Stadt Sassenberg

Öffentliche Bekanntmachung

der erneuten Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost - 2. Erweiterung“

im Verfahren gem. §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 13.06.2024 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines aufgegebenen Betriebsgeländes zugunsten von Wohnbebauung und der Entwicklung von Grünflächen geschaffen und ein bestehendes Waldstück gesichert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren gem. §§ 2 ff. BauGB mit einer zweistufigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost“ – 1. Änderung hat bereits vom 25.01.2019 bis einschließlich zum 15.02.2019 gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie in der Zeit vom 26.02.2019 bis einschließlich zum 27.03.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Zudem hat die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2023 bis einschließlich zum 10.02.2023 stattgefunden. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde ein Sanierungskonzept zum Umgang mit der vorhandenen Atlastenproblematik erstellt und die Ergebnisse in den Planentwurf eingearbeitet. In Bezug auf die daraus erfolgten Änderungen und Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen wird im Rahmen der erneuten Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei können Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes (s. Änderungsübersicht in der Planzeichnung und farbige textliche Hervorhebungen) abgegeben werden.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

Das Plangebiet „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ liegt im Nordosten der Ortslage Sassenberg, nördlich der Hessel und beidseitig der Straße „Zum Hilgenbrink“. Die Änderung betrifft den südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, südlich der Straße „Zum Hilgenbrink“.

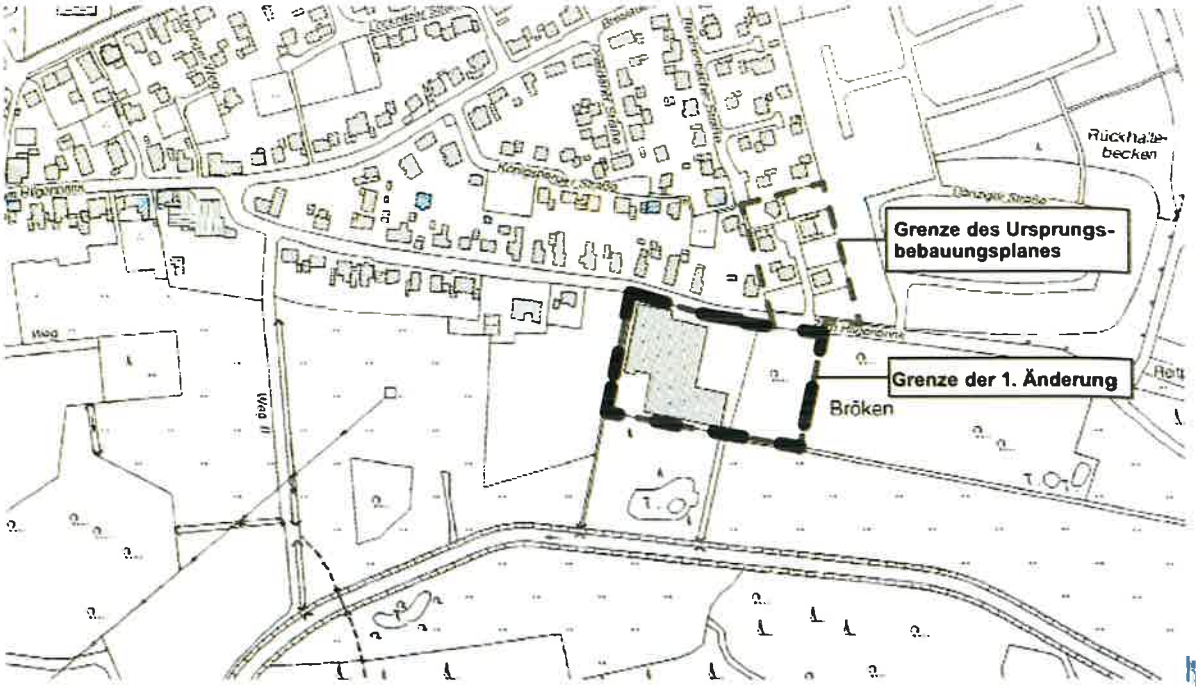
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha und umfasst die Parzellen 12, 61, 63, 110 und 111 (teilw.), Flur 20, Gemarkung Sassenberg.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung “ wird begrenzt durch

- die Straße „Zum Hilgenbrink“ (Flurstück 111, Flur 20, der Gemarkung Sassenberg) im Noden,
- das Flurstück 70, Flur 20, der Gemarkung Sassenberg im Osten,
- die Flurstücke 69 und 97, Flur 20, der Gemarkung Sassenberg im Süden sowie
- das Flurstück 11, Flur 20, der Gemarkung Sassenberg im Westen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Stadt Sassenberg



Übersichtsplan (ohne Maßstab)
© Geobasis NRW

Anlass und Ziel der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung" setzt für den Bereich der 1. Änderung „Gewerbegebiet" fest. Die Festsetzung erfolgte seinerseits aufgrund des dort ansässigen Gewerbebetriebes. Da das Betriebsgelände mittlerweile aufgegeben worden ist und sich der Bereich derzeit als Brach- bzw. Waldfläche darstellt, soll u.a. mit der geplanten Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet" eine Nachnutzung in dem nördlichen Teil des Änderungsbereiches ermöglicht werden. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung „Fläche für Wald" die östlich vorhandene Waldfläche planungsrechtlich gesichert. Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird als private Grünfläche sowie als „Bürgerwald" renaturiert und entsprechend festgesetzt.

Die Nachnutzung und Reaktivierung der heutigen Gewerbebrache entspricht, insbesondere durch das Bauland, dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden und der Bodenschutzklausel.

Der Beschluss, mit den vorliegenden Unterlagen die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung" durchzuführen, wird hiermit gemäß § 2 Abs. 4 BekanntmVO öffentlich bekannt gemacht.

Stadt Sassenberg

Ort und Dauer der Veröffentlichung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung" kann mit seiner Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie den vorliegenden Fachgutachten und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom

22.12.2025 bis einschließlich **03.02.2026**

unter folgendem Link abgerufen werden: https://www.o-sp.de/sassenberg/beteiligung

Die Unterlagen liegen auch im Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 201, zu jedermanns Einsicht aus.

montags bis mittwochs und freitags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
donnerstags von 08:30 Uhr bis 18:00 Uhr

Zusätzlich kann die Planung nach vorheriger Terminabstimmung mit Herrn Middendorf, Telefon (02583/309-2040) oder Frau Matthes, Telefon (02583/309-2010) erörtert werden.

Hinweis zu Umweltbelangen
Im Rahmen der Veröffentlichung können folgende Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen bei der Stadt Sassenberg eingesehen werden:

I. **Begründungsentwurf inklusive Umweltbericht zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung"**

- **Begründung (Entwurf)**
  (WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Coesfeld, Stand: Oktober 2025)

  Die Begründung inklusive Umweltbericht zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung" enthält umweltbezogene Informationen zu / zur

  - naturschutzrechtlichen Vorgaben (Verweis auf Landschaftsplan)
  - Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Ausschluss von Steingärten)
  - Artenschutz (Artenschutzprüfung der Stufe II, Hinweise zum Waldabstand und dem Abstand zu den Biotopen)
  - Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Hinweis auf den entstehenden Biotopwertüberschuss und den Grünordnungsplan)
  - NATURA 2000 – Gebiete
  - Festsetzungen zu Grünflächen
  - forstlichen Belangen (Sicherung des Eichen-Buchwaldes)
  - wasserwirtschaftlichen Belangen (Aussagen Starkregen- und Hochwasserereignissen)
  - Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel
  - Belangen des Bodenschutzes
  - Ver- und Entsorgung
  - Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen (Aussagen zu dem Sanierungskonzept und den notwendigen Schutzmaßnahmen)

- Denkmalschutz
- Flächenbilanz

- **Umweltbericht (Entwurf)**
  (WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Coesfeld, Stand: Oktober 2025)

  Der Umweltbericht enthält neben der Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele, eine Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands – bezogen auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter - sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands während der Bau- und Betriebsphase. Folgende Schutzgüter wurden untersucht:

  - **Schutzgut Mensch** (Informationen zu der Schadstoffkonzentration im Untergrund und der Deponiegasmigration der Altanlagerung; den notwendigen Sanierungsmaßnahmen, den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben)
  - **Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt** (Aussagen zur derzeitigen Situation, der durchgeführten ASP II sowie den nicht vorhandenen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, zu dem angrenzenden FFH- und Landschaftsschutzgebiet, nicht vorliegenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter)
  - **Schutzgut Boden** (Informationen zum bestehenden Waldstück, der Wertigkeit des Untergrundes, der vorhandenen Vorbelastungen des Untergrundes, den notwendigen Sanierungsmaßnahmen)
  - **Schutzgut Fläche** (Informationen zu bestehenden Vorbelastungen)
  - **Schutzgut Wasser** (Informationen zum Überschwemmungsgebiet der Hessel, zu Oberflächengewässer, zu den Grundwasserverhältnissen, zu den Maßnahmen der Bodensanierung)
  - **Schutzgut Luft- und Klimaschutz** (Informationen zu klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen, zu Auswirkungen der Planung sowie zu Maßnahmen der betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut)
  - **Schutzgut Landschaft** (Aussagen zu landschaftsprägenden Elementen und Auswirkungen der Wohngebäude auf das Landschaftsbild sowie zur Eingrünung des Plangebietes)
  - **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** (Informationen zu Baudenkmälern, zum Umgang mit Bodenfunden)
  - **Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern** (Darstellung der Wirkungszusammenhänge und Funktionsbeziehungen)

Der Umweltbericht enthält darüber hinaus eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, wenn die Planung nicht durchgeführt wird (Nullvariante) sowie Informationen über anderweitige Planungsmöglichkeiten.

II. Fachgutachten und gutachterliche Stellungnahmen

FFH-Verträglichkeitsprüfung

- *WoltersPartner Stadtplaner GmbH, FFH-Verträglichkeitsprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung", Coesfeld, 28.10.2022*

Prüfung, ob durch das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000 – Gebietes vorliegt; Beschreibung des Planvorhabens, des Schutzgebietes und weiteren bestehenden Vorbelastungen, Durchführung einer Wirkungsanalyse

Grünordnungsplan

- *WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung", Coesfeld, 27.10.2025*

  Darstellung der ökologischen Ausgestaltung der Grünflächen; Beschreibung der derzeitigen Örtlichkeit, Maßnahmenplanung und -beschreibung der Ausgleichsfläche; Aussagen zur Eingriffsregelung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- *Landschaftsplanung Düphans, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben – Aufstellung des B-Planes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung", Gütersloh, 09.09.2021*

  Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP Stufe II), um potenzielle Auswirkungen der Planung auf geschützte Artengruppen zu untersuchen; Beschreibung der Fachplanungen und Schutzzuweisungen, Auswertung der Ergebnisse

Immissionsschutz

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachten zu orientierenden Altlastenerkundung, Münster, 13.04.2015*

  Ermittlung eventueller Schadstoffverunreinigungen, Charakterisierung der Untersuchungsfläche, technische Altlastenerkundung, Bewertung der Ergebnisse

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachten zu orientierenden Altlastenerkundung inkl. ergänzenden Grundwasseruntersuchungen, Münster, 08.12.2016*

  Auswertung der Grundwasser- und Bodenuntersuchungen, Ermittlung eventueller Schadstoffverunreinigungen, Darstellung der Ergebnisse

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachten zu ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchung, Münster, 20.12.2017*

  Auswertung und Bewertung der ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchung; Darstellung der Ergebnisse

- *UCL Umwelt Control Labor GmbH, Kontrollmessungen auf Deponiegase, Gefährdungsprognose, Sicherungsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung" - 1. Änderung, Lünen, 06.09.2021*

  Durchführung von Bodenporengasmessungen, Erarbeitung von gutachterlichen Aussagen über ggfs. erforderliche passive und aktive Sicherungsmaßnahmen

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 01 zur geplanten Wohnnutzung, Münster, 01.12.2020*

Durchführung einer Gefährdungsabschätzung aufgrund der festgestellten erhöhten Schadstoffkonzentrationen, Entnahme und gutachterliche Begleitung der LHKR-Verunreinigungen im Bereich des ehem. Lackierraumes, Berücksichtigung der Gefährdung durch Deponiegasmigration

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 02 zur geplanten Wohnnutzung, Münster, 10.02.2021*

  Ergänzung der Untersuchung um fortgeführte Maßnahmen

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachterliche Stellungnahme Nr. 03 zu den bisherigen Prüfungsergebnissen bzgl. des Altstandortes „Gerco", Münster, 03.11.2021*

  Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz und Straßenbau, Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten und Abgrabungen des Kreises Warendorf

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 04 zur geplanten Wohnnutzung, Münster, 21.03.2022*

  Aufarbeitung der Ergebnisse und Darstellung der empfohlenen Vorgehensweise bei den erforderlichen und geplanten Erdarbeiten zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachterliche Stellungnahme Nr. 05 zur geplanten Wohnnutzung, Münster, 07.07.2022*

  Aufarbeitung der Ergebnisse und Darstellung der empfohlenen Vorgehensweise bei den erforderlichen und geplanten Erdarbeiten zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- *Gutachterbüro Dr. Wächter, Sanierungskonzept für den Planbereich Allgemeines Wohngebiet, 29.01.2024*

  Darstellung von Sanierungs- bzw. Schutzmaßnahmen für den Bereich des Allgemeinen Wohnens

III. Umweltbezogene Stellungnahmen

Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Veröffentlichung § 4 Abs. 2 BauGB

- Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Stellungnahmen vom 11.03.2019 und 02.01.2023)
  zum Thema: Waldausgleich
- Kreis Warendorf (Stellungnahme vom 26.03.2019 und 02.02.2023):
  zu den Themen: vorhandene Altlasten; Eingriff in den Untergrund; Abstimmung des Untersuchungs-, Sanierungs- und Beschränkungsumfangs; Eingrünung zum südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet; Notwendigkeit der Durchführung einer ASP II

Stadt Sassenberg

- Bezirksregierung Münster – Dezernat 54 (Stellungnahme vom 28.03.2025)
  zu den Themen: Grundwasser, Schwermetalle, Niederschlagswasserableitung

Umweltbezogene Stellungnahmen von der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- Interessengemeinschaft Aufplanung des Gerco-Geländes (Stellungnahme vom 11.02.2019 und 09.03.2019)
  zu den Themen: Störung des Naturschutzgebietes durch Wohnnutzung; Erhalt der Waldfläche; Veränderung des Grundwasserspiegels; Baugrunduntersuchung; Schaffung einer Ausgleichsfläche im südlichen Teil des Änderungsbereiches; Schutz des Naturschutzgebietes

Hinweise

- Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung" schriftlich an das Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg, zur Niederschrift im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg oder per E-Mail an stadt@sassenberg.de abgegeben werden.
- Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte, nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmvRG gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Übereinstimmungserklärung gem. § 2 Abs. 3 BekanntmVO

Der Beschluss zur erneuten Veröffentlichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung" stimmt mit dem Beschluss des Infrastrukturausschusses des Rates der Stadt Sassenberg vom 13.06.2024 überein. Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen (§ 2 Abs. 1 und Abs. 2 BekanntmVO).

