



Stadt Sassenberg

Öffentliche Bekanntmachung

der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans SGB Nr. 21 „Südlich Christian-Rath-Straße“

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seinen Sitzungen am 27.02.2018 und 01.10.2020 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan SGB Nr. 21 „Südlich Christian-Rath-Straße“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (4. Änderung), um für das bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der vorhandenen Nachfrage zu schaffen.

Gleichzeit wurde in den Sitzungen beschlossen die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB, § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

Der Änderungsbereich liegt im Süden der Ortslage Sassenberg und betrifft den westlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes SGB Nr. 21 „Südlich Christian-Rath-Straße“.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 5,0 ha und betrifft in der Gemarkung Sassenberg, Flur 16, die Flurstücke 21 (teilw.), 215, 233, 234 (teilw.), 235, 238, 239, 240, 243, 244, 248 (teilw.) und 269 (teilw.).

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 21 „Südlich Christian-Rath-Straße“ wird begrenzt:

- Im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Christian-Rath-Straße
- Im Osten durch landwirtschaftlichen Freiraum
- Im Süden durch die Bundesstraße (B 513 Sassenberg – Harsewinkel)
- Im Westen durch gemischte Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Gewerbe, Wohnen) im Bebauungsplan „Wasserstraße“

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Anlass und Ziel der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan SGB Nr. 21 „Südlich Christian-Rath-Straße“ setzt für den Bereich der 4. Änderung „Fläche für die Landwirtschaft“ fest. Diese Festsetzung erfolgte seinerzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung durch den im Osten des Tatenhauser Weges anschließenden landwirtschaftlichen Betriebs.

Mit der geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll - der Nachfrage in Sassenberg entsprechend – ein Angebot für Eigenheime und Geschosswohnungen mit standortgünstiger Lage zur Innenstadt geschaffen werden.

Nahversorgungseinrichtungen und Kindergärten bestehen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Eine Grundschule befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m.

Insgesamt ist die bauliche Entwicklung des Freiraumes als Ergänzung der westlich und nördlich bestehenden Wohngebiete – begrenzt im Süden durch die B 513 – städtebaulich sinnvoll.

Ort und Dauer der Auslegung

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 21 „Südlich Christian-Rath-Straße“ liegt mit seiner Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie den vorliegenden Fachgutachten und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom

29.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021

im Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 208 zu jedermanns Einsicht aus.

Aufgrund der Covid-19 Pandemie und der damit verbundenen eingeschränkten Zugänglichkeit des Rathauses, bitten wir um eine vorherige Terminabstimmung während der Dienststunden

montags bis mittwochs und freitags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
donnerstags von 08:30 Uhr bis 18:00 Uhr

mit Herrn Middendorf, Telefon (02583/309-2040) oder Herrn König (02583/309-2080).

Die Unterlagen sind auch im Internet abrufbar unter der Adresse: <https://www.sassenberg.de/de/aktuelles/bekanntmachungen.php>. Zusätzlich kann die Planung nach vorheriger Terminabstimmung mit Herrn Middendorf oder Herrn König erörtert werden.

Hinweis zu Umweltbelangen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können folgende Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen bei der Stadt Sassenberg eingesehen werden:

I. Begründungsentwurf inklusive Umweltbericht zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 21 „Südlich Christian-Rath-Straße“

• Begründung (Entwurf)

(WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Coesfeld, Stand: Oktober 2021)

Die Begründung (Entwurf) inklusive Umweltbericht zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 21 „Südlich Christian-Rath-Straße“ enthält umweltbezogene Informationen zu / zur

- landschaftsrechtlichen Vorgaben (Verweis auf Regionalplan)
- Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Festsetzungen zu Grünflächen- und Freiraumgestaltung
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Hinweis auf das bestehende Biotopwertdefizit und dessen Ausgleich)
- NATURA 2000 - Gebieten
Artenschutz (Artenschutzprüfung der Stufe I, Informationen zur derzeitigen Nutzung und der vorherrschenden Biotopstrukturen und Wirkfaktoren; Aussagen zu potentiellen Arteninventar und tatsächlichen Artvorkommen sowie der Auswirkungsprognose; Hinweis auf den Zeitraum der Gehölzrodungen und der Baufeldräumung)
- Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel
- forstlichen Belangen (Aussage zur vorhandenen Weihnachtsbaumkultur und deren Ausgleich)
- wasserwirtschaftlichen Belangen (Aussagen zu anzulegendes Regenrückhaltebecken)
- Ver- und Entsorgung (Entwässerungskonzept)
- Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen
- Denkmalschutz
- Immissionsschutz (Betrachtung des Verkehrslärms und Festsetzung von aktiven (Lärmschutzwand) und passiven Schallschutzmaßnahmen; Betrachtung des Gewerbelärms und Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen; Betrachtung der Geruchsimmissionen einer landwirtschaftlichen Hofstelle)
- Flächenbilanz

- **Umweltbericht (Entwurf)**

(WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Coesfeld, Stand: Oktober 2021)

Der Umweltbericht erhält neben der Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele, eine Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands – bezogen auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter - sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands während der Bau- und Betriebsphase. Folgende Schutzgüter wurden untersucht:

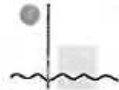
- **Schutzgut Mensch** (Informationen zur Lärmbelastung – Verkehrslärm und Gewerbelärm; Lärmschutzmaßnahmen)
- **Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt** (Aussagen zu vorhandenen Strukturen und ökologischer Wertigkeit, Angabe des nächstgelegenen FFH-Gebietes, Aussagen zur Ausgleichsfläche und Lärmschutzwand, Maßnahmen zur Baufeldräumung und Gehölzrodung)
- **Schutzgut Fläche** (Informationen zu bestehenden und geplanten Nutzungen / Flächenversiegelung)
- **Schutzgut Boden** (Aussagen zu bestehenden Bodenstrukturen, landwirtschaftlichen Vorbelastungen, Schutzwürdigkeit der Böden, Informationen zum Flächenausgleich)
- **Schutzgut Wasser** (Informationen zu Oberflächengewässer, Grundwasserverhältnissen, Belastungen durch die Landwirtschaft und zur Veränderung der Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse; Aussagen zum Entwässerungskonzept)
- **Schutzgut Luft- und Klimaschutz** (Informationen zu klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen, zu Auswirkungen der Planung sowie zu Maßnahmen der betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut)
- **Schutzgut Landschaft** (Aussagen zu landschaftsprägenden Elementen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Informationen zur Ausgleichsfläche und der Lärmschutzwand)
- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** (Informationen zu Baudenkmälern und der Schutzwürdigkeit des Bodens, Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden und des erforderlichen Eingriffsausgleichs)
- **Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern** (Darstellung der Wirkungszusammenhänge und Funktionsbeziehungen)

Der Umweltbericht enthält darüber hinaus eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, wenn die Planung nicht durchgeführt wird (Nullvariante) sowie Informationen über anderweitige Planungsmöglichkeiten. Außerdem werden geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen durch die Planung aufgezeigt.

II. Fachgutachten und gutachterliche Stellungnahmen

- **Lärmtechnische Untersuchung - Verkehrslärm**

- *nts Ingenieurgesellschaft mbH, Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Südlich Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ in Sassenberg, Münster, April 2019*



Stadt Sassenberg

Informationen zu den auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch die südlich verlaufende Bundesstraße 513; Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet

- *nts Ingenieurgesellschaft mbH, Ergänzung und Neuberechnungen zum schalltechnischen Bericht „Südlich Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ von April 2019 sowie Detailplanung der Schallschutzwand, Münster, Oktober 2020*

Informationen zu den auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch die südlich verlaufende Bundesstraße 513; Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet; Detailplanung der südlich entlang der B 513 verlaufenden Schallschutzwand

- **Schalltechnische Untersuchung - Gewerbelärm**

- *Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach der geplanten Erweiterung um u.a. einen Backshop und einen Pfandraum in 48336 Sassenberg, Schürenstraße 51, Gronau, Juli 2017*

Informationen zu den auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch die Erweiterung des angrenzenden Lebensmittel-Discountmarktes; Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet

- *Wenker & Gesing, Ergänzung und Nebenrechnung der 2017 erstellten schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich stationärer Anlagen, Gronau, Juni 2021*

Informationen zu den auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch die die stationären Aggregate angrenzenden Lebensmittel-Discountmarktes; Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet

III. Umweltbezogene Stellungnahmen

- **Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung gem. § 4(1) BauGB**

- Wasser- und Bodenverband Sassenberg-Füchtorf: Hinweis zu fehlenden Aussagen bzgl. der Art und Weise des geplanten Regenrückhaltebeckens und zum Namen des Gewässers, in welches eingeleitet werden soll; Hinweis auf eine gewässerverträgliche Entwässerung des gesamten Plangebietes
- Regionalforstamt Münsterland: Hinweis, dass die durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur auszugleichen und die Kompensationsmaßnahme mit dem Regionalforstamt Münsterland abzustimmen ist
- Industrie- und Handelskammer: Hinweis, dass angrenzend an das Plangebiet Gewerbebetriebe vorhanden sind und das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen kritisch gesehen wird
- Kreis Warendorf – Untere Wasserbehörde: Hinweis, auf das Abwasserbeseitigungskonzept; Begrüßung der Festsetzung des Regenrückhaltebeckens



Stadt Sassenberg

- Kreis Warendorf – Untere Bodenschutzbehörde: Hinweis, dass keine Eintragungen zu Altlasten vorliegen
- Kreis Warendorf – Gesundheitsamt: Anregung, die 60 und 45 dB-Linie in der Planzeichnung darzustellen
- Kreis Warendorf - Amt für Planung und Naturschutz: Hinweis, zur Ergänzung der Aussagen zur Eingriffsregelung und des Artenschutzes
- Kreis Warendorf – Immissionsschutz: Bedenken hinsichtlich des Gewerbelärms (Lebensmittel-Discountmarkt)
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland: Bedenken zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichem Freiraum
- Kreis Warendorf – Brandschutzdienststelle: Hinweis, zum Nachweis des Grundschutzes der Löschwasserversorgung

Hinweise

- Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 21 „Südlich Christian-Rath-Straße“ schriftlich an das Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg, zur Niederschrift im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg oder per E-Mail an stadt@sassenberg.de abgegeben werden.
- Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können gem. § 3(2) BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte, nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 (3) Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 (2) UmvRG gem. § 7 (3) Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende öffentliche Auslegung des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 21 „Südlich Christian-Rath-Straße“ der Stadt Sassenberg wird mit sämtlichen Planunterlagen gem. § 2 (4) BekanntmVO öffentlich bekannt gegeben.

Sassenberg, 21.10.2021

Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg