

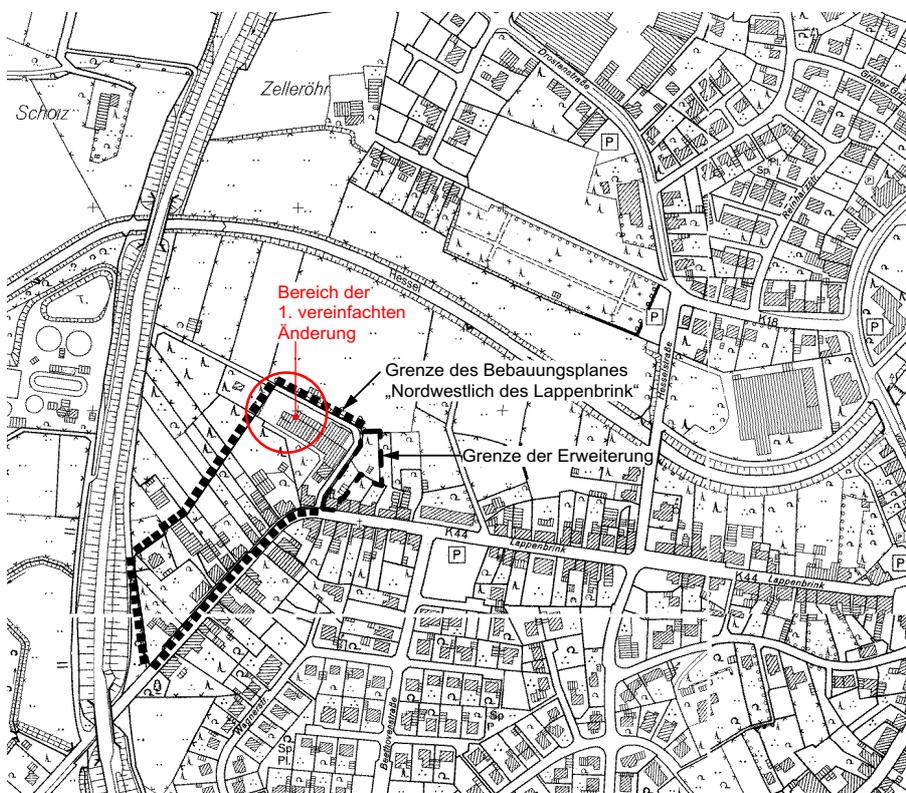
Bebauungsplan „Nordwestlich des Lappenbrink“ – 1. vereinfachte Änderung

Begründung

Entwurf

gemäß § 13 BauGB

Stadt Sassenberg



1	Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Derzeitige Situation und Planungsziel	3
4	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5	Festsetzungen im Bebauungsplan	4
6	Belange der Umwelt	4
6.1	Eingriffsregelung	4
6.2	Landschaftsschutzgrenze	4
6.3	Artenschutz	5
6.4	Klimaschutz	5
7	Sonstige Belange	5
7.1	Erschließung	5
7.2	Ver- und Entsorgung / Altlasten / Kampfmittelvorkommen	5
7.3	Wasserwirtschaftliche Situation	5
7.4	Forstliche Belange	5
7.5	Belange des Bodens	5
7.6	Immissionsschutz	5
7.7	Belange des Denkmalschutzes	7
8	Verfahrensvermerk	7

Gutachten

Ingenieurbüro nts, Lärminderungsplan für die Ortslagen Sassenberg und Füchtorf, Münster 2001

Uppenkamp und Partner, Immissionsschutz in der Nachbarschaft eines Fensterbaubetriebes in Sassenberg, Schallgutachten, Ahaus 2001 und ergänzendes Schreiben / Mail vom 23.12.2019

1 Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 28.03.2019 beschlossen, den seit 2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nordwestlich des Lappenbrink“ zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzungserweiterung für zulässiges Wohnen zu schaffen.

Die Änderung erfolgt als 1. Änderung im vereinfachten Verfahren.

Die gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB nicht erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich betrifft den nordwestlichen Bereich der Parzelle 63 und die Parzelle 188, Flur 13 in der Gemarkung Sassenberg, am Nordrand des Plangebietes.

Die Größe beträgt ca. 1.850 qm.

3 Derzeitige Situation und Planungsziel

In dem Änderungsbereich des Betriebsgrundstück einer bestehenden Fensterbaufirma ist aus Immissionsschutzgründen bisher nur Betriebswohnen im Sinne des § 8 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Ziel ist gem. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO auch allgemeines Wohnen zuzulassen. Der Änderungsbereich wird für betriebliche Zwecke nicht mehr genutzt. (Zur Immissionssituation s. Pkt. 7.6 der Begründung.)

4 Planungsrechtliche Vorgaben

- Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg stellt für den Änderungsbereich gemischte Baufläche dar.

Landesplanerische Belange sind von der im folgenden erläuterten Änderung nicht betroffen.

Der Änderungsbereich liegt im allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Münsterland.

5 Festsetzungen im Bebauungsplan

- Art der baulichen Nutzung
„Änderung von Mi 2 in Mi 1“
Entsprechend den im Mischgebiet Mi 1 getroffenen Festsetzungen wird damit die Einschränkung auf lediglich zulässiges Betriebswohnen aufgehoben und allgemeines Wohnen gem. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO ermöglicht. (s. auch Pkt. 3 der Begründung)
- Maß der baulichen Nutzung
 - die bisher festgesetzte Grundflächenzahl 0,6 bleibt unverändert
 - die Geschossigkeit wird von eingeschossig auf max. zweigeschossig geändert
 - die Baukörperhöhe wird mit 9,75 m festgesetzt um am Rand der Ortslage die Einbindung in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu sichern. Ebenso wird eine textliche Festsetzung zur Höhenfestsetzung aufgenommen. Der Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung eingetragene NHN-Höhe des vorhandenen Kanaldeckels.
- Bauweise, Baugrenzen
 - als Bauweise bleibt die abweichende Bauweise hier für eine zulässige einseitige Grenzbebauung weiterhin möglich
 - Die nördliche Baugrenze wird um ca. 4,0 m nach Norden erweitert um eine flexible Neubebauung zu ermöglichen.

6 Belange der Umwelt

6.1 Eingriffsregelung

Mit der beabsichtigten Nutzungsänderung wird kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen wäre.

6.2 Landschaftsschutzgrenze

Die Belange des an den Änderungsbereich angrenzenden festgesetzten Landschaftsschutzgebietes sind durch die Änderung des Nutzungskatalogs nicht betroffen.

6.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Mit der beschriebenen Nutzungsänderung werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

* 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

6.4 Klimaschutz

Zu prüfende Belange des Klimaschutzes sind mit der geplanten Nutzungserweiterung für allgemeines Wohnen nicht betroffen.

7 Sonstige Belange

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt weiterhin von der im Norden und Osten verlaufenden Straße, angebunden an die Straße „Lappenbrink“.

Ein Stellplatzbedarf entsteht durch die geplante Nutzungsänderung nicht, bzw. wäre ggf. im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

7.2 Ver- und Entsorgung / Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Die Ver- und Entsorgung ist durch das bestehende Netz gewährleistet.

Altlasten und Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt und nicht zu vermuten.

7.3 Wasserwirtschaftliche Situation

Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

7.4 Forstliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

7.5 Belange des Bodens

Bodenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

7.6 Immissionsschutz

Das Immissionsschutzgutachten vom 27.08.2001 lässt bisher nur „Betriebs“-wohnen zu, (siehe folgende Aussage zum Gewerbelärm).

Folgende potentielle Emittenten sind hinsichtlich des Immissions-schutzes für den vorliegenden Planbereich zu beachten:

- **Verkehrslärm**

Hinsichtlich der Verkehrslärmsituation der Straße Lappenbrink (K 44)* wird festgestellt:

Die K 44 wird als Verbindungsstraße von Sassenberg in den Waren-dorfer Norden für Pkw als „Nebenstrecke“ genutzt. Die Nutzung be-schränkt sich jedoch auf den Berufsverkehr. Zur Abschätzung von Verkehrslärmimmissionen werden im Rahmen des „Vereinfachten Er-mittlungsverfahrens für Lärm-Immissionen (DIN 18005 Teil I)“ folgen-de Verkehrsdaten zugrunde gelegt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) sowie die Lkw-Anteile wurden den Ergebnis-sen der Straßenverkehrszählung 1995 entnommen. Um einen Pro-gnosewert für das Jahr 2010 zu erhalten, wurden die Erhebungsda-ten des Jahres 1995 (3.345 Kfz und 2,4% Lkw-Anteil) um einen allge-mein anerkannten Faktor erhöht ($DTV \times 1,160 = DTV_{2010}$, $Lkw\text{-}\% \text{-} Anteil \times 1,260 = Lkw\text{-}\% \text{-} Anteil_{2010}$). Somit ergibt sich ein DTV_{2010} von 3.880 Kfz mit einem Lkw-Anteil von 3,0 %. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu einem Be-reich von ca. 10 m tags und nachts um ca. 3 bzw. 2 dB(A) überschrit-ten werden [63 / 52 dB(A)]. Von diesen geringfügigen Überschreitun-gen sind im Plangebiet die im Bestand zu sichernden Gebäude direkt an der K 44 betroffen. Auf die Festsetzung von besonderen Schall-schutzmaßnahmen wird in Abwägung mit der vorhandenen benach-barten Bebauung entlang der K 44 verzichtet, da dort ebenfalls keine Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz getroffen wor-den sind.

Im Fall von Um- und Neubauten parallel zur K 44 wird jedoch empfohlen, auf eine entsprechende Grundrissgestaltung (lärmpem-pfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) zu achten und Fen-ster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

- **Gewerbelärm**

Hinsichtlich gewerblicher Immissionen ist der Fensterbaubetrieb zu betrachten. Die derzeitigen Nutzungen und Betriebsabläufe sind je-doch derart, dass er als „nicht wesentlich störender Betrieb“ im Sinne des § 6 BauNVO gelten kann. Durch die im rechtsverbindlichen Be-bauungsplan festgesetzte Zulässigkeit gem. § 1 (10) BauNVO ist si-chergestellt, dass sich die derzeitigen Immissionstätigkeiten nicht er-weitern.

* Ingenieurbüro nts: Lärmminde-rungsplan für die Ortslagen Sassenberg und Füchtorf. Münster, 2001

Ein schalltechnisches Gutachten* von 2001 kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte vom Gewerbebetrieb eingehalten werden. Das muss zukünftig auch für eine mögliche Betriebserweiterung gelten. Mit Schreiben vom 23.12.2019 bestätigt der Gutachter, dass keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen, da sich die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete auch für das allgemein zulässige Wohnen nicht ändern.

* Uppenkamp und Partner: Immissionsschutz in der Nachbarschaft eines Fensterbaubetriebes in Sassenberg. Schallgutachten. Ahaus, 2001 und ergänzendes Schreiben / Mail vom 23.12.2019

- **Landwirtschaftliche Immissionen**

Landwirtschaftlich-gewerbliche Immissionen sind hinsichtlich des Viehhändlers zu berücksichtigen. Nach derzeitiger Erkenntnis kann der Betrieb planungsrechtlich gemäß § 1 (10) BauNVO abgesichert werden, soweit sich die Immissionssituation nicht verändert.

- **Kläranlage**

Die Kläranlage liegt von der möglichen und vorhandenen Mischgebietsbebauung mindestens 120 m entfernt. Geruchsprobleme sind nicht bekannt.

7.7 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

8 Verfahrensvermerk

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

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde somit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Sonstige Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert gültig – soweit sie für die Änderung relevant sind.

Mögliche Anregungen und Hinweise werden lediglich zu dem aufgeführten Änderungspunkt (Pkt. 5 der Begründung) in die Diskussion und Abwägung einbezogen.

Bearbeitet für die Stadt Sassenberg
Coesfeld im Februar 2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld