

Öffentliche Bekanntmachung

der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost 2. Erweiterung“

im Verfahren gem. §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seinen Sitzungen am 17.01.2019 und 21.11.2019 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 (BauGB) zu ändern (1. Änderung), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines aufgegeben Betriebsgeländes zugunsten von Wohnbebauung und der Entwicklung von Grünflächen zu schaffen und ein bestehendes Waldstück zu sichern.

Gleichzeitig 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)

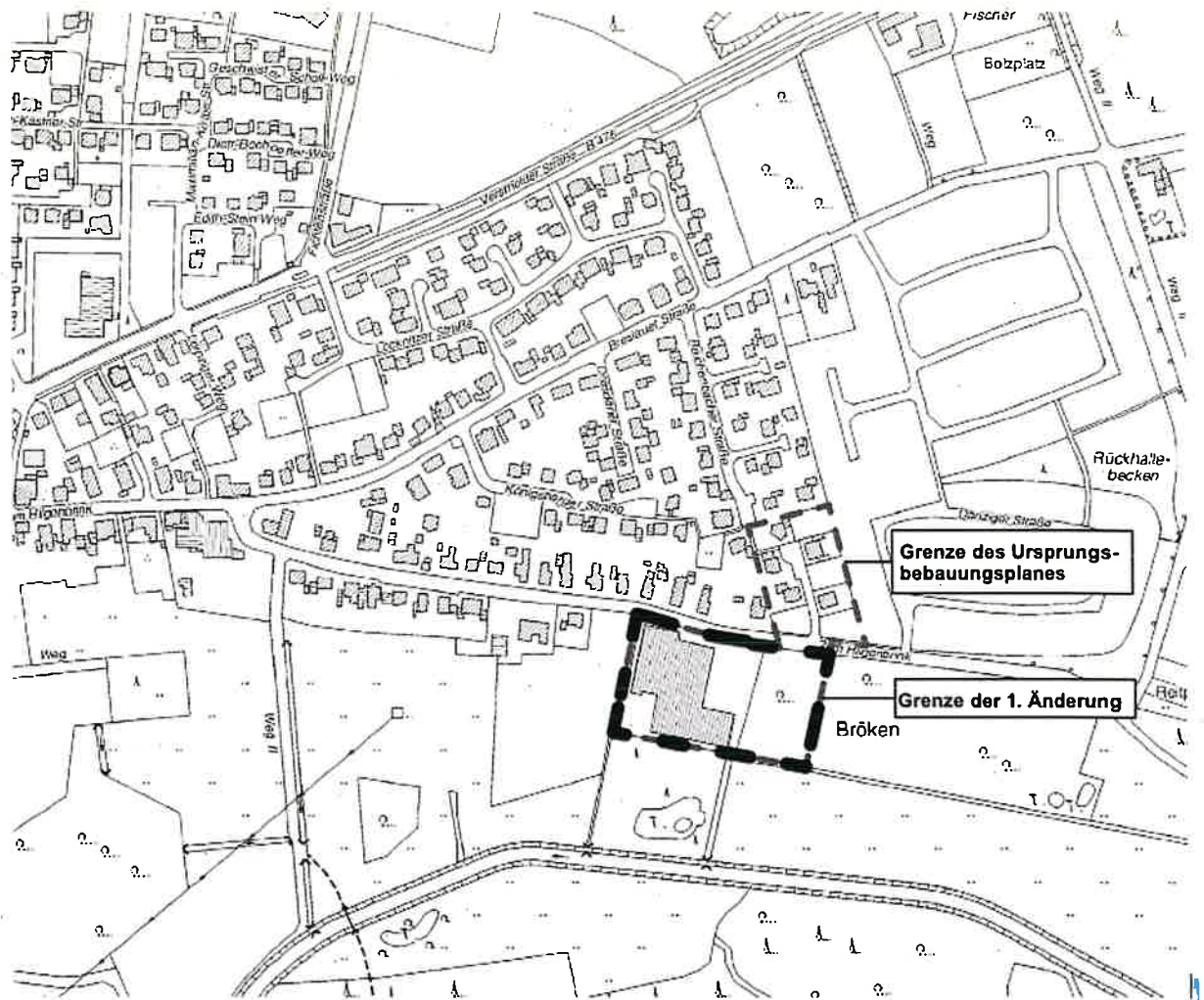
Das Plangebiet „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ liegt im Nordosten der Ortslage Sassenberg, nördlich der Hessel und beidseitig der Straße „Zum Hilgenbrink“. Die Änderung betrifft den südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, südlich der Straße „Zum Hilgenbrink“.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha und umfasst die Parzellen 12 – 14, 61, 63, 78 und 79, Flur 20, Gemarkung Sassenberg.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ wird begrenzt durch

- die Straße „Zum Hilgenbrink“ (Flurstück 87, Flur 20, der Gemarkung Sassenberg) im Norden,
- das Flurstück 70, Flur 20, der Gemarkung Sassenberg im Osten,
- die Flurstücke 69 und 97, Flur 20, der Gemarkung Sassenberg im Süden sowie
- das Flurstück 11, Flur 20, der Gemarkung Sassenberg im Westen.

