

# Gemeinde

## Bad Sassendorf

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“  
OT Lohne

(B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Erstellt von  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

05/21



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Änderung .....	3
2	Räumliche Lage .....	3
3	Übergeordnete Planung .....	4
4	Verfahren .....	4
5	Änderungsinhalte .....	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.2	Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern .....	6
6	Sonstige Belange .....	6
6.1	Immissionsschutz .....	6
6.2	Denkmalschutz .....	9
7	Umweltbelange und Artenschutz .....	9
8	Monitoring .....	10



## 1 Anlass und Ziele der Änderung

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 16.12.2020 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a (1) Nr. 1 i.V.m. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Hintergrund dieser Änderung ist ein Antrag des Grundstückseigentümers, der im Änderungsbereich eine Vorbehandlungsanlage mit Containerplatz errichten möchte. Auf dem Grundstück sollen zukünftig folgende Abfälle max. gelagert werden:

- AVV 150101 Altpapier/Pappe -150 Tonnen
- AVV 150102 Kunststoffe - 25 Tonnen
- AVV 150106 gem. Verpackungen - 15 Tonnen
- AVV 200203 Sperrmüll - 50 Tonnen
- AVV 170904 Baustellenabfälle - 50 Tonnen
- AVV 170201 Altholz - 30 Tonnen

Die Anlage soll montags bis freitags in der Zeit von 6:00 Uhr – 22:00 Uhr und samstags von 6:00 Uhr – 14:00 Uhr betrieben werden. Bei der geplanten Anlage handelt es sich um keine Anlage nach UVPG.

In dem Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 1 ha in der Gemarkung Lohne, Flur 9, Flurstück 232, 207 und tlw. 233 ist im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 17 ein Gewerbegebiet 3 (GE 3) festgesetzt. Um die beantragte Anlage zulassen zu können, ist die Festsetzung der Nutzungsart im Änderungsbereich in ein Gewerbegebiet 4 (GE 4) zu ändern, so dass hier das beantragte Vorhaben zugelassen werden kann.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Angebotsbebauungsplan durchgeführt.

## 2 Räumliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der A 44, westlich der Landstraße „Im Lohner Klei“ (L688) und schließt die Flurstücke 232, 207 und tlw. 233 der Gemarkung Lohne ein. Die genaue Lage und Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.



### 3 Übergeordnete Planung

#### Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Bad Sassendorf; ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf stellt den Änderungsbereich als Gewerbegebiet dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Änderung der Nutzungsart von einem GE 3 in ein GE 4 geht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan konform.

### 4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Mit dem Planvorhaben wird die bereits als Gewerbefläche ausgewiesene Fläche hinsichtlich ihrer Nutzungsbeschränkungen entsprechend des Vorhabens angepasst und dient somit der Innenentwicklung. Mit rund 10.000 m<sup>2</sup> bleibt der Änderungsbereich hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die freie Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Änderung im bestehenden Gewerbegebiet weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann die Änderung im beschleunigten Verfahren vorgenommen werden.



## 5 Änderungsinhalte

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet „Lohner Klei Süd“ wird mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 hinsichtlich der Nutzungsart geändert. Das Gewerbegebiet 3 (GE 3) entfällt für den Änderungsbereich (rot) und wird entsprechend der Zielsetzung in Kapitel 1 durch das Gewerbegebiet 4 (GE 4) ersetzt.

#### GE 3

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe und Betriebsanlagen, die das Abstandserfordernis gegenüber Wohnbebauungen einhalten. Die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sind nicht zulässig:

- Abstandsklasse I bis V des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.98 (Mbl. NW 1998, S. 744).
- Die unter Absatz 2 Nr. 3 und 4 sowie die Nr. 2 und 3 der aufgeführten ausnahmsweisen Zulassungen des § 8 der BauNVO sind nicht zulässig, ebenso Einzelhandelsbetriebe.

#### GE 4

Gewerbegebiet gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe und Betriebsanlagen, die das Abstandserfordernis gegenüber Wohnbebauungen einhalten.

Die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sind nicht zulässig:

- Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 (MBI. NRW 2007 S. 655),
- die unter Absatz 2, Nr. 3 und 4 sowie die Nr. 2 und 3 der aufgeführten ausnahmsweisen Zulassungen des § 8 der BauNVO und
- Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB folgende Anlagen nach Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 (MBI. NRW 2007 S. 655) zugelassen werden

- Anlagen gemäß Nr. 73:  
Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von folgenden Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von maximal 320 t:
  - Altpapier/ Pappe
  - Kunststoffe
  - Gemischte Verpackungen
  - Sperrmüll
  - Baustellenabfälle
  - Altholz
  - Dämmmaterialien



Ausgeschlossen ist die Lagerung von geruchsintensiven Abfällen oder Abfällen mit schädlichen Anhaftungen oder Eigenschaften.

- Anlagen gemäß Nr. 132:  
Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von maximal 320 t/Tag. Verarbeitet werden ausschließlich folgende Stoffe:
  - Altpapier/ Pappe
  - Kunststoffe
  - Gemischte Verpackungen
  - Sperrmüll
  - Baustellenabfälle
  - Altholz
  - DämmmaterialienAusgeschlossen ist die Behandlung von geruchsintensiven Abfällen oder Abfällen mit schädlichen Anhaftungen oder Eigenschaften.

## **5.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Die Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern wird ihrer tatsächlichen Lage in der Örtlichkeit angepasst.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtliche Situation im Änderungsbereich ist charakterisiert durch die umgebende Nutzung. Nach Norden, Osten und Südosten schließen Gewerbe- und Industrieflächen an den Änderungsbereich an. Im Westen und Süden befinden sich das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde DE – 4415-401, das Landschaftsschutzgebiet LSG – 4315-0009, im Süden das Naturschutzgebiet SO-071 Steinbruch Lohner Klei an. Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb dieser Gebiete.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden durch die Obere Immissionsschutzbehörde der Bezirksregierung Arnsberg Bedenken vorgetragen. Diese beziehen sich auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in dem Gewerbegebiet GE 4. Eine Regelzulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse V, wie ausgangs vorgesehen sei hier nicht möglich, da diese den Rahmen eines Gewerbegebietes sprengen könnten. Daher sollen lediglich atypische BImSchG-Anlagen der Abstandsklasse V oder entsprechend zugelassen werden, wenn ihre Atypik ausreichend begründet und verdeutlicht wird., so dass die Gebietsverträglichkeit dauerhaft sichergestellt ist.

In Absprache mit den Immissionsschutzbehörden beim Kreis Soest und der Bezirksregierung sowie dem Antragsteller wurde die Atypik der geplanten Anlage mit der begrenzten maximalen Tonnage von 320 t für die Lagerung und 320 t/ Tag für die Verarbeitung herausgearbeitet und die Festsetzung des Gewerbegebietes GE 4 neu gefasst.



Nicht zulässig sind nun weiterhin unter anderem die Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauG folgende Anlagen nach Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007 (Mbk. NRW 2007 S. 655) zugelassen werden:

- Anlagen gemäß Nr. 73:  
Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von folgenden Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von maximal 320 t:
  - Altpapier/ Pappe
  - Kunststoffe
  - Gemischte Verpackungen
  - Sperrmüll
  - Baustellenabfälle
  - Altholz
  - DämmmaterialienAusgeschlossen ist die Lagerung von geruchsintensiven Abfällen oder Abfällen mit schädlichen Anhaftungen oder Eigenschaften.
  
- Anlagen gemäß Nr. 132:  
Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von maximal 320 t/Tag. Verarbeitet werden ausschließlich folgende Stoffe:
  - Altpapier/ Pappe
  - Kunststoffe
  - Gemischte Verpackungen
  - Sperrmüll
  - Baustellenabfälle
  - Altholz
  - DämmmaterialienAusgeschlossen ist die Behandlung von geruchsintensiven Abfällen oder Abfällen mit schädlichen Anhaftungen oder Eigenschaften.

Seitens der Immissionsschutzbehörden bestehen der Änderung des Bebauungsplanes damit keine Bedenken entgegen. Dies ist v.a. auch darin zu begründen, da das Gebiet und seine Nachbarschaft - mit Ausnahme der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind - nicht wohnbaulich genutzt werden kann.

Einzelne Vorhaben sind auf Ebene der jeweiligen Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu bewerten.

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.

Für die geplante Erweiterung der vorhandenen Bebauung und die Nutzung als Verwaltungs- und Logistikzentrums wurde für diesen Einzelfall ein Schalltechnischer Bericht erstellt und kommt zu folgendem Ergebnis.



„Mit der Immissionsprognose wurde die Zusatzbelastung durch die geplante Nutzung der Sekrowest OHG ermittelt. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gelten für die Gesamtbelastung, gegebenenfalls inklusive der Vorbelastung durch weitere benachbarte Betriebe und Anlagen. An den vorhandenen Nachbargebäuden (I1 und I2) unterschreitet die ermittelte Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB. Ein kritischer Einfluss auf die Gesamtbelastung kann bei Richtwertunterschreitungen von 6 dB und mehr, nach den Regeln der TA Lärm, unabhängig von der Vorbelastung, im Regelfall ausgeschlossen werden (Relevanzkriterium nach TA Lärm Nr. 3 [1]).

An den Immissionsorten I3 und I4 auf den nächsten unbebauten Nachbarflächen sind nach den vorliegenden Informationen und dem vor Ort gewonnen Eindruck keine richtwertnahen Vorbelastungen vorhanden. Außerdem gilt, dass, soweit die benachbart vorhandenen Betriebe und Anlagen die Anforderungen der TA Lärm an den für sie jeweils maßgeblichen Orten eingehalten, solche Vorbelastungen auch theoretisch nicht zu erwarten sind. Es resultiert entsprechend auch am Immissionsort I3, am Rand der ungenutzten nordwestlich angrenzenden Nachbarfläche, eine zu erwartende Richtwerteinhaltung für die Gesamtbelastung.

Aus der Überschreitung des Immissionsrichtwertes am Immissionsort I4, am nächsten Rand der ungenutzten südwestlichen Nachbarfläche mit Gewerbegebiets-Nutzungsfestsetzung ergeben sich aus schalltechnischer Sicht folgende Anforderungen für die Planung:

- Auf dem südwestlichen Nachbargrundstück sollen bis zu einem Abstand von 15 m zum Südwestrand der Betriebsfläche „Sekrowest“ keine zu öffnenden Fenster von betriebsfremden schutzbedürftig genutzten Räumen im Sinne von DIN 4109 (Aufenthaltsräume wie z.B. Büros, Wohnräume etc.) entstehen.

Es sollte geprüft werden, ob diese Bedingung, zum Beispiel durch einen Genehmigungsvorbehalt, einen Vertrag oder eine Einbeziehung dieser Fläche in das Sekrowest-Betriebsgrundstück, erfüllt werden kann.

Alternativ:

- Schließen der geplanten Öffnungsfläche an der Südwestseite der Logistikhalle mit Wandbeziehungsweise Torelementen und Schließen dieser Toranlage außerhalb der Ladezeiten sowie Halbieren der Außenladezeiten im öffnungsnahen Bereich, zum Beispiel durch Innenladetechnik oder Verlagerung der Ballenauslieferung an die Südostseite der Halle“

Quelle:

„Schalltechnischer Bericht Nr. 20-44

Prognose und Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft

Neubau des Verwaltungs- und Logistikzentrums der Sekrowest OHG, Sielenkamp 2, in Bad Sassendorf“

Draeger Akustik, 04.09.2020, S. 28 ff.

Die Lösung immissionsschutzrechtlicher Fragestellungen ist im nachgelagerten Verfahren möglich.



## 6.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist bekannt, dass der Hellwegraum während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelt wurde.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bad Sassendorf als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls die se nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

## 7 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan als Angebotsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Im vereinfachten/beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt. Da das Plangebiet bereits vollständig bauleitplanerisch als Gewerbegebiet erfasst ist, ist davon auszugehen, dass durch diese Änderung die artenschutzrechtlichen Belange nicht weiter negativ berührt werden, da sich der Ist-Zustand nicht wesentlich verändert. Das Gebiet ist bereits teilversiegelt. Eine Nutzung der Vorhabenfläche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten oder das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten kann somit ausgeschlossen werden.

Folgende Hinweise werden aufgenommen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.



- Bei Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
- Die überplante Fläche befindet sich in Zone II des Heilquellenschutzgebietes Bad Sassendorf. Die Errichtung und Erweiterung gewerblicher Anlagen sowie deren Nutzungsänderung sind genehmigungspflichtig.

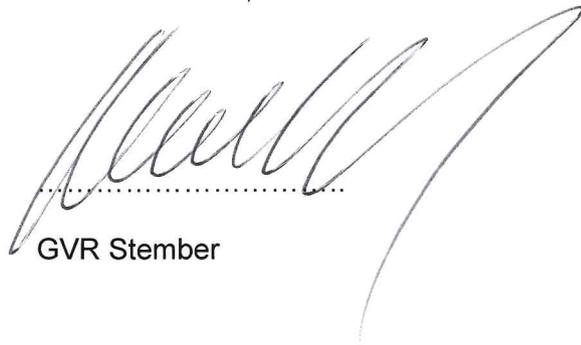
## 8 Monitoring

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

Gemeinde Bad Sassendorf  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Bad Sassendorf, 21.8.21



.....

GVR Stember