

Bauleitplanung der Stadt Sassenberg

BEBAUUNGSPLAN

„STADTMITTE“ - 2. ERWEITERUNG

Vorschläge zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen zu den Verfahrensschritten:

- I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB**
- II. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB**
- III. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB**
- IV. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Sassenberg, 13.09.2017

**Zu I.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB:**

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB fand durch eine Bürgerversammlung im Rathaus am 05.04.2017 statt. Anschließend wurden die Planunterlagen bis einschließlich zum 27.04.2017 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Neben den in der Versammlung vorgetragenen Anregungen sind in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

**Zu II.
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB wurde vom 01.08.2017 bis einschließlich 08.09.2017 durchgeführt. Es ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

**Zu III.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB:**

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB konnte gemäß § 13a(2) Nr. 1 i. V. m. § 13(2) Nr. 1 BauGB verzichtet werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 25.07.2017 um Stellungnahme bis einschließlich zum 08.09.2017 gebeten. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

a) Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen:

Kreis Warendorf (05.09.2017)
LWL-Archäologie für Westfalen (14.08.2017)

Westnetz GmbH (05.09.2017)

b) Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:

Landesbetrieb Straßenbau NRW (23.08.2017)
Landesbetrieb Wald und Holz NRW (28.08.2017)
Bezirksregierung Münster, Dezernat 33 (29.08.2017)
Landwirtschaftskammer NRW (08.08.2017)
IHK Nordrhein Westfalen (08.08.2017)
Handwerkskammer Münster (06.09.2017)
Deutsche Telekom Technik GmbH (05.09.2017)
Thyssengas GmbH (08.08.2017)
Unitymedia NRW GmbH (31.08.2017)
Gascade Gastransport GmbH (10.08.2017)
Wasserbeschaffungsverband (11.08.2017)
Wasserversorgung Beckum GmbH (15.08.2017)
Evangelische Kirche von Westfalen (15.08.2017)
Evangelische Kirchengemeinde Sassenberg (11.08.2017)

**Zu IV.
Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB:**

Die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2(2) BauGB mit Schreiben vom 25.07.2017 um Stellungnahme bis einschließlich zum 08.09.2017 gebeten. Folgende Nachbarkommunen haben Stellungnahmen abgegeben.

a) Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen:

Es sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

b) Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:

Stadt Warendorf (08.08.2017)
Bad Laer (15.08.2017)
Stadt Versmold (04.09.2017)

**I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) Nr. 2
BauGB**

1. Vermerk**Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 2. Erweiterung**

Öffentlicher Darlegungs- und Anhörungstermin am 05.04.2017

Am 05.04.2017 hat im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB der öffentliche Darlegungs- und Anhörungstermin im Sitzungssaal des Rathauses stattgefunden.

Teilnehmer:

38 interessierte Bürgerinnen und Bürger Frau Dinter	
vom Planungsbüro Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück	
vom Planungsbüro Göttker und Schöfbeck, Ostbevern	Herrn Schöfbeck
vom Büro Wenker und Gesing, Gronau	Herr Gesing
vom Landschaftsplanungsbüro Morbach und Wermeyer	Herr Morbach Herr Wermeyer
von der Verwaltung	Bgm. Uphoff und der Unterzeichner

Von Bgm. Uphoff ist zunächst auf die Historie der Planungen zur Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Klingenhagen 2-4 und der hiermit einhergehenden Bebauungsplanaufstellung „Stadtmitte“ – 2. Erweiterung eingegangen worden. Auf die Beschlussfassung in der Sitzung des Infrastrukturausschusses am 17.11.2016 bei 11 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen ist verwiesen worden. Weiter ist von Bgm. Uphoff auf die Belange des angrenzenden Drostengartens und die hiermit einhergehende Parkplatz- und Verkehrsflächenthematik hingewiesen worden. Im Anschluss an die Eröffnung des Termins erfolgte eine Vorstellung der vorgenannten Büromitarbeiter.

Von Herrn Schöfbeck und Frau Dinter sind anhand von vorbereiteten Präsentationen mit Hinweis auf die jeweils aushängenden Planunterlagen die beabsichtigten Sanierungsschritte sowie die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ – 2. Erweiterung eingehend erläutert worden. Hingewiesen worden ist von Bgm. Uphoff in diesem Zusammenhang im Rahmen einer Verdeutlichung der Planungssituation auf die in Inanspruchnahme einer Teilfläche aus dem Drostengarten in einer Größe von rund 965 m² und der hiermit einhergehenden Parkplatz- und Erschließungsfunktion.

Von Herrn Christian Borgmann ist im Rahmen der anschließenden Plandiskussion auf das Planungsrecht und eventuelle Rückführungsmöglichkeiten des in Anspruch zu nehmenden Teilstückes aus dem Drostengarten eingegangen worden. Diesbezüglich ist von Frau Dinter auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Optimierung der Parkplatzsituation verwiesen worden.

Dargestellt worden ist von Bgm. Uphoff, dass eine Zurückentwicklung der Erschließungssituation nicht vorgesehen sei. Dieses erfolge erst bei Aufgabe im Rahmen einer möglichen Neukonzeption darüber hinaus bleibe festzuhalten, dass die Stadt Sassenberg grundsätzlich Eigentümer der in Rede stehenden Fläche bleibe. Hier würden im Rahmen des Planverfahrens sowohl eine öffentliche Verkehrsfläche als auch öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Hierzu wird von Herrn Wagner hinsichtlich der zukünftigen Kennzeichnung von Parkplatzflächen Stellung genommen. Ergänzungen erfolgen seitens Herrn Schöfbeck zu der erwartenden Anzahl der Stellplätze und der jeweiligen Zuordnungen. Bgm. Uphoff ergänzt, dass die Stellplatzfrage grundsätzlich gelöst sei. Kostenträger sei der Initiator, Herr Prof. Korte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie im Protokoll zur Bürgerversammlung dargestellt, konnten die Fragen der Bürger überwiegend bereits in der Versammlung beantwortet werden. Auf **drei vorgetragene abwägungsrelevante Themen** wird im Folgenden näher eingegangen:

1. Prüfung der Varianten zur verkehrlichen Anbindung
2. Verlauf der ehemaligen Gräfte
3. Alternativvorschlag zur Entwicklung des Übergangs zum Drostengarten

Zu 1.**Prüfung der Varianten zur verkehrlichen Anbindung**

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde u. a. über die verkehrliche Anbindung des Plangebiets und die damit verbundene Inanspruchnahme des Drostengartens diskutiert. Bereits im Vorfeld des Planverfahrens hat die Stadt mit dem Vorhabenträger die möglichen Erschließungsvarianten erläutert. Aufgrund der Anregungen in der frühzeitigen Beteiligung hat ein Verkehrsgutachter/-planer diese i. W. **drei Varianten** auch unter den Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße Klingenhagen erneut geprüft¹:

- Private Anbindung über bestehende einspurige Ein- und Ausfahrt - Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Grundstücks über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. Eintragung einer Erschließungsbaulast.

¹ Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2017): Verkehrliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung der Stadt Sassenberg, Gütersloh. Mai 2017.

Auf die Frage von Herrn Walter Dörholt nach den zu erwartenden Folgekosten wird von Bgm. Uphoff auf zukünftige politische Beschlussfassungen verwiesen.

Aus der Versammlung ergibt sich nunmehr eine kurze Diskussion zur möglichen Verkehrsführung und der Ausbildung von sogenannten Einfahrts- und Ausfahrtsspuren bei einer Gesamtbreite der zukünftigen Parzelle zum Klingenhagen hin von 12,00 m. Von Herrn Schöpfbeck und Frau Dinter wird auf die bereits erfolgte Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt hingewiesen.

Von Herrn Martin Arenhövel wird die bislang geführte Diskussion um den Drostengarten thematisiert. Hierzu werden nähere Erläuterungen von Bgm. Uphoff gegeben. Von Herrn Martin Arenhövel wird angeregt, einen aus seiner Sicht unproblematischen Streifen von 6,00 m angrenzend an das Grundstück von Herrn Prof. Korte seitens der Stadt zu veräußern und auf die geplante Restfläche für den öffentlichen Verkehr sowie Parkplätze zu verzichten. Von Herrn Schöpfbeck wird hierzu ausgeführt, dass die in Rede stehende Planfläche für die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Klingenhagen 2-4 grundsätzlich erforderlich sei.

Herr Josef Schilling und Herr Christian Rath thematisieren den historischen Drostengarten. Auch hierzu werden von Herrn Schöpfbeck und Bgm. Uphoff unter Zugrundelegung von möglichen Planungsalternativen nähere Erläuterungen gegeben. Ergänzend wird von Frau Dinter auf die städtebauliche Ausrichtung sowie die im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Stellplätze hingewiesen.

Abschließend wird von Herrn Albert Schumacher auf mögliche Optimierungen im Rahmen der Planung hingewiesen. Ausgeführt wird von ihm weiter, dass er die vorgestellte Planung jedoch hinsichtlich des seines Erachtens massiven Eingriffs in den Drostengarten auch weiterhin ablehne.

Anschließend wird von Bgm. Uphoff im Rahmen der vorgenannten Planvorstellungen auf die Intention des heutigen Darlegungs- und Anhörungstermins sowie die anschließende frühzeitige Bürgerbeteiligung bis zum 27.04.2017 –einschließlich- eingegangen. Hingewiesen wird von ihm darauf, dass eine weitere Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung des Infrastrukturausschusses am 29.06.2017 erfolge. Entsprechende Abwägungsvorschläge würden diesbezüglich in enger Abstimmung mit den Fachbüros erarbeitet.

Außerhalb der Planvorstellung zum Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 2. Erweiterung erfolgt nun eine Vorstellung der beiden Alternativen zur Aufplanung des Drostengartens durch Herrn Morbach. Einzelfragen aus der Versammlung werden beantwortet. Herr Martin Arenhövel thematisiert in diesem Zusammenhang mögliche Fördermittel.

Herr Alfons Westhoff betont, dass die Umgestaltung des Drostengartens zu einem sogenannten „Leuchtturmprojekt“ entwickelt werden könne. Herr Josef Schilling gibt zu bedenken, dass sich der ursprüngliche Drostengarten im Rahmen der Planungen jedoch nicht wiederfinde.

Nach abschließender Zusammenfassung schließt Bgm. Uphoff den öffentlichen Darlegungs- und Anhörungstermin um 20.40 Uhr und führt aus, dass es sich im Rahmen des heutigen Termins um eine faire Basis im Rahmen der bisherigen und zukünftigen Diskussionen handelt.

2. Über den öffentlichen Darlegungs- und Anhörungstermin am 05.04.2017 ist der Sitzung des Infrastrukturausschusses am 06.04.2017 berichtet worden.

3. Wv.: 27.04.2017

DBgm.

Reck.

- Private Anbindung mit Inanspruchnahme eines schmalen Streifens des Drostengartens mit Bereitstellung ausschließlich privater, bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze und des erforderlichen Wendehammers.
- Öffentliche Anbindung mit Inanspruchnahme eines Streifens des Drostengartens mit aus verkehrlicher Sicht erforderlicher Breite zur zusätzlichen (über private, bauordnungsrechtlich erforderliche hinaus) Bereitstellung öffentlicher Stellplätze zur Optimierung der Stellplatzsituation am Klingenhagen. Im Zuge dieser Variante wurde auch die in der Bürgerversammlung vorgeschlagene Rechtsabbiegespur aus verkehrlicher Sicht geprüft.

Der Verkehrsgutachter kommt zu dem **Ergebnis**, dass das Plangebiet grundsätzlich auch über die vorhandene Zu- und Abfahrt am Klingenhagen zu erschließen wäre. Es ergeben sich aber aus verkehrlicher Sicht folgende Probleme: Die vorhandene Durchfahrt weist eine deutlich geringere Breite als die geplante neue Zu- und Abfahrt auf, so dass es im Begegnungsfall zu Behinderungen kommen wird. Zudem werden die Sichten auf die bevorrechtigten Verkehre bzw. Fußgänger in der Bestandssituation schlechter bewertet. Die geplante öffentliche Verkehrsfläche mit neuer Zu- und Abfahrt am Klingenhagen lässt den Begegnungsverkehr sicher zu. Die Sichten auf den bevorrechtigten Verkehr und die Fußgänger verbessern sich durch die geänderte Lösung. Die im Zuge der Umsetzung konkret angestrebte Senkrechtaufstellung der Stellplätze in dem neuen Stichweg erfordert aufgrund des Parkvorgangs Rückstoßräume von mindestens 6 m. Sie ist aus Sicht des Gutachters die wirtschaftlichste Lösung. Eine in der Bürgerversammlung angesprochene Schrägaufstellung erfordert eine größere Flächeninanspruchnahme und die Anzahl der möglichen Stellplätze würde sich verringern. Eine deutliche Verkleinerung der Fahrgassenbreite ist aus verkehrlicher Sicht nicht möglich, da die Möglichkeit einer Begegnung zweier Fahrzeuge auch mit Blick auf die insgesamt zulässigen gemischten Nutzungsstrukturen gegeben sein muss. Drüber hinaus würde eine verminderte Fahrgassenbreite sowie eine Schrägaufstellung der Stellplätze zum einen ein mehrmaliges Rangieren im Parkvorgang und zum anderen einen Wendebereich mit

entsprechender Flächeninanspruchnahme am Ende des Stichwegs erfordern.

Die Prüfung der **Verkehrsqualität** an der geplanten Zu- und Abfahrt am Klingenhagen hat ergeben, dass das unter Berücksichtigung der im o. g. Schallgutachten zugrunde gelegten Fahrzeugbewegungen zu erwartende Verkehrsaufkommen künftig leistungsfähig abgewickelt werden kann. Für die Spitzenstunde ergibt sich eine befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs. Weitere bauliche oder verkehrsregelnde Maßnahmen (Abbiegespuren, rechts rein/rechts raus) ergeben sich aus den zu erwartenden Verkehrsbelastungen und der ermittelten Qualitätsstufe nicht. Die in der Umsetzung angestrebte Breite der Zu- und Abfahrt von 6,5 m wird seitens des Gutachters als ausreichend angesehen.

Die Untersuchung der **Sichten** auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer hat ergeben, dass sich die Sichtbeziehung nach Norden durch die Verschiebung der Zu- und Abfahrt im Vergleich zur bestehenden Situation deutlich verbessert. Nach Süden ergibt sich aufgrund der Innenkurvenlage eine Länge der Sichtachse von zunächst 25 m, die durch Aufgabe eines weiteren Stellplatzes am Klingenhagen verbessert werden kann. Die Maßnahme wird im Rahmen der Umsetzung entsprechend geprüft. Zudem werden die Abläufe am bestehenden Fußgängerüberweg nach Auffassung des Gutachters durch die geplante Erschließung nicht beeinträchtigt.

Im Ergebnis fasst der Gutachter zusammen, dass die vorliegende Planung im Rahmen der Umsetzung **keine unverträglichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz** und mit Blick auf die Verkehrssicherheit der Verkehrsteilnehmer hervorruft. Eine Erhöhung der Verkehrssicherheit gegenüber dem aktuellen Zustand unter Berücksichtigung der einbiegenden Verkehre würde aus Sicht des Gutachters eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf dem Klingenhagen ermöglichen. Die Stellplatzsituation wird durch die geplante neue Verkehrsfläche verbessert. Nach Auffassung des Verkehrsgutachters kann das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des Plan

entwurfs fortgeführt werden. Ergänzend wird auf die verkehrliche Stellungnahme verwiesen (siehe Anlage 1).

Die Stadt hat die verkehrliche Untersuchung geprüft, hält diese weiterhin für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung des Gutachters. Im **Ergebnis** hält die Stadt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander insbesondere aufgrund der optimalen, verkehrssicheren Anbindung der rückwärtigen Nutzungen und der Schaffung öffentlicher Stellplätze weiterhin an der bereits im Bebauungsplan verankerten Lösung fest. Es wird eine ca. 975 m² große Fläche des Drostengartens für die neue verkehrliche Anbindung des Plangebiets in Anspruch genommen. Diese wird weiterhin entsprechend im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die verbleibende öffentliche Grünfläche weist eine angemessene Größe zur Umgestaltung einer innerstädtischen Parkanlage im Übergang zum Grünstreifen entlang der Hessel auf. Ein Anpassungsbedarf wird im Ergebnis der Abwägung weiterhin nicht gesehen.

Zu 2.

Verlauf der ehemaligen Gräfte

Im Rahmen der Öffentlichkeitsversammlung wurde seitens eines Bürgers die Annahme vorgetragen, dass mit der vorliegenden Planung der ursprüngliche Verlauf der ehemaligen Gräfte überplant würde. Der Vorhabenträger und sein Architekt haben dies bereits im Vorfeld des Planverfahrens geprüft und alte Katasterunterlagen beim Katasteramt des Kreises Warendorf eingesehen. Die Anlage 2 zur Abwägungssynopse verdeutlicht in der Überlagerung des Lageplans der konkreten Vorhabenplanung mit dem ursprünglichen Verlauf der alten Gräfte gemäß dem Katasterauszug aus 1869, dass die Gräfte früher unmittelbar südöstlich und südwestlich des Plangebiets entlang führte. Nach der Katastergrundlage war das Vorhabengrundstück bereits damals entlang der Straße bebaut. Im Ergebnis liegt der alte **Gräftenverlauf innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen**

Verkehrsfläche, nicht aber auf dem Vorhabengrundstück bzw. innerhalb der Mischgebietsflächen.

Die Gräfte wurde vor vielen Jahren entfernt. Sowohl sie als auch die wesentlichen damals umgebenen historischen Gebäude sind in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Die historischen baulichen Strukturen wurden in großen Teilen im Laufe der vielen Jahre im Zuge der Fortentwicklung Sassenbergs überprägt und angepasst.

Die Inanspruchnahme des Teilstücks des Drostengartens für die neue öffentliche verkehrliche Anbindung und somit auch die Überplanung eines Teilelements des ursprünglichen Gräfteverlaufs wird mit dem Ziel der Nachverdichtung im Siedlungsgefüge und der Optimierung der verkehrlichen Situation am Klingenhagen weiterhin für städtebaulich sinnvoll und vertretbar gehalten. Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird weiterhin kein Anpassungsbedarf gesehen.

Alternativ-Vorschlag zum Neubau eines Wohn- und Ärztehauses am Klingenhagen

- Vorschlag - Herr Korte (Investor Wohn- und Ärztehaus)
- Vorschlag - Heimatverein
- Alternativ-Vorschlag - eine Verbindung beider Planungen

Albert Schumacher
Bündnis 90 Die Grünen

Zu 3.

Alternativvorschlag zur Entwicklung des Übergangs zum Drostengarten

Herr Schumacher hat in der Bürgerversammlung auf seinen im Vorfeld des Planverfahrens bereits der Stadt und dem Vorhabenträger vorgelegten „Alternativ-Vorschlag zum Neubau eines Wohn- und Ärztehauses am Klingenhagen“ hingewiesen. Dieser wird der Abwägungssynopse als Anlage 3 beigefügt. In seiner Zusammenstellung überlagert er den bisherigen Stand der außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens vorgenommenen Planungen zur Neugestaltung des Drostengartens (Variante 1, morbach.wermeyer.Landschaftsarchitekten PartGmbH, Sassenberg) mit einer seitens des örtlichen Heimatvereins mit dem Landschaftsarchitekten Mehliß 2001 erarbeiteten Planung zum Drostengarten. Ein maßstäblicher Plan wurde nicht vorgelegt. Als wesentliche Anregung wird vorgetragen, dass der Bereich der neuen verkehrlichen Anbindung in der Abgrenzung und Gestaltung so angepasst werden soll, dass der ursprüngliche Verlauf der Gräfte berücksichtigt wird.

Die Gräfte wurde vor vielen Jahren entfernt. Sowohl sie als auch die wesentlichen damals umgebenen historischen Gebäude sind in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Die historischen baulichen Strukturen wurden in großen Teilen im Laufe der vielen Jahre im Zuge der Fortentwicklung Sassenbergs überprägt und angepasst.

Der Vorschlag des Einwenders geht nicht auf das Planungsziel der Stadt ein, im Rahmen der vorliegenden Planung die **verkehrliche Situation am Klingenhagen zu optimieren** und deshalb eine **öffentliche Verkehrsfläche mit zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen** anzubieten. Die im Entwurf eingetragenen acht Stellplätze würden ausschließlich dem auf dem Vorhabengrundstück aus bauordnungsrechtlichen Gründen entstehenden Bedarf für die künftigen Nutzungen entsprechen. Bei der vorgeschlagenen Anordnung werden erforderliche sog. Rückstoßflächen für Park- und Rangiervorgänge in Teilen nicht beachtet. Zudem mangelt es an einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen, z. B.

Vorschlag
Herr Korte

Planung von
Göttker & Schöfbeck
(2016)



aus einer Gehölzstruktur ausgebildeten Zäsur zwischen dem Vorhaben-Grundstück inklusive Stellplätze und der öffentlichen Parkanlage.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung verfolgt die Stadt das Ziel der **planungsrechtlichen Absicherung der Neubebauung** auf den rückwärtig gelegenen ehemals gewerblich genutzten Flächen im zentralen Sassenberger Stadtkern. Planungsziel ist somit die Wiedernutzbarmachung und Mobilisierung des i. W. brach gefallenen Gewerbegrundstücks im Nahbereich des Drostengartens zum Zweck einer verträglichen und städtebaulich geordneten Folgenutzung. Die Umnutzung des bereits baulich vorgeprägten innerstädtischen Standorts unterstützt somit die bauliche Nachverdichtung im Siedlungsbestand.

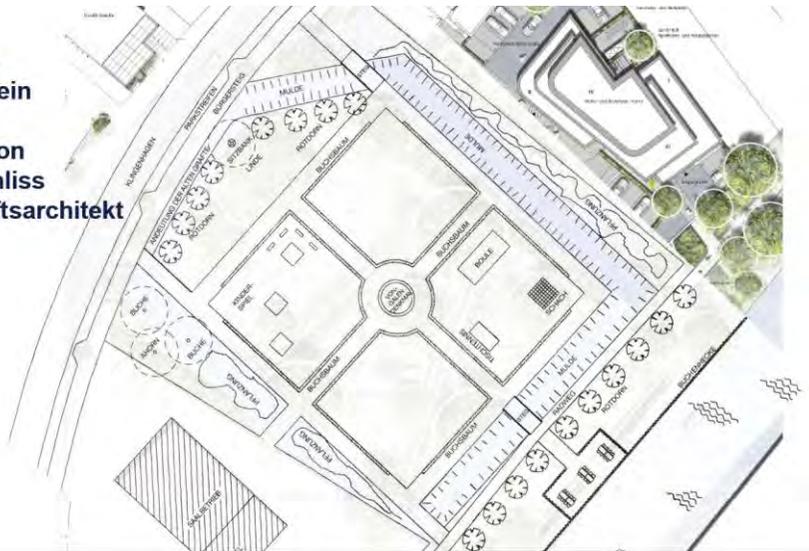
Das konkrete **Umnutzungskonzept** sieht zum einen den Erhalt des drei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses an der Straße Klingenhagen und zum anderen den Rückbau der rückwärtigen, sanierungsbedürftigen Hallenbauten sowie den Neubau eines gestaffelten viergeschossigen Gebäudes vor. Es wird insgesamt eine gemischte Nutzungsstruktur angestrebt. Neben hochwertigem Wohnraum unmittelbar an der Hessel sollen nach derzeitigem Kenntnisstand u. a. weiterhin die Apotheke, Arztpraxen, Kanzleien und soziale Einrichtungen in den Gebäuden untergebracht werden. Im Sinne der angebotsorientierten Planung lassen die flexiblen Festsetzungen auch jegliche andere mischgebietstypische Nutzungen im Plangebiet zu.

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung sichern eine verträgliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld sowie einen behutsamen Umgang mit dem angrenzenden Drostengarten ab. Mit der neuen öffentlichen Verkehrsfläche wird einerseits die verkehrliche Anbindung des überplanten Grundstücks optimiert und andererseits durch Schaffung von öffentlichem Parkraum die **Stellplatzsituation an der Straße Klingenhagen entlastet**.

Im Ergebnis führt die vorliegende Planung zu einer **städtebaulichen Aufwertung** es zentral gelegenen Standorts.

Vorschlag
Heimatverein

Planung von
Guido Mehliß
Landschaftsarchitekt
(2001)



Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung wird die im Bebauungsplan vorgesehene Inanspruchnahme des ca. 975 m² großen Teilstücks des Drostengartens in der vorgesehenen Abgrenzung für angemessen und städtebaulich vertretbar gehalten. Die Fläche wird **weiterhin im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Die verbleibende öffentliche Grünfläche weist eine angemessene Größe zur Umgestaltung einer innerstädtischen Parkanlage im Übergang zum Grünstreifen entlang der Hessel auf.

Die Anregungen des Einwenders werden somit insgesamt zur Kenntnis genommen, aber im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander mit dem Ziel einer städtebaulich geordneten Innenentwicklung im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin nicht berücksichtigt.

Können diese beiden Ideen miteinander verbunden werden?

- Der Heimatverein möchte auf dem Grundstück den Verlauf der „alten Gräfte“ angedeutet haben.
- Herr Korte benötigt eine Zufahrt zu seinem Gebäude, die über das städtische Grundstück führen würde.

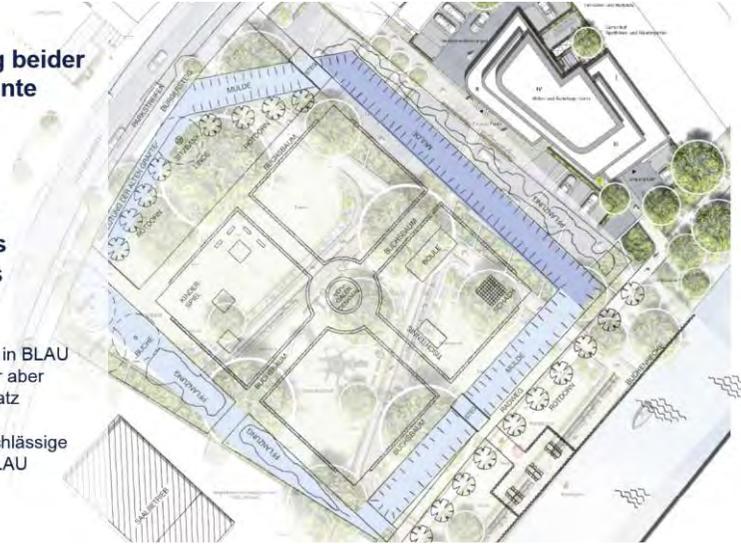
Lösungsvorschlag:

- Die Zufahrt im Bereich der „alten Gräfte“ könnte in „BLAU“ gepflastert werden, die anderen Flächen „GRAU“.
Der Verlauf der „alten Gräfte“ wäre optisch erkennbar, der Bezug zum Wasser wäre hergestellt.
- Herr Korte bekäme seine Zufahrt, der erste Schritt für die Umgestaltung des Stadtparks zum Drostengarten wäre realisiert.

**Die Verbindung beider
Planungen könnte
so aussehen:**

**Andeutung der
alten Gräfte des
Drostengartens**

-  Pflasterung in BLAU
Überfahrbar aber
kein Parkplatz
-  Wasserdurchlässige
Decke in BLAU





Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Die Stadt folgt weiterhin der Auffassung des Verkehrsgutachters und hält im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander insbesondere aufgrund der optimalen, verkehrssicheren Anbindung der rückwärtigen Nutzungen und der Schaffung weiterer öffentlicher Stellplätze an der im Bebauungsplan verankerten Lösung fest. Es wird eine ca. 975 m² große Fläche des Drostengartens für die neue verkehrliche Anbindung des Plangebiets in Anspruch genommen. Diese wird weiterhin entsprechend im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zu 2.

Die Inanspruchnahme des Teilstücks des Drostengartens für die neue öffentliche verkehrliche Anbindung und somit auch die Überplanung eines Teilelements des ursprünglichen Gräftenverlaufes wird mit dem Ziel der Nachverdichtung im Siedlungsgefüge und der Optimierung der verkehrlichen Situation am Klingenhagen weiterhin für städtebaulich sinnvoll und vertretbar gehalten.

Zu 3.

Der Alternativvorschlag zur Abgrenzung und Gestaltung der neuen verkehrlichen Anbindung der rückwärtigen Flächen des Plangebiets wird zur Kenntnis genommen, ihm aber im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander weiterhin nicht gefolgt.

Im Ergebnis besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene. Die Festsetzungen des im August/September 2017 offen gelegten Bebauungsplans „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung werden beibehalten.

II. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB

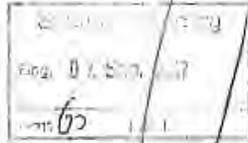
HüttenbrinkPartner

HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte mbB · Postfach 20-23 · 48147 Münster



Stadt Sassenberg
Schürenstr. 17

48336 Sassenberg



per Fax vorab: 02583/309-8800

Dr. Jost Hüttenbrink
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Norbert Durke
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Fachanwalt für Vergabericht

Dr. Marcus Schiller
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Medizinrecht

Dr. Daniel Weber
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Florian Bleyer
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Ellen Gombeler
Rechtsanwältin

Datum:
07.09.2017

Aktenzeichen:
258/17 W05
0209-05-17 Dr. Wehse

Sekretariat Dr. Daniel Weber
Kfm. Willruysen Durchwahl -12
willruysen@huettenbrink.com

Postfach 10-22 · 48147 Münster
Telefon: 0251 - 8574-0
Telefax: 0251 - 8574-29
jst@huettenbrink.com
www.huettenbrink.com

GEBRASA Gebr. Rath GmbH i. A. Stadt Sassenberg
Bebauungsplan „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung (Bauvorhaben Korte)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Tawes,

In obiger Angelegenheit nehmen wir nochmal Bezug auf das am 07.09.2017 geführte Telefonat und danken für die prompte Übersendung der schalltechnischen Untersuchung vom 23.03.2017.

Der guten Ordnung halber zeigen wir Ihnen nochmals an, dass uns die Firma GEBRASA Gebr. Rath GmbH, Schloßstraße 1, 48336 Sassenberg, hinsichtlich des momentan in Offenlage befindlichen Bebauungsplanes „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung (Bauvorhaben Korte) mit der Wahrnehmung Ihrer weiteren rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Wir überreichen insoweit in der Anlage eine auf uns lautende Vollmacht.

HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte mbB eingetragen
im Partnerschaftsregister AG Essen, HR 1507

Einwender 1, Schreiben vom 07.09.2017

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgetragen werden.

Es wird darüber hinaus zur Kenntnis genommen, dass sich in den östlich der Hessel anschließenden Gewerbehallen überwiegend Dienstleistungsbetriebe, aber auch stärker emittierende Betriebe (u. a. Schlosserei und Autolackiererei) befinden. Dies ist der Stadt Sassenberg bekannt und wurde entsprechend in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Ergänzend wird auf die Ausführungen zu II. verwiesen.

Zu I.: Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Die vorliegende Planung dient der **Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten vor. Der Bebauungsplan begründet darüber hinaus nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Entgegen der Auffassung des Einwenders werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung im Sinne der verträglichen Einbindung künftiger Vorhaben im rückwärtigen Bereich (MI2 und MI3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6(2) Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Ausschließlich in den Mischgebietsflächen entlang des Klingenhagens (MI1) sind diese weiterhin grundsätzlich zulässig. Der Bebauungsplan begründet diese Zulässigkeit aber nicht, da Hotels gemäß der bisherigen Rechtsgrundlage nach § 34 BauGB bereits grundsätzlich zulässig wären. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße von ungefähr 910 m², der kleinteiligen Struktur des Mischgebiets sowie der begrenzten Zahl der Vollgeschosse und der für eine derartige Nutzung

Unsere Mandantin hat uns gebeten, im Rahmen der Offenlagefrist zu dem Bebauungsplan „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung“ eine Stellungnahme abzugeben bzw. Einwendungen zu erheben, § 3 Abs. 2 BauGB. Diesem Begehren kommen wir hiermit nach und dürfen Folgendes ausführen:

Zuerst dürfen wir darauf hinweisen, dass unserer Mandantin bekanntlich diverse Grundstücke gehören, die südöstlich des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes liegen. Sie schließen unmittelbar an die Hessel an und umfassen insbes. Gewerbe- und Industriehallen einer ehemaligen Spinnerei und Färberei; heutzutage werden die Räumlichkeiten gewerblich vermietet, großteils im Dienstleistungsbereich, es finden sich allerdings auch stärker emittierende Betriebe darunter, wie eine Schlosserei und Autolackiererei (P.S. Oberflächen GmbH).

Der bisherige Verfahrensverlauf ist durch folgende Schritte gekennzeichnet: Der Aufstellungsbeschluss für den fraglichen Bebauungsplan ist durch den Infrastrukturausschuss der Stadt Sassenberg am 07.11.2016 gefasst worden. Ferner wurde die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 BauGB zu beteiligen. Die Verwaltung hat sich dafür entschieden, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vorzugehen und hat die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 06.04. bis 27.04. 2017 vorgenommen. Überdies wurde am 05.04.2017 eine Bürgerversammlung im Rathaus veranstaltet, worüber der Infrastrukturausschuss am Folgetag informiert worden ist. Der Fachausschuss wurde über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 03.07.2017 informiert und nunmehr befindet sich der Bebauungsplan in Offenlage. Dabei stellt es sich als wesentliches Planungsziel dar, das brach gefallene, rückwärtige Gewerbegrundstück im Nahbereich des Drostegartens zum Zweck einer verträglichen Folgenutzung wieder nutzbar zu machen.

I.

Verfahrensrechtlich ist zunächst bemerkenswert, dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt worden ist. Diese Wahl erscheint aus rechtlichem Blickwinkel nicht frei von Zweifeln bzw. Bedenken.

erforderlichen Anzahl von Stellplätzen sind Beherbergungsbetriebe gemäß Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) Nr. 18.1.1 und Nr. 18.1.2, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG bedürfen, nicht zu erwarten. Größenordnungen eines Hotels mit einer Bettenzahl von mindestens 100 bzw. mit einer Gästezimmerzahl von mindestens 80 sind nach Einschätzung der Stadt auf dieser Fläche baulich nicht realistisch umsetzbar. Daher bedarf es keiner allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² sind im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig. Im Ergebnis geht die Stadt weiterhin davon aus, dass die Voraussetzungen des § 13a BauGB nach summarischer Prüfung erfüllt sind, so dass der Bauungsplan „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** aufgestellt wird.

Der Anregung des Einwenders, vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Abstand zu nehmen, wird somit im Ergebnis nicht gefolgt.

Die Regelung des § 13a BauGB verfolgt das gesetzgeberische Ziel, im Rahmen der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass die Inanspruchnahme von Flächen vermindert wird und Planungsvorhaben insbesondere zu Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen vereinfacht und beschleunigt durchgeführt werden können. Dieses beschleunigte Verfahren kann allerdings nur unter näheren Voraussetzungen durchgeführt werden, die auch für die Ergänzung/Erweiterung eines Bebauungsplanes gelten, § 13 Buchst. a Abs. 4 BauGB.

Neben dem Umstand, dass ein Bebauungsplan der sog. Innenentwicklung betroffen sein muss, besteht eine zusätzliche räumliche Beschränkung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 S. 2 Nr. 1, 2 BauGB, wobei die Grundfläche von weniger als 20.000 m² in § 13a Absatz 1 S. 2 Nr. 1 BauGB festgehalten wird. Zusätzliche verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist es nach § 13 a Abs. 1 S. 3, 4 BauGB, dass kein Ausschlussgrund vorliegt. Ein solcher Ausschluss liegt vor, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben festsetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Während die zuerst genannten Voraussetzungen unproblematisch vorliegen dürften, wird auf Bl. 15 der Bebauungsplanbegründung angegeben:

„Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Mischgebietsflächen sind Beherbergungsbetriebe gemäß Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Nr. 18.1.1 und Nr. 18.1.2, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c S. 1 UVPG bedürfen, nicht zu erwarten.“

Es mag angehen, dass derlei Beherbergungsbetriebe voraussichtlich nicht entstehen werden, gleichwohl muss konstatiert werden, dass dies nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes definitiv ausgeschlossen wird. Vor diesem Hintergrund bieten die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zumindest die Möglichkeit für Beherbergungsbetriebe, sich in diesem Bereich anzusiedeln, mit der Folge, dass der Bebauungsplan deren Zulässigkeit zumindest ermöglicht. Auch angesichts des Umstandes, dass die Verfahrenswahl nach § 13a BauGB bereits ausgeschlossen ist, wenn ein Vorhaben nur geringfügig unterhalb der Schwellenwerte der Anlage 2 des UVPG

Zu II.: Immissionsschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender großen Wert darauf legt, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen südöstlich der Hessel durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht negativ tangiert werden bzw. sich dadurch keine planungsrechtlichen Einschränkungen für die gewerbliche Entwicklung ergeben.

Zu beachten sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle **Vorbelastungen** eines Plangebiets oder eines Bauvorhabens sowie mögliche **Auswirkungen** der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst sowie im weiteren Umfeld.

Verkehrslärmeinwirkungen

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt unmittelbar südöstlich der Straße Klingenhagen, die die Funktion einer innerörtlichen Hauptverbindungsachse wahrnimmt. Es ist somit von einer deutlichen Vorbelastung des Geltungsbereichs durch Verkehrslärm auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine **schalltechnische Untersuchung**² eingeholt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Die Berechnung der Verkehrslärmemissionen der Straße Klingenhagen erfolgt auf Grundlage von **Zählraten**, die Anfang 2012 im Rahmen der Erstellung eines Verkehrskonzepts für die Ortslage Sassenbergs³ ermittelt wurden. Weitere Daten liegen dem Gutachter vom Landesbetrieb Straßenbau NRW vor. Danach weist die Straße Klingenhagen im betroffenen Abschnitt unmittelbar vor der überplanten Fläche eine Belastung von 11.400 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von 1,7 % auf. Diese Ausgangsdaten der Verkehrsstärken werden

² Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (2017): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung der Stadt Sassenberg, Gronau. 23.02.2017.

³ Ingenieurgesellschaft nts mbH (2012): Verkehrskonzept für die Ortslage Sassenberg, Münster. 30.05.2012.

liegt, vgl. dazu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015, Az. 1 MN 144/15, sollte vom beschleunigten Verfahren Abstand genommen werden.

II.

Dessen ungeachtet legt unsere Mandantin größten Wert darauf, dass die von ihr im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) realisierten gewerblichen Nutzungen als Nachfolgenutzungen der ehemaligen Spinnerei/Färberei durch den angestrebten Bebauungsplan nicht negativ tangiert werden. Letzteres beinhaltet u.a., dass insbesondere die lärmintensiveren Nutzungen (Lackiererei, Schlosserei, etc.) keinerlei Beschneidung finden; insgesamt muss sichergestellt sein/werden, dass für das gesamte Gelände unserer Mandantin sich keine planungsbedingten Einschränkungen für die gewerbliche Entwicklung ergeben.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan seiner Art nach ein Mischgebiet vorsieht. In dieser Gebietsform, vgl. § 6 BauNVO, soll eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe stattfinden. Demgemäß dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In sämtlichen Untergliederungen des künftigen MI-Gebiets sind Wohnnutzungen allgemein zulässig, mit der Folge, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dort Realisierung finden müssen. Dabei drängt sich auf, dass aufgrund der Lage an der stark frequentierten Straße Klingshagen und der benachbarten gewerblichen Nutzung unserer Mandantin die Immissionschutzbelange sowohl der Nachbarschaft, also u.a. unserer Mandantin, als auch der hinzukommenden gemischten Nutzungen, und dabei insbesondere der Wohnnutzungen, zu berücksichtigen und angemessen zu gewichten sind.

Angesichts der ganz erheblichen Verkehrslärmwirkungen, gepaart mit den gewerblich hervorgerufenen Immissionen und dem Umstand, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts ebenso überschritten werden wie die nach DIN 18005 geltenden Orientierungswerte, muss die Etablierung von Wohnnutzungen, die - wie dargetan - in einem Mischgebiet regelmäßig zulässig ist, äußerst kritisch gesehen werden. Wenn gleichzeitig feststeht, dass sogar die gesundheitsgefährdende Schwelle von Lärmbelastungen, die bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts angenommen wird, insbesondere aufgrund der hohen Verkehrsbelastung im Nahbereich der Straße Klingshagen überschritten wird, sollte die zum Teil angestrebte Wohnnutzung kritisch hinterfragt werden.

in der schalltechnischen Untersuchung pauschal um 10 % erhöht, um Verkehrsschwankungen oder künftigen Verkehrssteigerungen angemessen Rechnung zu tragen. Damit ist das Schallgutachten eher konservativ gerechnet, um schalltechnisch „auf der sicheren Seite zu sein“. Die Zugrundelegung der Verkehrsdaten sowie die daraus entwickelte Verkehrsprognose des Schallgutachters werden seitens der Stadt als sinnvolle und angemessene Berechnungsgrundlage angesehen, um die dauerhaft zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet realistisch abzuschätzen.

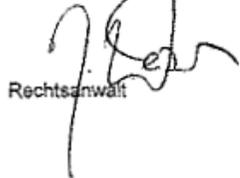
Auf Basis dieser Rahmenbedingungen ermittelt der Schallgutachter für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung lage- und geschossabhängig **verkehrsbedingte Mittelungspegel** von 53-68 dB(A) am Tag und 46-60 dB(A) in der Nacht. Bei freier Schallausbreitung werden somit die im Städtebau heranzuziehenden idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im Bereich des straßenzugewandten Baufelds am Tag überschritten, rückwärtig werden die Orientierungswerte eingehalten. Insbesondere nachts werden die Orientierungswerte im vorderen Bereich deutlich überschritten, auch rückwärtig erfolgt mit steigender Aufpunkthöhe eine Überschreitung. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden je nach Geschosshöhe ebenfalls überschritten.

Die **DIN 18005** enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden gewachsenen Siedlungsbereichen, in denen sowohl Wohnnutzungen als auch Verkehrswege bereits vorhanden bzw. wie im vorliegenden Fall seit langer Zeit planungsrechtlich zulässig sind und in denen eine Nachverdichtung teilweise im Zuge einer Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache erfolgen soll, jedoch weder die Orientierungswerte der

Jedenfalls möchten wir bekräftigen, dass unsere Mandantin für ihre gewerblichen Nutzungen einen Bestandschutz in Anspruch nimmt und nicht gewillt ist, ihre gewerblichen Aktivitäten einzudämmen, damit im benachbarten Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können.

Insoweit erachtet unsere Mandantin die Ausführungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 23.03.2017, Bl. 20-27, für maßgebend. Wir haben die Prognosen/Berechnungen und die durchgeführte Messung des augenblicklich am stärksten ermittelnden Betriebes dahingehend verstanden, dass zum einen in Bezug auf die im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen aktuell kein Immissionskonflikt zu besorgen ist und zum anderen die realistische Abschätzung künftiger gewerblicher Entwicklungen auf dem Gelände unserer Mandantin keine vorhabenbedingten Einschränkungen mit sich bringt. Im Rahmen der abschließenden Begründung zum Bebauungsplan, § 9 Abs. 8 BauGB, sollten diese Erkenntnisse ausdrücklich aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwältin

DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

In der Rechtsprechung sind keine konkreten Grenzwerte benannt, welche die **gesundheitsgefährdende Schwelle** bei Lärmbelastungen eindeutig definieren. Regelmäßig wird jedoch bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen. Diese Schwelle wird aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung im Nahbereich der Straße Klingenhagen insbesondere nachts überschritten. Um in dieser stark vorbelasteten Situation gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Aufgrund der bestehenden und weiterhin planerisch angestrebten Straßenrandbebauung sind **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung realistischere nicht umzusetzen. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung an der zentralen Straße ist aus städtebaulicher und baugestalterischer Sicht weder sinnvoll noch zweckmäßig und würde den gewachsenen, intakten Stadtkern schwerwiegend beeinträchtigen.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind daher in der stark vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb des Schallgutachtens werden auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Im Zuge der vorliegenden Planung werden diese geschossübergreifend zusammengefasst und zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der künftigen Bewohner im Plangebiet im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können so gewährleistet werden. Im Bebauungsplan

wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III bis V zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung derartiger Lüftungseinrichtungen wird daher im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Für die i. d. R. tagsüber genutzten Wohnräume wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind daher grundsätzlich zunächst Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i. V. m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

Die von der Straße Klingenhagen abgewandten **Außenwohnbereiche** (hier Balkone) der bestehenden und geplanten Gebäude liegen insgesamt rückwärtig der geschlossenen Bauzeile an der Straße und wei

sen aufgrund der abschirmenden Wirkung des mehrgeschossigen Gebäudekörpers nach den Ergebnissen des Schallgutachtens wohnverträgliche Lärmwerte auf. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Bebauung und Nutzung in der Gemengelage aus Wohnen und teilweise Gewerbe an einer innerörtlichen Hauptverbindungsstraße sind bereits heute vorhanden. Die Lärmbelastung erreicht im direkten Umfeld der Straße Klingenhagen ein teilweise gesundheitsgefährdendes Niveau. Gerade in innerörtlichen Lagen ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen und Verkehr, entstanden. Wesentliches Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Mobilisierung der rückwärtig teilweise brachgefallenen Gewerbefläche und Nachverdichtung im Siedlungsgefüge. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung planerisch ab. Aufgrund der bereits seit vielen Jahren bestehenden Bebauung im Plangebiet sowie im Umfeld löst der vorliegende Bebauungsplan den bestehenden Verkehrslärmkonflikt nicht aus, er bereitet keine über das heute zulässige Maß heranrückende Wohnbebauung vor.

Der Bebauungsplan hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2.06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrsstraße heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie dargelegt in der Bestandssituation vor.

Im Rahmen der **Gesamtabwägung** werden angesichts der angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen die getroffenen Maßnahmen zum Umgang mit der vom Verkehrslärm stark vorbelasteten Situation als angemessen bewertet. Die Belastung durch Straßenverkehrslärm ist bereits heute gegeben. Durch den Bebauungsplan wird keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Ergebnis planerisch sicher vorbereitet werden. Städtebauliche Gründe wie die landesplanerisch geforderte Nachverdichtung und Innenentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden im vorliegenden Planungsfall höher gewichtet als die Option des Verzichts auf eine Neubebauung. Im Ergebnis folgt die Stadt der Auffassung des Schallgutachters und hält die Bebauung dieser durch Verkehrslärm stark vorbelasteten Fläche unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und vertretbar. Die Ausweisung des Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO, in dem Wohnen allgemein zulässig ist, wird trotz der hohen Verkehrslärmvorbelastung weiterhin aufrecht erhalten.

Verkehrslärmauswirkungen

Die im Zuge des Planverfahrens erstellte schalltechnische Untersuchung⁴ hat zudem den durch die vorliegende Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehr ermittelt. Basis dafür sind die auf Grundlage der bayerischen Parkplatzlärmstudie prognostizierten Parkplatzbewegungen auf den öffentlichen und privaten Stellplätzen. Der Gutachter geht davon aus, dass die Planung keine maßgebliche Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens im Straßennetz hervorruft. Somit ist entlang des Klingenhagens und im weiteren Umfeld **keine Erhöhung der verkehrsbedingten Beurteilungspegel** zu erwarten. Dabei ist zum einen zu berücksichtigen, dass bereits heute entsprechend der gemischten Nutzungsstrukturen im Plangebiet

⁴ Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (2017): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung der Stadt Sassenberg, Gronau. 23.02.2017.

Fahrzeugaufbewahrung stattfinden bzw. gemäß bestehender Genehmigungen stattfinden können und zum anderen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche teilweise nur eine Verlagerung der Parkplatznutzung planerisch vorbereitet wird. Eine zusätzliche Belastung der Nachbarn findet daher nicht statt. Ergänzend wird auf das Schallgutachten verwiesen.

Gewerbelärmeinwirkungen

Östlich des Plangebiets liegt entlang des östlichen Hesselufers das Firmengelände einer **ehemaligen Spinnerei und Färberei**. Die damalige Firma ist 1980/1981 ausgelaufen, seitdem erfolgt eine Vermietung der Teilflächen. Ein Großteil der Flächen steht leer, untergeordnet sind hier Wollhandel, Kleingewerbe und Dienstleistungen untergebracht. Der vorliegende Bebauungsplan sichert erstmals eine rückwärtige Bebauung entlang des Klingenhagens in Richtung Hessel und Gewerbeflächen planerisch ab. Die im Plangebiet sowie im weiteren nordöstlichen Verlauf des Klingenhagens bestehenden Gebäude sind im Rahmen des § 34 BauGB entstanden und genießen Bestandsschutz. Auf Bebauungsplanebene ist in der Abwägung zu ermitteln, ob im geplanten Mischgebiet trotz der von dem angrenzenden Gewerbe ausgehenden Emissionen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Zur Ermittlung der **tatsächlich bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen** auf das Plangebiet hat der Gutachter eine Ortsbesichtigung, eine Akteneinsicht der Bauakten sowie weitere Messungen vorgenommen. Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Plangebiet der in Mischgebieten tagsüber zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) unterschritten wird. Eine nächtliche Gewerbenutzung findet aktuell nicht statt. Überschreitungen des sog. Spitzenpegelkriteriums sind für die bestehenden Nutzungen und den damit verbundenen Tagbetrieb ebenfalls nicht zu erwarten. Ergänzend wird auf das Schallgutachten verwiesen.

Im Sinne einer Worst-case-Betrachtung hat der Schallgutachter im zweiten Schritt ermittelt, wie sich eine auf den Gewerbeflächen allgemein planungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzung auf das Plangebiet schalltechnisch auswirken würde. Da das Gelände der Spinnerei nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist, hat der Gutachter eine sog. **typisierende Betrachtungsweise** in Anlehnung an die DIN 18005 angewandt. Der Gutachter berücksichtigt dabei bereits die Schutzbedürfnisse der umliegenden Nutzungen und geht daher für die bestehenden Produktionsflächen von einem für Gewerbegebiete typischen flächenbezogenen Geräuschaufkommen für die Tagzeit entsprechend des in Punkt 5.2.3 der DIN 18005 genannten Werts für Gewerbegebiete aus (65 dB(A)). Für die Nachtzeit setzt er ein flächenhaftes Geräuschaufkommen von 50 dB(A) an. Die schalltechnische Untersuchung hat auf dieser Grundlage ergeben, dass auch bei Wegfall der vorhandenen und Aktivierung einer unter Berücksichtigung der bestehenden Schutzbedürfnisse im Umfeld möglichen alternativen gewerblichen Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60/45 dB(A) tags/nachts) im vorliegenden Plangebiet sicher eingehalten werden. Konkrete Nutzungen bedürfen im Rahmen der Genehmigungsverfahren einer schallimmissionsrechtlichen Prüfung. Im Ergebnis sind im Plangebiet **keine unverträglichen Gewerbelärmeinwirkungen** zu erwarten, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher gewährleistet. **Zudem ist eine planbedingte Einschränkung der gewerblichen Entwicklung des Spinnerei-Geländes nach Auffassung des Gutachters nicht zu erwarten.** Ergänzend wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Die Stadt hat das Schallgutachten geprüft, hält dieses für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung des Büros. Im Ergebnis geht die Stadt davon aus, die Schallschutzbelange der Nachbarschaft der geplanten Fortentwicklung des Mischgebiets angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Die Anregungen des Einwenders wurden somit bereits zur Offenlage angemessen berücksichtigt.

Im Ergebnis besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene. Die Festsetzungen des im August/September 2017 offen gelegten Bebauungsplans „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung werden beibehalten.

**III. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 4(2) BauGB**



Kreis Warendorf - Postfach 110561 - 48207 Warendorf

Stadt Sassenberg
Der Bürgermeister
Schürenstraße 17
48336 Sassenberg

Ihr Zeichen
60 622-21/56

Ihre Nachricht vom
25.07.2017

Mein Zeichen
63-02236/2017-9

Datum
05.09.2017

Grundstück **Stadt Sassenberg**
Vorhaben 2. Erweiterung des B Plan Nr. 29/2 "Stadtmitte"
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13a BauGB

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:

Gesundheitsamt:

Schallschutz Verkehr:

Aufgrund der vorhandenen hohen Lärmbelastung an der Fassade entlang der Straße Klingenhagen wird angeregt, sinngemäß ergänzend festzusetzen, dass dort Balkone, Loggien und ähnliche Außenwohnbereiche bei Errichtung, Änderung etc. ohne nachzuweisenden ausreichenden Schallschutz (z.B. durch Verglasung von Balkonen) nicht zulässig sind.

Bauamt

Auskunft erteilt
Herr Ziller

Zimmer

B2.21

Telefon

(02581) 536327

Fax

(02581) 536399

E-Mail

erhard.ziller@kreis-warendorf.de

Sprechzeiten Bauamt:

Di. & Do.: 8:00 - 12:00 Uhr
Do.: 14:00 - 16:00 Uhr

Antragsannahme:
Mo.-Do.: 8:00 - 16:00 Uhr
Fr.: 8:00 - 14:00 Uhr

Sparkasse Münsterland Ost
IBAN: DE58 4005 0150 0000 0026 83
BIC: WELADED1MST

Hausadresse:
Kreishaus Warendorf
Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf

Sparkasse Beckum-Waderloh
IBAN: DE36 4125 0035 0001 0000 17
BIC: WELADED1BEK

Telefon: (02581) 53 0
Fax: (02581) 53 10 99
E-Mail: verwaltung@kreis-warendorf.de
Internet: www.kreis-warendorf.de

Volksbank Beckum-Lippstadt eG
IBAN: DE77 4166 0124 0100 4871 00
BIC: GENODEM1LPS



Kreis Warendorf, Schreiben vom 05.09.2017

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Gesundheitsamt

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt unmittelbar südöstlich der Straße Klingenhagen, die die Funktion einer innerörtlichen Hauptverbindungsachse wahrnimmt. Es ist somit von einer deutlichen Vorbelastung des Geltungsbereichs durch Verkehrslärm auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine **schalltechnische Untersuchung**⁵ eingeholt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Die Berechnung der Verkehrslärmemissionen der Straße Klingenhagen erfolgt auf Grundlage von **Zählraten**, die Anfang 2012 im Rahmen der Erstellung eines Verkehrskonzepts für die Ortslage Sassenbergs⁶ ermittelt wurden. Weitere Daten liegen dem Gutachter vom Landesbetrieb Straßenbau NRW vor. Danach weist die Straße Klingenhagen im betroffenen Abschnitt unmittelbar vor der überplanten Fläche eine Belastung von 11.400 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von 1,7 % auf. Diese Ausgangsdaten der Verkehrsstärken werden in der schalltechnischen Untersuchung pauschal um 10 % erhöht, um Verkehrsschwankungen oder künftigen Verkehrssteigerungen angemessen Rechnung zu tragen. Damit ist das Schallgutachten eher konservativ gerechnet, um schalltechnisch „auf der sicheren Seite zu sein“. Die Zugrundelegung der Verkehrsdaten sowie die daraus entwickelte Verkehrsprognose des Schallgutachters werden seitens der Stadt als sinnvolle und angemessene Berechnungsgrundlage angesehen, um die dauerhaft zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet realistisch abzuschätzen.

⁵ Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (2017): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung der Stadt Sassenberg, Gronau. 23.02.2017.

⁶ Ingenieurgesellschaft nts mbH (2012): Verkehrskonzept für die Ortslage Sassenberg, Münster. 30.05.2012.

Amt für Umweltschutz:

Zu dem Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.

Rechtliche Grundlagen

WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)
LWG	Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)
Blaue Richtlinie	Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW
ZustVU	Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz

Untere Bodenschutzbehörde:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planungen keine Bedenken.

Dem Altlastenverdacht bezüglich der früheren Nutzung des Grundstücks Klingenhagen 2-4 durch einen Chemischen Reinigungsbetrieb für Textilien wurde in Abstimmung mit mir durch gutachterliche Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen im Jahr 2017 ausreichend nachgegangen. Hierbei ergaben sich keine signifikanten Hinweise darauf, dass es durch die frühere gewerbliche Nutzungen zu schädlichen Bodenveränderungen in Form von halogenorganischen Verbindungen sowie Mineralöl gekommen ist. Auf der Grundlage der mir zurzeit vorliegenden Erkenntnisse werde ich den Altlastenverdacht für dieses Grundstück daher als ausgeräumt.

Straßenverkehrsamt:

Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planungsabsichten.

Hinsichtlich der straßenverkehrsrechtlichen Belange (insbesondere hinsichtlich der künftigen Zu-/Ausfahrtsituation, der möglichen Auswirkungen auf den vorhandenen Fußgängerüberweg sowie ggf. erforderlicher Veränderungen beim ruhenden Verkehr am Klingenhagen) ist die ausreichend frühzeitige Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde im Rahmen der weiteren Planungen erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Erhard Ziller
Planungsrecht

Hinweis: Dieses Schreiben wurde automatisiert erstellt und ist daher nicht unterschrieben.

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen ermittelt der Schallgutachter für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung lage- und geschossabhängig **verkehrsbedingte Mittelungspegel** von 53-68 dB(A) am Tag und 46-60 dB(A) in der Nacht. Bei freier Schallausbreitung werden somit die im Städtebau heranzuziehenden idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im Bereich des straßenzugewandten Baufelds am Tag überschritten, rückwärtig werden die Orientierungswerte eingehalten. Insbesondere nachts werden die Orientierungswerte im vorderen Bereich deutlich überschritten, auch rückwärtig erfolgt mit steigender Aufpunkthöhe eine Überschreitung. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden je nach Geschosshöhe ebenfalls überschritten.

Die **DIN 18005** enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden gewachsenen Siedlungsbereichen, in denen sowohl Wohnnutzungen als auch Verkehrswege bereits vorhanden bzw. wie im vorliegenden Fall seit langer Zeit planungsrechtlich zulässig sind und in denen eine Nachverdichtung teilweise im Zuge einer Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache erfolgen soll, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

In der Rechtsprechung sind keine konkreten Grenzwerte benannt, welche die **gesundheitsgefährdende Schwelle** bei Lärmbelastungen eindeutig definieren. Regelmäßig wird jedoch bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen. Diese Schwelle wird aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung im Nahbereich der Straße Klingenhagen insbeson

dere nachts überschritten. Um in dieser stark vorbelasteten Situation gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Aufgrund der bestehenden und weiterhin planerisch angestrebten Straßenrandbebauung sind **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung realistischere nicht umzusetzen. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung an der zentralen Straße ist aus städtebaulicher und baugestalterischer Sicht weder sinnvoll noch zweckmäßig und würde den gewachsenen, intakten Stadtkern schwerwiegend beeinträchtigen.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind daher in der stark vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb des Schallgutachtens werden auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Im Zuge der vorliegenden Planung werden diese geschossübergreifend zusammengefasst und zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der künftigen Bewohner im Plangebiet im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können so gewährleistet werden. Im Bebauungsplan wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III bis V zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungs

verfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung derartiger Lüftungseinrichtungen wird daher im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Für die i. d. R. tagsüber genutzten Wohnräume wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind daher grundsätzlich zunächst Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i. V. m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

Die von der Straße Klingenhagen abgewandten **Außenwohnbereiche** (hier Balkone) der bestehenden und geplanten Gebäude liegen insgesamt rückwärtig der geschlossenen Bauzeile an der Straße und weisen aufgrund der abschirmenden Wirkung des mehrgeschossigen Gebäudekörpers nach den Ergebnissen des Schallgutachtens wohnverträgliche Lärmwerte auf. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Bebauung und Nutzung in der Gemengelage aus Wohnen und teilweise Gewerbe an einer innerörtlichen Hauptverbindungsstraße sind bereits heute vorhanden. Die Lärmbelastung erreicht im direkten Umfeld der Straße Klingenhagen ein teilweise gesundheitsgefähr

dendes Niveau. Gerade in innerörtlichen Lagen ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen und Verkehr, entstanden. Wesentliches Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Mobilisierung der rückwärtig teilweise brachgefallenen Gewerbefläche und Nachverdichtung im Siedlungsgefüge. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung planerisch ab. Aufgrund der bereits seit vielen Jahren bestehenden Bebauung im Plangebiet sowie im Umfeld löst der vorliegende Bebauungsplan den bestehenden Verkehrslärmkonflikt nicht aus, er bereitet keine über das heute zulässige Maß heranrückende Wohnbebauung vor.

Der Bebauungsplan hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2.06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrsstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie dargelegt in der Bestandssituation vor.

Im Rahmen der **Gesamtabwägung** werden angesichts der angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen die getroffenen Maßnahmen zum Umgang mit der vom Verkehrslärm stark vorbelasteten Situation als angemessen bewertet. Die Belastung durch Straßenverkehrslärm ist bereits heute gegeben. Durch den Bebauungsplan wird keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Ergebnis planerisch sicher vorbereitet werden. Städtebauli

che Gründe wie die landesplanerisch geforderte Nachverdichtung und Innenentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden im vorliegenden Planungsfall höher gewichtet als die Option des Verzichts auf eine Neubebauung. Im Ergebnis folgt die Stadt der Auffassung des Schallgutachters und hält die Bebauung dieser durch Verkehrslärm stark vorbelasteten Fläche unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und vertretbar.

Der vorliegende Bebauungsplan reagiert somit angemessen und ausreichend auf die bestehende Verkehrslärmvorbelastung entlang des Klingenhagens. Auf der nachgelagerten Genehmigungsebene können im Rahmen des Einzelfalls im Sinne der architektonischen Selbsthilfe entsprechende ergänzende Maßnahmen festgelegt werden. Die Anregung des Gesundheitsamts wird somit vor diesem Hintergrund zur Kenntnis genommen, ihr aber im Ergebnis auf der Planungsebene aufgrund des nicht gegebenen rechtlichen Erfordernisses nicht gefolgt.

Untere Wasserbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgetragen werden.

Untere Bodenschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden.

Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass die Untere Bodenschutzbehörde den Altlastenverdacht für die überplanten Flächen aufgrund der vorliegenden gutachterlichen Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen als ausgeräumt ansieht. Die Begründung zum Bebauungsplan wird zum Satzungsbeschluss zur vollständigen Information entsprechend ergänzt.

Straßenverkehrsamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine entsprechende Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde erfolgt im Baugenehmigungsverfahren sowie im Rahmen der Konkretisierung der Straßenausbauplanung.

Darüber hinaus besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene. Die Festsetzungen des im August/September 2017 offen gelegten Bebauungsplans „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung werden beibehalten.

21

LWL-Archäologie für Westfalen - An den Speichern 7 - 48157 Münster

Servicezeiten:
Montag-Donnerstag 08:30-12:30 Uhr, 14:00-15:30 Uhr
Freitag 08:30-12:30 Uhr

Stadt Sassenberg
Bauverwaltungsamt
z. Hd. Herr Tewes
Schürenstraße 17
48336 Sassenberg

Stadt Sassenberg	
Eing. 16. Aug. 2017	
Am	Am

Ansprechpartner:
Dr. Christoph Grünewald
Tel.: 0251 591-8880
Fax: 0251 591-8928
E-Mail: christoph.grunewald@lwl.org

Vorbes.

Az.: Gr/TI/M 460/17 B

Münster, 14.08.2017

Bebauungsplan „Stadtmitte“, 2. Erweiterung
- Ihr Schreiben vom 20.07.2017 Az.: 60 622-21/56 -

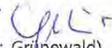
Sehr geehrter Herr Tewes,

der Erweiterungsbereich betrifft einen Teil des ehemaligen Drostenhofs, dessen Anlage um 1675 auf den Drost Johann Wilhelm von Schilder zurückgeht. Notwendig wurde der Neubau, als Fürstbischof Christoph Bernhard von Galen Schloss Sassenberg zur Residenz ausbauen und selbst nutzen wollte, so dass der Amtsdroste, in diesem Fall der Neffe Christoph Bernhards, als einer der ersten außerhalb der Freiheit ein herrschaftliches Anwesen mit Park und weitläufiger Gräfte bauen konnte. Im Zusammenhang mit diesen Neuplanungen stand die Anlage der Häuser am Klingenhagen. 1661 erhielten auf Geheiß des Fürstbischofs 24 Neusiedler hier Hausgrundstücke von 40 x 50 Fuß gegen eine jährliche Abgabe von 2 Reichstalern.

Es ist davon auszugehen, dass sich Teile der Gräfte des Drostenhofs, vielleicht auch Überreste der Gartengestaltung, im Boden erhalten haben und Einblick erlauben in die Lebensweise der Amtsdrosten im 17. Jahrhundert. Daher handelt es sich hierbei um ein vermutetes Bodendenkmal gem. § 2.5 DSchG NW. Deshalb ist es notwendig, bei geplanten Bodeneingriffen archäologische Voruntersuchungen einzuplanen, deren Kosten gem. § 29 DSchG der Bauherr trägt.

Außerdem weist unser Referat Paläontologische Bodendenkmalpflege auf pleistozäne Sedimente hin, die wichtige eiszeitliche Fossilien enthalten könnten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
(Dr. Grünewald)

LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 14.08.2017

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des LWL werden zur Kenntnis genommen und betreffen i. W. die Umsetzungsebene. Die Stellungnahme wurde daher bereits zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Am 08.09.2017 hat ein Ortstermin mit dem LWL stattgefunden, in dem die weitere Vorgehensweise im Rahmen der Planrealisierung vereinbart wurde.

Im Ergebnis werden mit Beginn der Erdarbeiten im Bereich der geplanten Verkehrsfläche archäologische Voruntersuchungen durch den LWL vorgenommen. Ggf. anzutreffende Funde werden eingemessen, kartographiert und bei Bedarf labortechnisch untersucht. Tiefergehende Geländeuntersuchungen sind vorerst nicht vorgesehen. Das für eine Bebauung vorgesehene Grundstück ist entsprechend des ursprünglichen Gräfteverlaufs nicht von den Untersuchungen betroffen. Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ist somit im Ergebnis weiterhin gewährleistet.

Die Hinweise zum Umgang mit dem vermuteten Bodendenkmal werden vorsorglich zum Satzungsbeschluss auf die Bebauungsplankarte sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zudem erfolgt eine Eintragung einer nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan. Diese Vorgehensweise dient der umfassenden Information. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene. Die Festsetzungen des im August/September 2017 offen gelegten Bebauungsplans „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung werden beibehalten.

Von: uwe.uhlenburg@westnetz.de [mailto:uwe.uhlenburg@westnetz.de]
Gesendet: Dienstag, 5. September 2017 15:19
An: Tewes, Martin
Cc: paul.meimann@westnetz.de
Betreff: Sassenberg Bebauungsplan Stadtmitte 2. Erweiterung

Hallo Hr. Tewes

Bebauungsplan Stadtmitte 2. Erweiterung

als Anlage zu Ihrem o. g. Schreiben haben Sie uns den Entwurf der Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt.
Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben.

Wir weisen darauf hin, dass sich am Rande, innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bereiches Versorgungsleitungen befinden. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist.
Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.
Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der „innogy Netze Deutschland GmbH“ befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Uhlenburg

Westnetz GmbH
Regionalzentrum Münster
Netzplanung
Hellweg 12, 33378 Rheda-Wiedenbrück
T intern 783 - 3445
T extern +49(0)5242-951-3445
Fax
Mobil +49(0)1722373634

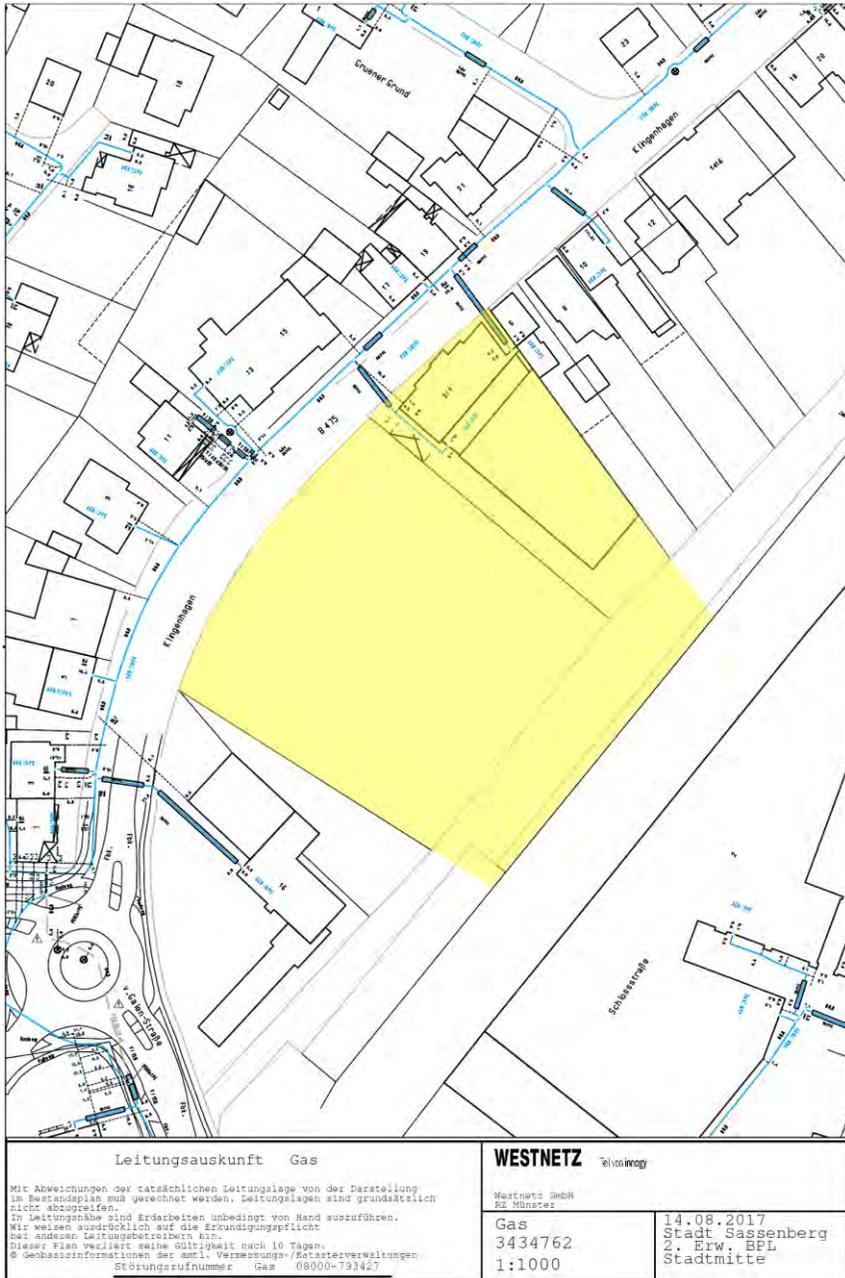
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Joachim Schneider
Geschäftsführung: Heinz Büchel, Dr. Jürgen Gröner, Dr. Stefan Küppers, Dr. Achim Schröder

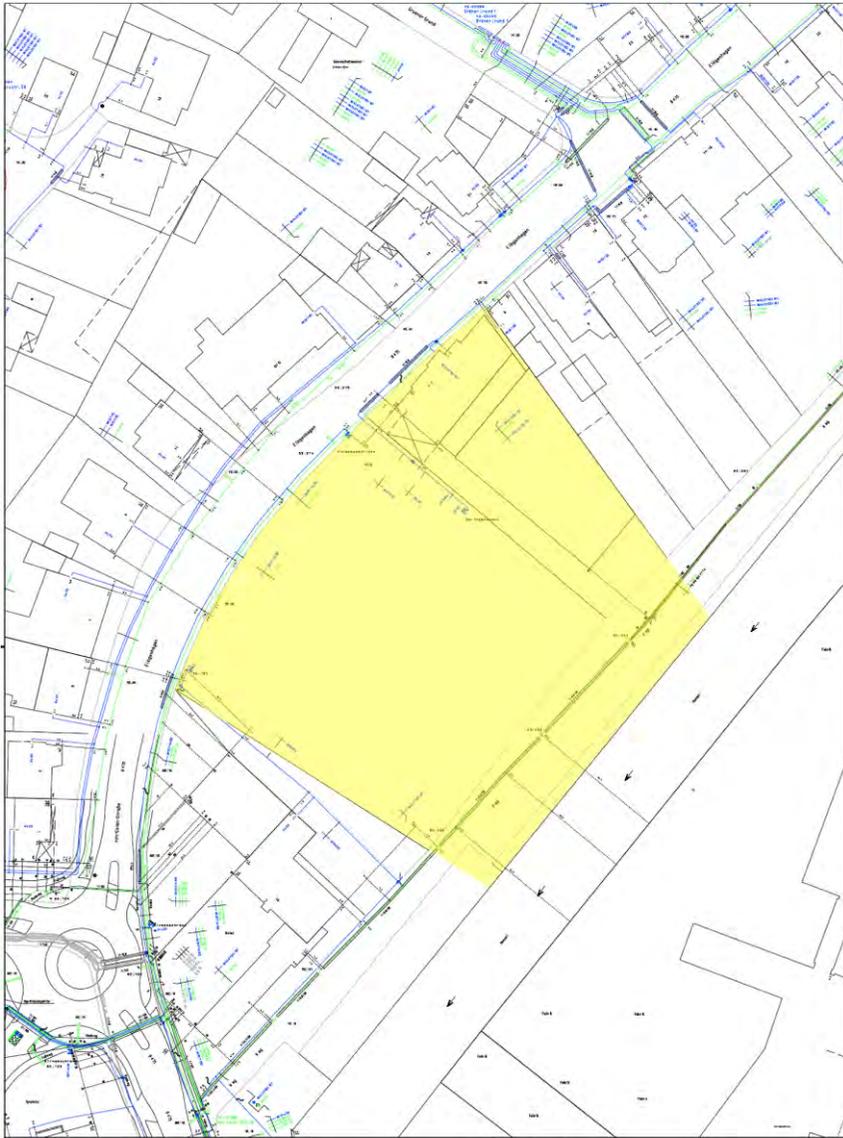
Westnetz GmbH, Schreiben vom 05.09.2017

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Die mitgeteilten Leitungen liegen nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen i. W. innerhalb des umgebenden öffentlichen Straßenraums oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Die südwestlich des im Plangebiet bestehenden Gebäudes trassierte Stromleitung liegt künftig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Festsetzungen zur Sicherung des Leitungsbestands sind somit im Bebauungsplan weiterhin nicht erforderlich. Die Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand werden vorsorglich zum Satzungsbeschluss in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Diese Vorgehensweise dient der umfassenden Information. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Darüber hinaus besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene. Die Festsetzungen des im August/September 2017 offen gelegten Bebauungsplans „Stadtmitte“ - 2. Erweiterung werden beibehalten.





<p>Leitungsauskunft Strom</p> <p>Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen. In Leitungsnahe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen. Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundigungspflicht bei anderen Leitungserstellern hin. Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen. © Geobasisinformationen der amtl. Vermessungs-/Katasterverwaltungen Stützungsnummer: Strom 0800-4112244</p>		<p>WESTNETZ <small>Telekommunikation</small></p> <p>Westnetz GmbH 32 Münster</p>
<p>Strom 343576 1:1000</p>	<p>14.08.2017 Stadt Sassenberg 2. Erw. BPL "Stadtmitte"</p>	

IV. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB

Seitens der Nachbarkommunen sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen eingegangen.

Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:

Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB

Landesbetrieb Straßenbau NRW (23.08.2017)
Landesbetrieb Wald und Holz NRW (28.08.2017)
Bezirksregierung Münster, Dezernat 33 (29.08.2017)
Landwirtschaftskammer NRW (08.08.2017)
IHK Nordrhein Westfalen (08.08.2017)
Handwerkskammer Münster (06.09.2017)
Deutsche Telekom Technik GmbH (05.09.2017)
Thyssengas GmbH (08.08.2017)
Unitymedia NRW GmbH (31.08.2017)
Gascade Gastransport GmbH (10.08.2017)
Wasserbeschaffungsverband (11.08.2017)
Wasserversorgung Beckum GmbH (15.08.2017)
Evangelische Kirche von Westfalen (15.08.2017)
Evangelische Kirchengemeinde Sassenberg (11.08.2017)

Beteiligung gemäß § 2(2) BauGB

Stadt Warendorf (08.08.2017)
Bad Laer (15.08.2017)
Stadt Versmold (04.09.2017)

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen werden.