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



Übersichtsplan (ohne Maßstab)
© Geobasis NRW

Anlass und Ziel der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ setzt für den Bereich der 1. Änderung „Gewerbegebiet“ fest. Die Festsetzung erfolgte seinerseits aufgrund des dort ansässigen Gewerbebetriebes. Da das Betriebsgelände mittlerweile aufgegeben worden ist und sich der Bereich derzeit als Brach- bzw. Waldfläche darstellt, soll u.a. mit der geplanten Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ eine Nachnutzung in dem nördlichen Teil des Änderungsbereiches ermöglicht werden. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung „Fläche für Wald“ die östlich vorhandene Waldfläche planungsrechtlich gesichert. Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird als private Grünfläche sowie als „Bürgerwald“ renaturiert und entsprechend festgesetzt.

Die Nachnutzung und Reaktivierung der heutigen Gewerbebrache entspricht, insbesondere durch das Bauland, dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden und der Bodenschutzklausel.

Ort und Dauer der Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ liegt mit seiner Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie den vorliegenden Fachgutachten und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom

10.01.2023 bis einschließlich 10.02.2023

im **Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 203**, zu jedermanns Einsicht aus.

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

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, Telefon (02583/309-2040) oder Frau Matthes, Telefon (02583/309-2031) erörtert werden.

Hinweis zu Umweltbelangen

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

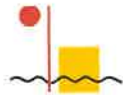
I. Begründungsentwurf inklusive Umweltbericht zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“

• Begründung (Entwurf)

(WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Coesfeld, Stand: November 2022)

Die Begründung inklusive Umweltbericht zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ enthält umweltbezogene Informationen zu / zur

- naturschutzrechtlichen Vorgaben (Verweis auf Landschaftsplan)
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Ausschluss von Steingärten)
- Artenschutz (Artenschutzprüfung der Stufe II, Hinweise zum Waldabstand und dem Abstand zu den Biotopen)
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Hinweis auf den entstehenden Biotopwertüberschuss und den Grünordnungsplan)
- NATURA 2000 – Gebiete
- Festsetzungen zu Grünflächen
- forstlichen Belangen (Sicherung des Eichen-Buchwaldes)
- wasserwirtschaftlichen Belangen (Aussagen Starkregen- und Hochwasserereignissen)



- Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel
 - Belangen des Bodenschutzes
 - Ver- und Entsorgung
 - Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen (Aussagen zu dem Sanierungskonzept und den notwendigen Schutzmaßnahmen)
 - Denkmalschutz
 - Flächenbilanz
- **Umweltbericht (Entwurf)**
(WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Coesfeld, Stand: November 2022)

Der Umweltbericht enthält 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 der Schadstoffkonzentration im Untergrund und der Deponiegasmigration der Altanlagerung; den notwendigen Sanierungsmaßnahmen, den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben)
- **Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt** (Aussagen zur derzeitigen Situation, der durchgeführten ASP II sowie den nicht vorhandenen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, zu dem angrenzenden FFH- und Landschaftsschutzgebiet, nicht vorliegenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter)
- **Schutzgut Boden** (Informationen zum bestehenden Waldstück, der Wertigkeit des Untergrundes, der vorhandenen Vorbelastungen des Untergrundes, den notwendigen Sanierungsmaßnahmen)
- **Schutzgut Fläche** (Informationen zu bestehenden Vorbelastungen)
- **Schutzgut Wasser** (Informationen zum Überschwemmungsgebiet der Hessel, zu Oberflächengewässer, zu den Grundwasserverhältnissen, zu den Maßnahmen der Bodensanierung)
- **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 der Wohngebäude auf das Landschaftsbild sowie zur Eingrünung des Plangebietes)
- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** (Informationen zu Baudenkmälern, zum Umgang mit Bodenfunden)
- **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.



II. Fachgutachten und gutachterliche Stellungnahmen

FFH-Verträglichkeitsprüfung

- *WoltersPartner Stadtplaner GmbH, FFH-Verträglichkeitsprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“, Coesfeld, 28.10.2022*

Prüfung, ob durch das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000 – Gebietes vorliegt; Beschreibung des Planvorhabens, des Schutzgebietes und weiteren bestehenden Vorbelastungen, Durchführung einer Wirkungsanalyse

Grünordnungsplan

- *WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“, Coesfeld, 28.10.2022*

Darstellung der ökologischen Ausgestaltung der Grünflächen; Beschreibung der derzeitigen Örtlichkeit, Maßnahmenplanung und -beschreibung der Ausgleichsfläche; Aussagen zur Eingriffsregelung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- *Landschaftsplanung Düphans, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben – Aufstellung des B-Planes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“, Gütersloh, 09.09.2021*

Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP Stufe II), um potenzielle Auswirkungen der Planung auf geschützte Artengruppen zu untersuchen; Beschreibung der Fachplanungen und Schutzzuweisungen, Auswertung der Ergebnisse

Immissionsschutz

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachten zu orientierenden Altlastenerkundung, Münster, 13.04.2015*

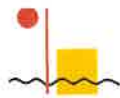
Ermittlung eventueller Schadstoffverunreinigungen, Charakterisierung der Untersuchungsfläche, technische Altlastenerkundung, Bewertung der Ergebnisse

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachten zu orientierenden Altlastenerkundung inkl. ergänzenden Grundwasseruntersuchungen, Münster, 08.12.2016*

Auswertung der Grundwasser- und Bodenuntersuchungen, Ermittlung eventueller Schadstoffverunreinigungen, Darstellung der Ergebnisse

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachten zu ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchung, Münster, 20.12.2017*

Auswertung und Bewertung der ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchung; Darstellung der Ergebnisse



Stadt Sassenberg

- *UCL Umwelt Control Labor GmbH, Kontrollmessungen auf Deponiegase, Gefährdungsprognose, Sicherungsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ - 1. Änderung, Lünen, 06.09.2021*

Durchführung von Bodenporengasmessungen, Erarbeitung von gutachterlichen Aussagen über ggfs. erforderliche passive und aktive Sicherungsmaßnahmen

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 01 zur geplanten Wohnnutzung, Münster, 01.12.2020*

Durchführung einer Gefährdungsabschätzung aufgrund der festgestellten erhöhten Schadstoffkonzentrationen, Entnahme und gutachterliche Begleitung der LHKR-Verunreinigungen im Bereich des ehem. Lackierträumes, Berücksichtigung der Gefährdung durch Deponiegasmigration

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 02 zur geplanten Wohnnutzung, Münster, 10.02.2021*

Ergänzung der Untersuchung um fortgeführte Maßnahmen

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachterliche Stellungnahme Nr. 03 zu den bisherigen Prüfungsergebnissen bzgl. des Altstandortes „Gerco“, Münster, 03.11.2021*

Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz und Straßenbau, Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten und Abgrabungen des Kreises Warendorf

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 04 zur geplanten Wohnnutzung, Münster, 21.03.2022*

Aufarbeitung der Ergebnisse und Darstellung der empfohlenen Vorgehensweise bei den erforderlichen und geplanten Erdarbeiten zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachterliche Stellungnahme Nr. 05 zur geplanten Wohnnutzung, Münster, 07.07.2022*

Aufarbeitung der Ergebnisse und Darstellung der empfohlenen Vorgehensweise bei den erforderlichen und geplanten Erdarbeiten zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

III. Umweltbezogene Stellungnahmen

Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung gem. § 4(1) BauGB

- Landesbetrieb Wald und Holz NRW: Hinweis, dass es sich innerhalb des Änderungsbereiches um Wald im Sinne des Gesetzes handelt, der 1:2 auszugleichen ist
- Kreis Warendorf: Hinweis auf vorhandene Altlasten; Bedenken hinsichtlich eines Eingriffs in den Untergrund; Abstimmung des Untersuchungs-, Sanierungs- und

Beschränkungsumfangs wird erforderlich; Eingrünung zum südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet; Notwendigkeit der Durchführung einer ASP II

Umweltbezogene Stellungnahmen von der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) BauGB

- Interessengemeinschaft Aufplanung des Gerco-Geländes: Störung des Naturschutzgebietes durch Wohnnutzung; Erhalt der Waldfläche; Veränderung des Grundwasserspiegels; Baugrunduntersuchung; Schaffung einer Ausgleichsfläche im südlichen Teil des Änderungsbereiches; Schutz des Naturschutzgebietes

Hinweise

- Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ 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.

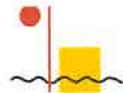
Übereinstimmungserklärung gem. § 2(3) BekanntmVO

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ stimmt mit den Beschlüssen des Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg vom 17.01.2019 und 21.11.2019 überein. Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen (§ 2 (1) und (2) BekanntmVO).

Sassenberg, 12.12.2022



Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg



Stadt Sassenberg

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ der Stadt Sassenberg wird mit sämtlichen Planunterlagen gem. § 2 (4) BekanntmVO öffentlich bekannt gegeben.

Sassenberg, 12.12.2022

Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg