

Gemeinde Bad Sassendorf

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

“Gewerbepark Lohner Klei Süd“



Kartendaten © 2017GeoBasis-DE/BKG(©2009). Google

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Umweltbericht

gem. § 2 Abs. 4 und 2a BauGB

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3	Einordnung in bestehende Planungen	4
3.1	Landesentwicklungsplan.....	4
3.2	Regionalplan.....	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	5
4	Verfahren.....	5
5	Beschreibung der Bestandssituation.....	6
5.1	Stadträumliche Einbindung	6
5.2	Eigentumsverhältnisse.....	6
6	Städtebauliches Konzept	6
7	Festsetzungen	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	7
7.2.1	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
8	Verkehrliche Erschließung	7
9	Ver- und Entsorgung.....	7
9.1	Strom, Gas, Wasser	7
9.2	Immissionsschutz	8
9.3	Ableitung des Schmutz- und Niederschlagwassers.....	8
9.4	Abfallentsorgung.....	8
9.5	Bodenentsorgung	8
10	Umweltschützende Belange, Ausgleichsmaßnahmen.....	8
11	Altlasten.....	9
12	Wasserschutzgebiete.....	9
13	Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz	9
14	Städtebauliche Daten.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Erweiterung Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“

1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Bad Sassendorf beabsichtigt die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Wirtschaftsunternehmen (Industrie, Gewerbe, Handwerk, nicht emittierende Dienstleistungen) in räumlich - planerischer Hinsicht zu verbessern und erweitert deshalb den seit dem 30.06.2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17, "Gewerbepark Lohner Klei Süd", Ot Lohne.

Denn die öffentliche Hand (Gemeinde, BIMA im Lohner Klei Süd) verfügt über keine Gewerbeflächen mehr, die Gewerbebetrieben zur Bestandserweiterung oder Neuansiedlung angeboten werden könnten. Alle bauplanungsrechtlich sofort verfügbaren Flächen befinden sich in privater Hand und sind, zumindest was die Freiflächen in Bettinghausen und am Flugplatz in Lohne angeht, nicht am Markt.

Die Reservebetriebsfläche am Lohner Klei Nord (im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche enthalten) befindet sich zur Zeit im Bebauungsplanaufstellungsverfahren, hier soll durch Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lohner Klei Nord“ ein Gewerbegebiet für einen Gala-Betrieb festgesetzt werden. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden bereits durchgeführt.

Andererseits haben mehrere ortsansässige Firmen im Gesamtumfang von rd. 11 ha ihr Interesse geäußert, sich auf der Erweiterungsfläche der ca. 5 ha großen Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ anzusiedeln bzw. zu erweitern. Damit ist davon auszugehen, dass die Erweiterungsfläche kurzfristig belegt sein wird.

Insofern sieht die Gemeinde Bad Sassendorf einen dringenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen, dem nachgekommen werden muss, um die Gemeinde Bad Sassendorf im Vergleich zu den Nachbarkommunen nicht ins Hintertreffen geraten und keine Wettbewerbsnachteile für die heimische Wirtschaft entstehen zu lassen.

Die Erweiterungsfläche ist zur Zeit im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in einer 75. Änderung geändert und die Fläche wird als Industriegebiete gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO dargestellt werden.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“, Ot. Lohne, schließt unmittelbar nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 an und wird im Westen von der Straße Im Lohner Klei (L 688), im Osten vom Neuen Weg und im Norden von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 430,00 m x 112,50 m gleich 4,8 ha.

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17) liegt geographisch südlich des Ortsteils Bad Sassendorf und östlich der Landesstraße 688 und wird innerhalb der Gemarkung Lohne, Flur 10, Flurstücke 46, 48 und 11 tlw. gebildet.

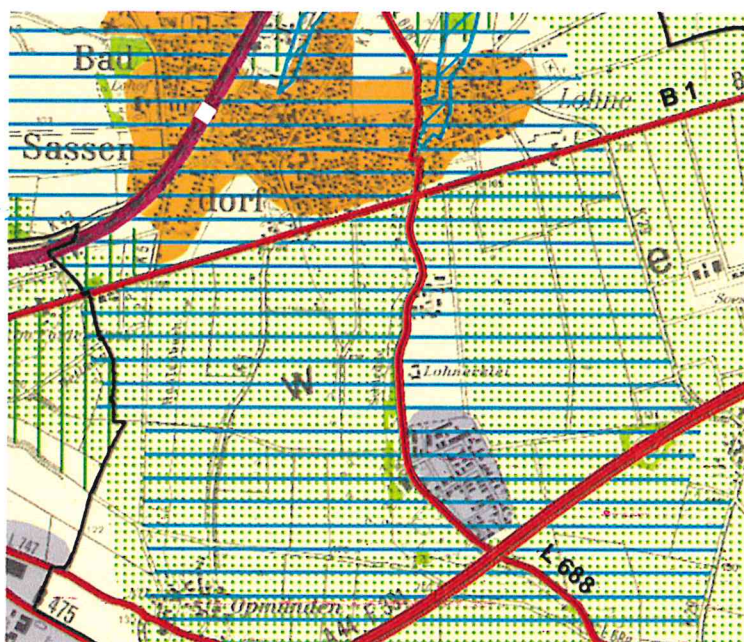
3 Einordnung in bestehende Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein – Westfalen (LEP NRW) ist die Gemeinde Bad Sassendorf in der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur und darüber hinaus als ein Gebiet für den Schutz des Wassers dargestellt.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil - Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt die Fläche des Planungsraumes, die als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll, im Wesentlichen als „Siedlungsraum: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren als „Industriegebiete“ geändert werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, geänderte Darstellung, ohne Maßstab

4 Verfahren

In seiner Sitzung am 22.02.2017 hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ durchzuführen.

Mit der Planerarbeitung soll die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.04.2017 bis zum 05.05.2017 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2017 beteiligt und gem. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) um Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, bis zum 05.05.2017 gebeten.

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 LPlG ist mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 02.05.2017, Aktenzeichen: 32.02.01.01-11.2_75.Ä, bestätigt worden.

5 Beschreibung der Bestandssituation

5.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt südlich der Ortschaft Lohne und nördlich unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet Lohner Klei Süd, östlich der Straße Im Lohner Klei (L 688), westlich des Steinkuhler Weges (Wirtschaftsweg). Die ca. 4,8 ha große Fläche des Geltungsbereiches wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bad Sassendorf.

6 Städtebauliches Konzept

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 schließt unmittelbar nördlich an den Bebauungsplan Nr. 17 an. Insofern werden auch die Festsetzungen als Industriegebiet (GI), die Grundflächenzahl (GRZ 0,8), die Höhe der baulichen Anlagen (FH 12,0), die Festsetzung Flachdach sowie die abweichende Bauweise, auch in der 4. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Erschlossen wird das Plangebiet durch eine an die L 688 angebundene ca. 295 m lange Stichstraße sowie durch die Verlängerung der nordsüdlich verlaufenden Straße im Gewerbegebiet.

Die Verkehrsfläche hat eine Breite von 10,0 m, so dass zwei Fahrspuren mit einer Breite von je 3,0 m und zwei Bürgersteige mit einer Breite von je 2,0 m eine Erschließung der Grundstücke sichern. An die Verkehrsfläche schließt sich einseitig eine 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an. Zur Gestaltung und ökologischen Stärkung des Gewerbegebietes ist festgesetzt, dass im Abstand von 20 m je ein artengleicher Baum, Hainbuche oder Feld-Ahorn, zu pflanzen ist. Die Bäume sind so anzuordnen, dass die verkehrliche Erschließung der Grundstücke gesichert ist. Im Einmündungsbereich der Planstraße in die L 688 muss ein bestehender, in der geplanten Verkehrsfläche stehender Baum gefällt werden.

An die Verkehrsfläche bzw. an die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen schließt sich eine 5,0 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche an.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem rechtskräftigen Plan Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe und Betriebsanlagen die das Abstandserfordernis gegenüber Wohnbebauungen einhalten. Die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sind nicht zulässig: Abstandsklasse I bis IV der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind, ebenso Einzelhandelsbetriebe.

Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Standort insbesondere zur Unterbringung von Unternehmen des produzierenden Gewerbes, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, reserviert sein soll.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Für die Industriegebiete wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, was der Obergrenze für Industriegebiete des §17 BauNVO entspricht. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist auch bisher schon in dem rechtskräftigen Plan zulässig und entspricht dem stark versiegelten Charakter dieses Bereichs.

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend des rechtskräftigen Planes mit 12,0 m festgesetzt. Dieses ist das Höchstmaß über natürlichem Gelände, das aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet nicht überschritten werden darf. Damit sind auch hohe Siloanlagen, Pyllone etc. nicht zulässig.

7.2.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer gebaut werden darf.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter Einhaltung einer 5,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die an die Verkehrsfläche bzw. die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen grenzt.

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig, sofern die Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten wird.

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die an die Straße „Im Lohner Klei“, L 688, die regional an die L856 angebunden ist. Die interne Erschließung der Grundstücke erfolgt über die von West nach Ost verlaufende, ca. 325 m lange Planstraße, die in einem Wendehammer, der für Lastzüge gestaltet ist¹, endet sowie über eine Verlängerung der von Süd nach Nord verlaufenden Straße im Gewerbegebiet.

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken sicher zu stellen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sicher gestellt. Die Führung von Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Inwieweit hier neue Leitungen verlegt oder bestehende Kapazitäten

¹ Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06, Bild 60, S. 73

erweitert werden müssen, wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes mit den zuständigen Unternehmen abgestimmt.

