

Gemeinde Bad Sassendorf Bebauungsplan Nr. 7 „Lohner Klei Nord“ – 1. Änderung und Erweiterung im Ortsteil Lohne

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass und Ziel der Planung

Die auf der Fläche östlich des Neuen Wegs und nördlich des Steinkuhler Wegs zulässige bauliche Nutzung wurde bisher durch den seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Lohner Klei“ geregelt. Der Bebauungsplan setzte im Plangebiet Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet sowie Verkehrsflächen fest. Diese Verkehrsflächen sind in der ursprünglich geplanten Form nicht realisiert worden, so dass die Flächen für die Neuplanung zur Verfügung stehen. Auf einem Teilbereich der als Industriegebiet festgesetzten Fläche hingegen wurde der Steinkuhler Weg errichtet.

Anlass zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Lohner Klei“ war die geplante Verlagerung eines vorhandenen Gewerbebetriebs. Für diesen Betrieb hatten sich die Flurstücke 8 und 117 in der Gemarkung Lohne, Flur 10 als gut geeignet herausgestellt. Das Flurstück 8 befindet sich im Außenbereich nördlich des vorhandenen Gewerbegebiets Lohner Klei Nord; das kleinere Flurstück 117 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 „Lohner Klei“. In 2016 wurde seitens des Investors beantragt, den Bebauungsplan Nr. 7 „Lohner Klei“, Ortsteil Lohne zu diesem Zweck nach Norden um eine Fläche von rd. 1,2 ha zu erweitern. In den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung wurden im weiteren Verfahren auch das Flurstück 84, das bisherige Betriebsgrundstück des zu verlagernden Gewerbebetriebs sowie der Steinkuhler Weg mit einbezogen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Industriegebiets mit den entsprechenden Baurechten. Die abweichend von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 7 hergestellten Gewerbe- und Verkehrsflächen sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets entsprechend den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf geschaffen.

Umweltbelange

In der gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (Büro Stelzig, 2018). Es wurden ein Schallschutzgutachten (DEKRA Automobil GmbH, 2018), eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Büro Stelzig, 2018) und eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Stelzig, 2018) erstellt.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgte eine Umweltfolgenabschätzung für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7. Betrachtet wurden mögliche und zu erwartende Auswirkungen auf den Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, die Tier- und Pflanzenwelt und biologischen Vielfalt, den Boden, das Grund- und Oberflächenwasser sowie auf das Klima und die Lufthygiene. Des Weiteren wurden mögliche negative Folgen für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung sowie für Kultur- und sonstige Sachgüter aufgezeigt. Maßgeblich für die Bewertung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 sowie der Ausgangszustand der nördlichen Erweiterungsfläche.

Durch das geplante Vorhaben kommt es im Wesentlichen zu einer Inanspruchnahme einer Grünlandbrache sowie unversiegelter Betriebsfläche. Die Flächen werden größtenteils versiegelt und bebaut. Des Weiteren sind teilweise Gehölzbeseitigungen, vor allem im Bereich der geplanten Fuß- und Radwegtrasse entlang des Neuen Wegs vorgesehen. Auf diesen Flächen gehen die Lebensraumfunktionen verloren. Der geplante Betrieb ist zudem mit Störreizen verbunden, die sich auch auf die angrenzenden Flächen auswirken.

Mit der Umsetzung der 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Lohner Klei Nord“ werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering bis hoch eingestuft. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (Lage am bestehenden Gewerbegebiet, teilweise Nutzung als Lagerfläche) sowie von Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Erhalt vorhandener Grünstrukturen, Schallschutzmaßnahmen) wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 14.11.2016 bis 16.12.2016 stattgefunden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.11.2016 bis zum 16.12.2016.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 14.05.2018 bis 15.06.2018 stattgefunden. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.04.2018.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben. Seitens der Behörden wurde angeregt, den Verlauf der Gasfernleitung zu beachten sowie die im Plangebiet vorhandene Gas-Hochdruckanlage planungsrechtlich zu sichern. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, die Erfordernisse des Immissionsschutzes zu prüfen, die Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen nach Abstandsliste 2007 zu überdenken und den Schutz der Bad Sassendorfer Heilquelle sicherzustellen. Ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sollte erstellt werden. Für die schutzwürdigen Böden im Plangebiet wurde ein bodenfunktionsbezogener Ausgleich gewünscht. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine FFH-Vorprüfung sollten erfolgen. Aufgrund der in der Umgebung des Plangebiets vorgefundenen Bodendenkmale wurde darauf hingewiesen, dass im Vorfeld von Neubaumaßnahmen auf bisher un bebauten Flächen im Beisein einer archäologischen Fachfirma Baggersondagen durchgeführt werden müssen.

Daraufhin wurde der Bebauungsplan-Entwurf folgendermaßen überarbeitet:

- Der Geltungsbereich des Plangebiets wurde um die südlich angrenzende Gewerbefläche erweitert, um zum Schutz der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen vor Gewerbelärm eine Geräuschkontingenzierung vornehmen zu können. Der Steinkuhler Weg wurde ebenfalls in den Geltungsbereich miteinbezogen.
- Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt, welches eine Geräuschkontingenzierung beinhaltet.
- Die Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen nach Abstandsliste 2007 wurde überarbeitet.
- Die Gasfernleitung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, die Gas-Hochdruckanlage wurde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gasanlage festgesetzt.
- Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurden erstellt.
- Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt. Der externe Kompensationsbedarf sowie die Kompensationsmöglichkeit wurden ermittelt.
- Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt und ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wurde verfasst.
- Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zu bodendenkmalpflegerischen Belangen wurde ergänzt.

Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet und ergänzt.

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Behörden wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung angeregt, die Vermeidungsmaßnahmen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung beim Vorkommen der beiden lärmempfindlichen Vogelarten Kiebitz und Wachtelkönig in den

Bebauungsplan aufzunehmen. Es wurde festgestellt, dass zum Ausgleich des errechneten Kompensationsdefizits genügend Punkte in einem im Oktober 2017 anerkannten Ökokonto zur Verfügung stehen. Die Anerkennung erfolgt für eine Maßnahme auf den Grundstücken Gemarkung Lohne, Flur 2, Flurstücke 68 und 75 im Naturschutzgebiet „Ahse nördlich Lohne“.

Daraufhin wurde im Bebauungsplan der Hinweis zum Artenschutz ergänzt.

Prüfung möglicher planerischer Alternativen

Anlass und Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 war, ein vorhandenes Gewerbe-/Industriegebiet um die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen zu erweitern, bereits errichtete Straßen und Gewerbeflächen planungsrechtlich zu sichern sowie einem bereits vorhandenen Gewerbebetrieb adäquate Umsiedlungsmöglichkeiten angrenzend an den Betriebsstandort zu gewähren. Unter Beachtung des Immissionsschutzes sowie der Belange des Natur- und Denkmalschutzes wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Erweiterung sowie Neuordnung eines vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiets geschaffen. Vor diesem Hintergrund kommen für die Bebauungsplan-Änderung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Planquadrat Dortmund, 19.07.2018