



Öffentliche Bekanntmachung

der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B der Stadt Sassenberg

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seinen Sitzungen am 27.02.2018 und 01.10.2020 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (50. Änderung – Teil B), um für das bisher als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte 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)

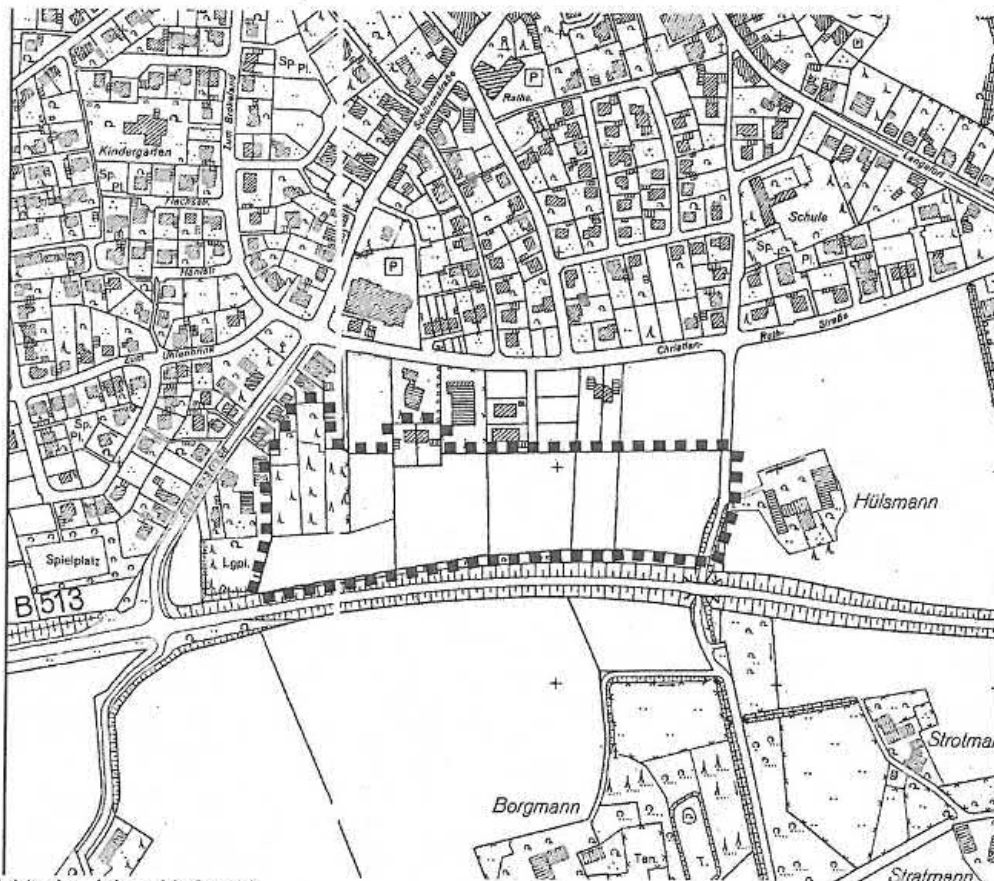
Der Änderungsbereich liegt im Süden der Ortslage Sassenberg und betrifft den westlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes SGB Nr. 21 „Südlich Christian-Rath-Straße“.

Der räumliche Geltungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha und betrifft in der Gemarkung Sassenberg, Flur 16, die Flurstücke 21 (teilw.), 215, 233, 235, 238, 239, 240, 243, 293 (teilw.), 327, 331 und 750 (teilw.).

Der Geltungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B 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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg ist der Änderungsbereich bisher als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Um für das bisher als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der vorhandenen Nachfrage zu schaffen, erfolgt im Rahmen der 50. Änderung – Teil B des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Christian-Rath-Straße“ -4. Änderung.

Der Regionalplan Münster für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – legt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Insofern sind die landesplanerischen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung als Wohnbaufläche gegeben.

Ort und Dauer der Auslegung

Der Entwurf der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B 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 50. Flächennutzungsplanänderung – Teil B

• Begründung (Entwurf)

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

Die Begründung (Entwurf) inklusive Umweltbericht zum Entwurf der 50. Flächennutzungsplanänderung – Teil B enthält umweltbezogene Informationen zu / zur

- landschaftsrechtlichen Vorgaben (Verweis auf landesplanerische Anfrage vom 08.06.2020)
- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Hinweis auf das bestehende Biotopwertdefizit und dessen Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung)
- NATURA 2000 - Gebieten
- Artenschutz (Artenschutzprüfung der Stufe I; Informationen zur derzeitigen Nutzung und der vorherrschenden Biotopstrukturen und Wirkfaktoren; Hinweis auf Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung)
- Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel
- forstwirtschaftlichen Belangen
- wasserwirtschaftlichen Belangen (Aussagen zu anzulegendes Regenrückhaltebecken)
- Ver- und Entsorgung (Entwässerungskonzept)
- Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen
- Denkmalschutz
- Immissionsschutz (Betrachtung des Verkehrslärms und von aktiven (Lärmschutzwand) und passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung; Betrachtung des Gewerbelärms und Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung; Betrachtung der Geruchsimmissionen einer landwirtschaftlichen Hofstelle)

- **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 zu vorhandenen Strukturen und zur Lärmbelastung – Verkehrslärm / Gewerbelärm sowie Lärmschutzmaßnahmen)
- **Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt** (Aussagen zu vorhandenen Strukturen und ökologischer Wertigkeit, Angabe des nächstgelegenen FFH-Gebietes, Aussagen zur Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen)
- **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 Grundwasserströme- und Neubildungsrate; 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)
- **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*

Informationen zu den auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen 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 frühzeitigen Beteiligung gem. § 4(1) BauGB**
 - Kreis Warendorf – Untere Wasserbehörde: Hinweis, dass der Umweltbericht keiner Ergänzung bedarf
 - Kreis Warendorf – Untere Bodenschutzbehörde: Hinweis, dass keine Eintragungen zu Altlasten vorliegen
 - Kreis Warendorf – Untere Naturschutzbehörde: Hinweis, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung naturschutzrelevante Aussagen im Umweltbericht, zur Eingriffsregelung und zur Artenschutzprüfung ergänzt werden müssen
 - Kreis Warendorf – Immissionsschutz: Bedenken hinsichtlich des Gewerbelärms (Lebensmittel-Discountmarkt)
 - Straßen.NRW: Hinweis, zu notwendigen Schallschutzmaßnahmen; Bedenken, zur Darstellung der Kompensationsfläche
 - Industrie- und Handelskammer: Hinweis, dass bestehende Gewerbebetriebe im Bestand geschützt werden müssen; Hinweis, an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen gewerbliche Bauflächen vorzuhalten



Stadt Sassenberg

Hinweise

- Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf der Bebauungsplanänderung 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) UmwRG 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 50. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B der Stadt Sassenberg wird mit sämtlichen Planunterlagen gem. § 2 (4) BekanntmVO öffentlich bekannt gegeben.

Sassenberg, 21.10.2021

Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg