen Tiefe (15 m) ebenfalls die Struktur der angrenzenden kleinteiligen Bauweisen auf. An der östlichen Grenze wird auf Grund vorhandener Baumsubstanz auf dem angrenzenden Grundstück ein Abstand von 6 m eingehalten.

2.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung entsprechen im Sinne der Einfügung den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinsichtlich Dachneigung (30-40°) und Dachform (Satteldach) sowie Firstrichtung.

Als Außenwandmaterialien sind die ortstypischen Ziegelbauten (untergeordnet auch andere Materialien wie u.a. Putz, Holzverschalung und Sichtbeton) zu verwenden.

2.4 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die Düsbergstraße im Norden und Westen und mit der bestehenden öffentlichen Stichstraße im Südem gesichert.

Der mit der baulichen Verdichtung entstehende Stellplatzbedarf wird gem. Landesbauordnung auf der privaten Baufläche gedeckt.

3 Belange von Natur und Freiraum

Gesonderte Festsetzungen hinsichtlich vorhandener Grünstrukturen sind weder derzeit vorhanden noch künftig geplant oder unbedingt erforderlich.

3.1 Eingriffsregelung

Durch das vorliegende Verfahren gem. § 13a BauGB werden mit dem vorliegendem Bauleitplan keine Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Eine Eingriffsbewertung ist daher nicht erforderlich.

3.2 Biotop- und Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Dementsprechend müssen Artenschutzbelange nunmehr bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungen beachtet werden. In Nordrhein-Westfalen erfolgt dies gem. Handlungsempfehlung* in Form einer 3-stufigen Artenschutzprüfung, in der etwaige Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auf die sog. „planungsrelevanten“ Arten geprüft werden.

Hiernach ist zunächst im Rahmen einer Vorprüfung (Artenschutzprüfung, Stufe I) durch eine überschlägige Prognose zu klären, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum potentiell betroffenen Artenspektrum einzuholen und die Betroffenheit vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabentyps und der Örtlichkeit zu bewerten. In diesem Zusammenhang besteht auch die Möglichkeit mit Prognosewahrscheinlichkeiten oder „worst-case-Betrachtungen“ zu arbeiten. Ggfs. ist der Einbezug von Vermeidungsmaßnahmen erforderlich um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen ausschließen zu können.

Gemäß erfolgter Messtischblattabfrage (Blatt 4014/1) können im Änderungsbereich insgesamt nur vier planungsrelevante Arten (Feldlerche, Feldsperling, Rebhuhn, Kiebitz) potentiell im Sinne einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte vorkommen. Alle Arten sind jedoch aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten sowie der Lage im geschlossenen Siedlungsraum faktisch nicht zu erwarten.

Insgesamt ist daher unter Berücksichtigung des § 39 BNatSchG bei Durchführung des Planvorhabens nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszugehen.

Eine notwendige Entfernung von auf dem Bolzplatz befindlichen Grünstrukturen ist außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten, d.h. nicht zwischen dem 01.03 und dem 30.09 eines jeden Jahres durchzuführen im Sinne des allgemeinen Artenschutzes. Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahme ist eine artenschutzkonforme Umsetzung des Planvorhabens ersichtlich.

4 Ver- und Entsorgung

• Energie

Die Versorgung mit Gas und Strom wird durch das zu erweiternde Netz der RWE gewährleistet.

• Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Sassenberg.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

- **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) erfolgt über eine Trennkanalisation.

5 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Altstandorte bzw. Altablagerungen aufgrund früherer Nutzung sind im Änderungsbereich nicht bekannt und nicht zu vermuten. Ebenso ist nicht von einem Kampfmittelvorkommen auszugehen.

6 Immissionsschutz

Als Immissionsfaktor ist der mögliche Gewerbelärm im Südwesten für die künftig im Mischgebiet auch zu erwartende allgemeine Wohnnutzung zu prüfen.

Da nach Bebauungsplan-Festsetzung im südlichen Gewerbegebiet nur „nicht wesentlich störendes“ Gewerbe zulässig ist und sich für das Mischgebiet lt. § 6 (1) Bau NVO diese Art der gewerblichen Nutzung nicht ändert, entsteht auch keine Veränderung im Immissionsverhalten einer künftigen noch zulässigen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung im Änderungsbereich.

Der im Süden bestehende „Grüne Markt“ (Raiffeisenmarkt) erfüllt die Kriterien einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung. Dieser Aussage liegt ein Schallgutachten* zu Grunde, mit dem Ergebnis, dass Konfliktpotenziale durch Lärmeinwirkung des „Grünen Marktes“ sowohl im Bestand als auch bei einer Weiterentwicklung nicht zu erwarten sind.

Für die bestehende Wohnnutzung würde die planungsrechtliche Aufgabe des Bolzplatzes zugunsten des auch im Umfeld bestehenden Mischgebietes eine Verbesserung bedeuten.

7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Änderungsbereiches als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Sassenberg, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

8 Verfahrensvermerk

Mit Rechtskraft der vorliegenden Änderung verliert die bisherige Festsetzung im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Weitere textliche Festsetzungen sowie Hinweise aus dem derzeitigen

* Dipl.-Ing. M. Langguth, Schallgutachten zum BP „Poggenbrook“, Ahaus, 11.04.2011

Bebauungsplan gelten – soweit relevant für den Änderungsbereich – weiterhin.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Im Beteiligungsverfahren wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 (3) BauGB ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich wird.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sassenberg
Coesfeld, 03.07.2018

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

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

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan "Poggenbrook" - 15. Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Sassenberg
Antragstellung (Datum):	11.09.2017
<p>Die Parzellen des Änderungsbereiches sind bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan – wie erwähnt – als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt. Im Hinblick auf die überwiegend im Umfeld bereits entstandene Wohnnutzung und das im Süden anschließende Gewerbegebiet soll eine Änderung in „Mischgebiet“ erfolgen, um im Nutzungsangebot für die ungebauten Parzellen flexibler reagieren zu können. Es wird eine intensive genutzte Grünfläche überplant mit wenigen Gehölzen im Randbereich.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
<p>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? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Es werden keine Verbote durch das Vorhaben ausgelöst.</p>	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<p>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)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <i>Begründung:</i> 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.</p>	
<p>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</p>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</p>	
<p>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>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.</p>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
<p>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 Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).</p>	
<p>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“).</p>	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
<p>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 Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.</p>	
<p>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</p>	