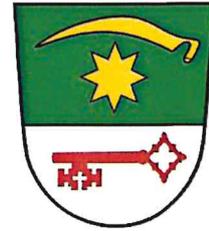


# Gemeinde Bad Sassendorf

## Der Bürgermeister

Fachbereich 3 - Gemeindeentwicklung



## Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ – 5. Änderung im Ortsteil Lohne

### Begründung

Nach Ratsbeschluss 10.07.2019

### Geltungsbereich und Planverfahren

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ umfasst die Flurstücke 46 und 48 sowie Teilbereiche der Flurstücke 11 und 228 in der Gemarkung Lohne, Flur 10. Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

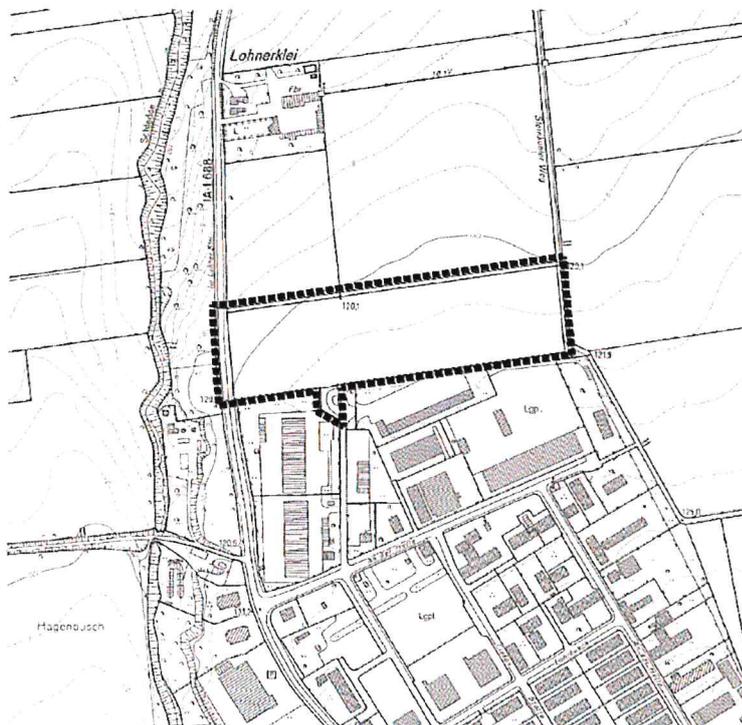


Abb. 1: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 (DGKS ©Land NRW 2018)

## Planungsanlass

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ wurde der Geltungsbereich nach Norden erweitert. Die Erweiterungsfläche sollte über eine Verlängerung der Straße „An der Helle“ erschlossen werden, die sich an der Nordgrenze nach Osten und Westen verzweigte und im Westen eine Anbindung an die L 688 vorsah.

Bei der Umsetzung der Planung stellte sich heraus, dass zur Anbindung des Plangebiets an die L 688 eine Linksabbiegespur auf der L 688 erforderlich ist, die im Bebauungsplan Nr. 17 – 4. Änderung nicht abgebildet ist. Bedingt durch die neue Gestaltung des Knotenpunkts müssen zudem zwei bisher als zu erhalten festgesetzte Bäume an der L 688 weichen. Weiter hat sich gezeigt, dass die Planstraße im Nordosten nicht benötigt wird. Die Planstraße kann in diesem Bereich zugunsten einer Erweiterung der überbaubaren Flächen aufgegeben werden. Da zukünftig die Straße „An der Helle“ nach Norden weitergeführt werden soll, ist der ohnehin knapp bemessene Wendehammer im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 funktionslos. Um diese notwendigen Änderungen planungsrechtlich zu sichern, ist die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 erforderlich.

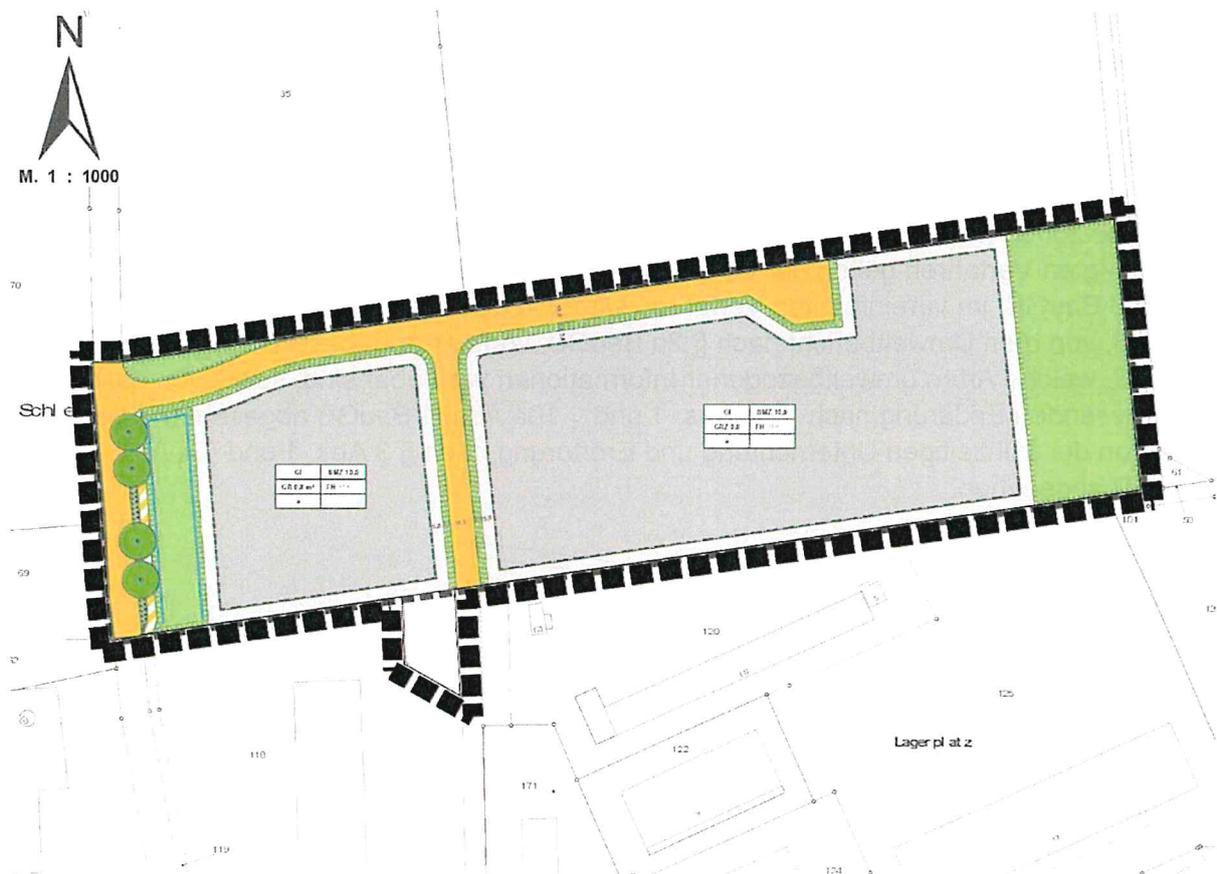


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 17 – 4. Änderung mit Geltungsbereich der 5. Änderung

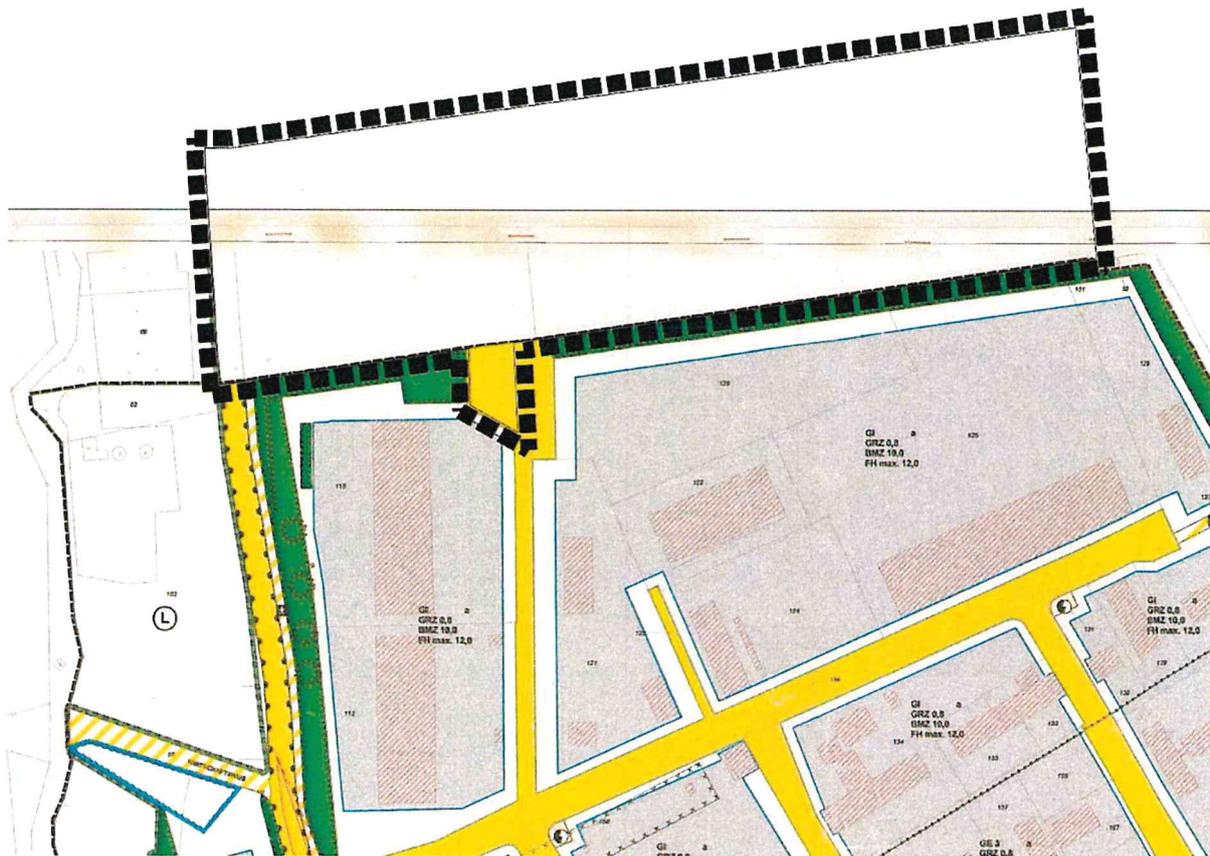


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 17 mit Geltungsbereich der 5. Änderung

## Änderungsumfang

Die im Bebauungsplan Nr. 17 – 4. Änderung nach Osten abzweigende öffentliche Verkehrsfläche wird zugunsten einer Erweiterung des Industriegebiets GI-2 aufgegeben. In diesem Zuge wird die überbaubare Fläche innerhalb des GI-2 Gebiets nach Norden erweitert. Aus Gründen der Vorsorge wird die in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 auf 12 m über natürlichem Gelände begrenzte Gebäudehöhe um 1 m auf 13 m über natürlichem Gelände erhöht.

Während der Bebauungsplan Nr. 17 – 4. Änderung Einzelhandelsbetriebe als unzulässig festsetzt, sieht die 5. Änderung nun vor, im GI-1 Gebiet an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben allgemein zuzulassen, wenn diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und deren Verkaufsfläche 20 % der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs bzw. 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Der Knotenpunkt zur Anbindung des Industriegebiets an die L 688 wird zwecks Anlage einer Linksabbiegespur auf der Landesstraße erweitert. In diesem Zuge können entlang der L 688 nur noch zwei Bestandsbäume als zu erhalten festgesetzt werden. Dies wird kompensiert über die Festsetzung eines Pflanzgebots für zwei Bäume nördlich der Planstraße sowie über die Festsetzung eines Anpflanzungstreifens, s.u.

Der im Bebauungsplan Nr. 17 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich der Wendeanlage wird als nicht überbaubare Fläche des angrenzenden GI-Gebiets festgesetzt (GI-3). Der im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 zur Eingrünung des Industriegebiets vorgese-

hene Anpflanzungstreifen wird bis zur Straße „An der Helle“ fortgeführt und um den Bestandsbaum auf der Verkehrsinsel erweitert. Alle drei in diesem Bereich vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt.

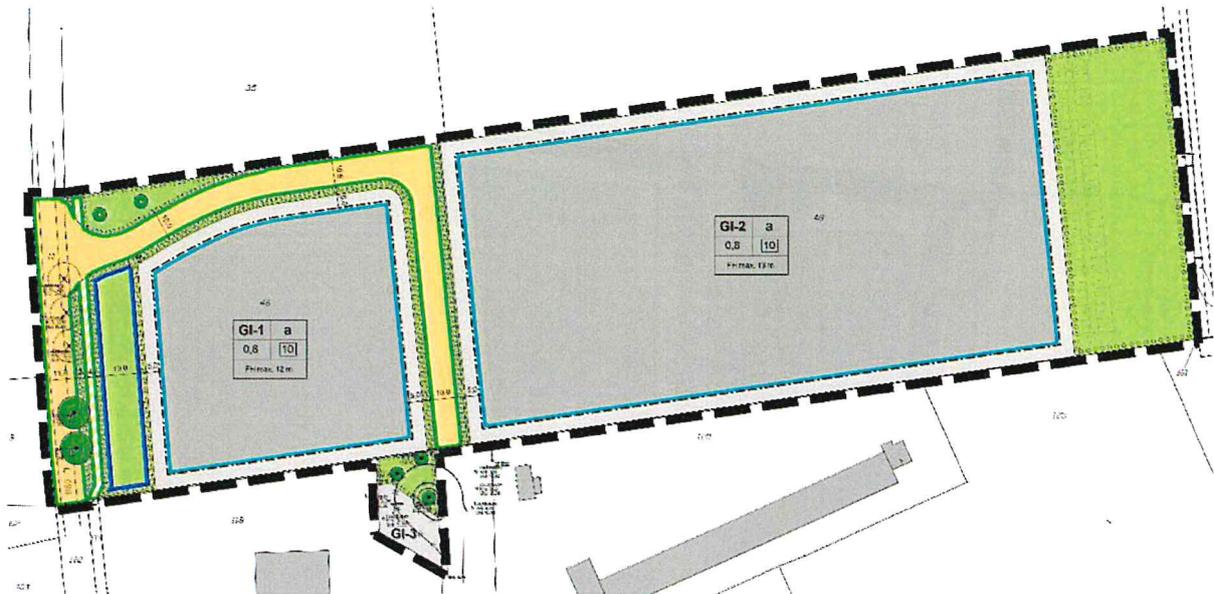


Abb. 4: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 – 5. Änderung

### Auswirkungen der Planänderung / Erforderlichkeit eines Umweltberichts

Der Änderungsumfang der 5. Planänderung bezieht sich auf

- den Ersatz von öffentlichen Verkehrsflächen durch nicht überbaubare Flächen und Anpflanzflächen für ein Industriegebiet,
- das Erhaltungsgebot für drei Bäume,
- die geringfügige Verbreiterung einer Verkehrsfläche zu Ungunsten von zwei als zu erhalten festgesetzter Bäume,
- das Pflanzgebot für zwei neue Bäume,
- die Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben im GI-1 Gebiet und
- die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 1 m im GI-2 Gebiet auf 13 m.

Gem. §13 Abs. 3 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich, da es sich um keine umweltrelevanten Änderungen handelt.

**Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“  
- 4. Änderung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ - 4. Änderung von Oktober 2017 mit Umweltbericht sowie die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ von März 2001 behalten weiterhin Gültigkeit.

Aufgestellt, 04.04.2019

Gemeinde Bad Sassendorf - Fachbereich 3 / Planquadrat Dortmund

Bad Sassendorf, 19.07.2019

Der Bürgermeister

Im Auftrag

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the end.

GVR Stember

Fachbereich 3