9.2 Immissionsschutz

Die abschließende immissionsschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung einzelner Vorhaben ist auf der Ebene der jeweiligen Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz durchzuführen.

Es ist auch nachzuweisen, dass nur max. 45 dB(A) Immissionen auf das Vogelschutzgebiet einwirken, bzw. ist nachzuweisen, dass das Vorhaben mit den Zielen des Vogelschutzgebietes übereinstimmt.

Bei Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem „Störfallbetrieb“ zu beachten.

9.3 Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die konkrete Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Baugenehmigungsverfahren u. a. mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest abzustimmen.

9.4 Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit der Grundstücke durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die Erschließungsstraßen gewährleistet.

9.5 Bodenentsorgung

Die aktuelle Bodenbedeckung des Plangebietes ist Grünland. Gem. § 202 BauGB ist der Schutz des Mutterbodens zu beachten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

10 Umweltschützende Belange, Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Flächennutzung geschaffen. Gleichzeitig wird dadurch auch ein Eingriff in Natur und Landschaft möglich. Dieser Eingriff im Sinne des § 1a BauGB ist grundsätzlich in die Abwägung einzubeziehen.

In einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht trifft zudem Aussagen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Bauleitplanung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht, in dem auch die

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und -regelung dargestellt ist, bildet einen gesonderten Teil zur Begründung.

Im Bebauungsplan ist u. a. festgesetzt, dass auf einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Erschließungsstraße im Abstand von 20 m je ein artengleicher Baum und dass je 1000 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Weiterhin sind die vorhandenen Bäume an der L 688 als zu erhalten festgesetzt. Ein Baum, der sich im Einmündungsbereich der Planstraße innerhalb der Verkehrsfläche befindet, kann jedoch nicht erhalten werden.

Weitere Maßnahmen sind abschirmende Gehölzpflanzungen und die Festsetzung einer (mindestens 3.000 qm großen, extensiven) Grünlandfläche im Osten des Plangebietes mit Kontakt zur freien Landschaft. Diese Extensiv-Grünlandfläche dient der Verbesserung der Biotopsituation (Habitat, Nahrungsgrundlage) für gebietstypische Vogelarten des Offenlandes (Feldlerche, Wiesenweihe, Rohrweihe, Rotmilan u.a.).

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich kann nicht vollständig vor Ort umgesetzt werden. Die Gemeinde verfügt aber über ein Ökokonto, das ausreicht, um den Ausgleich insgesamt zu realisieren.

11 Altlasten

Mit Schreiben vom 08.03.2017 teilt der Kreis Soest Fachdienst Umwelt/Bodenschutz mit, dass für das Flurstück keine Eintragungen im Kataster des Kreises Soest über Altlastverdachtsflächen oder Altlasten vorliegen.

12 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Sassendorf. Die Errichtung und Erweiterung gewerblicher Anlagen sowie deren Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig. Auch sind gem. § 4 der Heilquellenschutzgebietsverordnung „alle Erdaufschlüsse, die über eine Tiefe von 10 m hinausgehen, z. B. Abgrabungen und Bohrungen, sowie Sprengungen genehmigungspflichtig.“

13 Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe teilt mit, dass die Planung den während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Hellwegraum betrifft.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes seien bereits zahlreiche Archäologische Fundstellen/Vermutete Bodendenkmäler und in die Denkmalliste eingetragene Bodendenkmäler bekannt.

Aufgrund der beschriebenen Situation sei ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet zu vermuten. Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler.

Somit ist das Plangebiet zunächst durch Baggersondagen zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären.

Die notwendigen Maßnahmen werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und vor Erstellung der Infrastruktur in Abstimmung mit dem LWL getroffen.

Anzeichen dafür, dass sonstige Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen nicht vor.

14 Städtebauliche Daten

Industriegebiete überbaubar	27.474 qm
Industriegebiete nicht überbaubar	5.227 qm
Verkehrsflächen	6.149 qm
Flächen zum Erhalt von Bäumen	252 qm
Flächen für Anpflanzungen	8.907 qm
Summe	48.009 qm

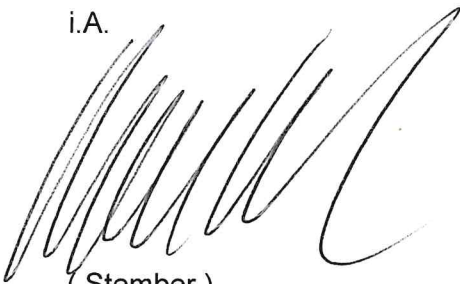
Gemeinde Bad Sassendorf

Bad Sassendorf, 24.10.2017

Der Bürgermeister

FB 3 - Gemeindeentwicklung

i.A.



(Stember)

Fachbereichsleiter