Sassenberg, 16.12.2025

Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg

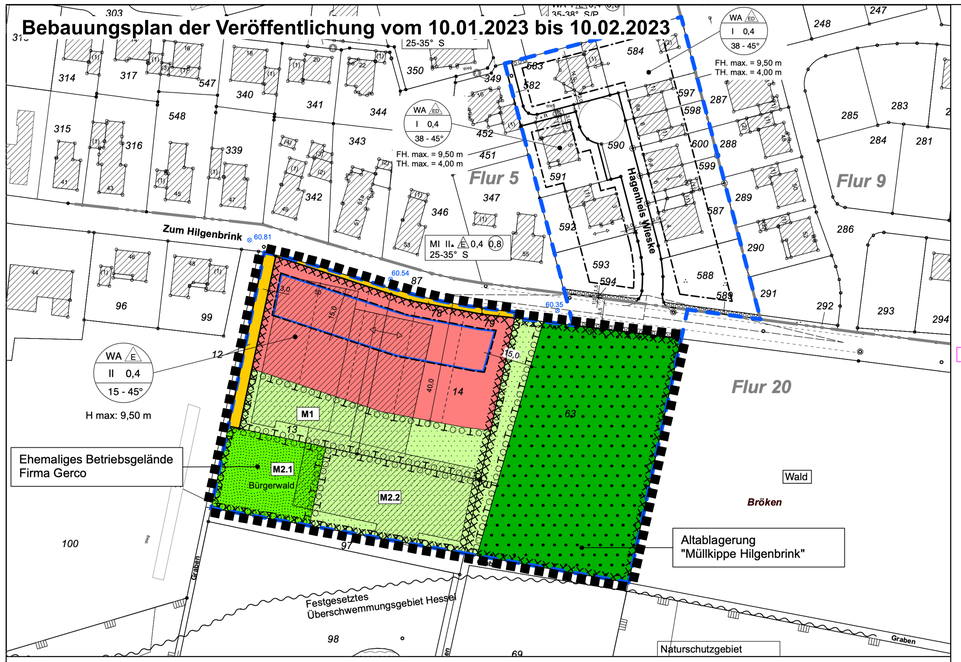
Stadt Sassenberg

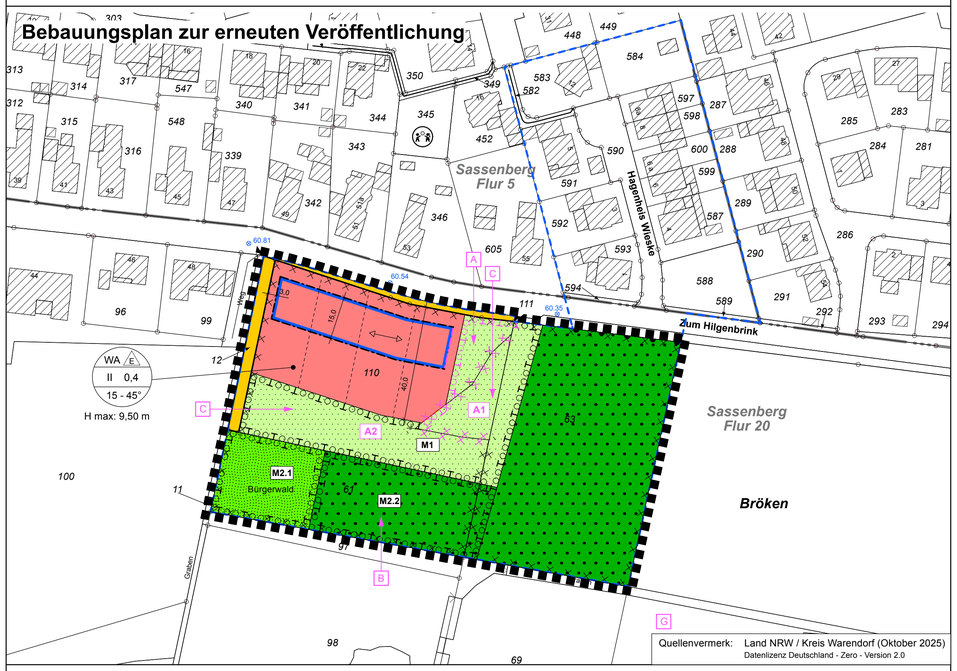
Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende erneute öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 2.2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ der Stadt Sassenberg wird mit sämtlichen Planunterlagen gem. § 2 Abs. 4 BekanntmVO öffentlich bekannt gegeben.

Sassenberg, 16.12.2025

Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg





Änderungen zur erneuten Veröffentlichung

A Erweiterung der privaten Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", wie auch „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" um ca. 17 m nach Westen.
Daraus resultierende Anpassung des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes" sowie der festgesetzten überbaubaren Fläche.

B Änderung der festgesetzten „privaten Grünfläche" (M 2.2) in „Fläche für Wald".

C Änderung der festgesetzten "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" hinsichtlich der Abgrenzung sowie des Hinweises Nr. 3 „Altlasten".
Aufnahme der Kennzeichnung dieser Flächen in die Planzeichnung (A1 und A2).

D Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 3 „Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)"

E Anpassung des Hinweises Nr. 1 „Denkmalschutz"

F Ergänzung des Hinweises Nr. 4 „Artenschutz"

G Aktualisierung der Katastergrundlage

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: — Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße "Zum Hilgenbrink", siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

D — Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

< F + R > — Fußweg / Radweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage Bürgerwald

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Fläche für Wald

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M1 | M2.1 | M2.2 — siehe Textliche Festsetzung Nr. 6

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

KENNZEICHNUNGEN

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB, siehe Hinweis Nr. 3

C A1 — Altablagerung Müllkippe Hilgenbrink

C A2 — Altlasten Ehemaliges Betriebsgelände Firma Gerco

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost"

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 10 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

123 — Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

60.35 — vorhandene Kanaldeckelhöhen in m ü NHN

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

15 - 45° — Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Straße „Zum Hilgenbrink". Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

D **3. BAUWEISE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (HAUPTFIRSTRICHTUNG)**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

3.1 Für Gebäude mit Dachformen, die einen First ausbilden, sind ausschließlich die durch Richtungspfeile in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig.

Der Hauptfirst ist der First mit der größten Länge. Weitere Firste, für die Satz 1 nicht gilt, sind zulässig. Diese müssen aber kürzer sein als der Hauptfirst (untergeordnet).

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, in den dafür festgesetzten Bereichen oder im seitlichen Grenzabstand, und zwar bis zur Höhe der gartenseitigen = rückwärtigen Baugrenze zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Die mit M 1 gekennzeichnete Fläche ist als gestufter Waldrand mit Krautsaum gem. Grünordnungsplan zu entwickeln.

6.2 Die mit M 2.1 gekennzeichnete Fläche ist als Bürgerwald gem. Grünordnungsplan zu entwickeln.

6.3 Die mit M 2.2 gekennzeichnete Fläche ist als Feuchtwald gem. Grünordnungsplan zu entwickeln.

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

7.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste flächendeckend zu begrünen. Bezüglich der Detailplanung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

7.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Bezüglich der Detailplanung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. VORGARTEN

Die Vorgartenbereiche, als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Zum Hilgenbrink" und der Gebäudeflucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudeflucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie, sind von Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z.B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze und Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50% zulässig.

HINWEISE

E **1 DENKMALSCHUTZ**
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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sassenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2 GRÜNORDNUNGSPLAN
Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB liegt ein Grünordnungsplan zugrunde.

C **3 ALTLASTEN**
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Altlastenflächen, die gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind" gekennzeichnet sind. Bei dem östlichen Teilbereich handelt es sich um die im Altlastenkataster geführte Altablagerung „Müllkippe Hilgenbrink" (A1) und bei dem westlichen Teilbereich um das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Gerco (A2).
Gutachterliche Untersuchungen haben ergeben, dass innerhalb der Kennzeichnungen Belastungen des Untergrundes mit umweltgefährdenden Stoffen und Gasen vorliegen.

Die Vorgaben des vorliegenden Sanierungskonzeptes des Ingenieurbüro Dr. Wächter, Altenberge basieren auf den vorangegangenen Altlastengutachten und Gasmessungen der Ingenieurbüros GEOlogik; Wilbers & Oeder GmbH, Münster und UCL Umwelt Control Labor GmbH, Lünen. Die Umsetzung der in dem Sanierungskonzept genannten notwendigen Sanierungs- und Schutzmaßnahmen (siehe nachfolgende Auflistung) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwingend nachzuweisen. Die Verpflichtung zur Erfüllung der grundstücksbezogenen erforderlichen Schutzmaßnahmen werden vertraglich über die Kaufverträge zwischen der Stadt Sassenberg als heutige Eigentümerin des Plangebietes und den künftigen privaten Eigentümern festgehalten.

Um im Rahmen zukünftiger baulicher Entwicklungen eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszuschließen, sind nachfolgende Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Sassenberg sowie der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreis Warendorf erforderlich und die Umsetzung innerhalb des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen:

1. Zwischen der Altablagerung „Hilgenbrink" und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet ist, durch die Stadt Sassenberg, die Errichtung einer Gassperre (z.B. in Form eines Gasabfanggrabens) entlang der gesamten östlichen Grenze des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, wobei die Sohle der Sperre min. auf die gewachsene Bodenschicht reichen sollte, zu vollziehen.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung der Freiflächen als Nutzgärten unzulässig. Bei Anpflanzungen, die Aushubtiefen von mehr als 30 cm notwendig machen, ist das ausgehobene Bodenmaterial zu untersuchen und gemäß dem Untersuchungsergebnis ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die dauerhafte Freilegung und / oder Förderung von Grundwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung ist ausschließlich über das öffentliche Netz sicherzustellen.

4. Je Baugrundstück ist durch die künftigen Bauherren eine vollständige Überdeckung der unbebauten Flächen mit einer 30 cm mächtige Abdeckschicht aus sauberem und kulturfähigem Boden zur Vermeidung des Direktkontaktes Boden – Mensch vorzunehmen. Diese Maßnahme gilt für alle nicht durch Gebäude und / oder Pflaster versiegelten Flächen. Dabei ist zwingend die Errichtung einer Grabessperre (z.B. Geotextil) zwischen der Auffüllung und der Abdeckschicht vorzusehen. Die Durchführung dieser Maßnahme ist durch eine fachgutachterliche Begleitung sicherzustellen.

5. Im Rahmen der Bauausführung, sind die durch die Bautätigkeit anfallenden Bauaushubmassen vom geogenen Bodenmaterial zu separieren und laboranalytisch zu untersuchen. Der Bodenaushub ist gemäß dem Untersuchungsergebnis in eine Bodenmaterialklasse gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzustufen und anschließend ordnungsgemäß zu entsorgen.

F **4 ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen (Fällung, Rodung, „auf den Stock setzen") in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten.
In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen" wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung sollte möglichst niedrig aufgestellt und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Flächen sollten vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

5 BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN
Für die Bauvorhaben ist gem. § 63 (2) Nr. 5 BauO NRW ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen. Ein Freistellungsverfahren ist ausgeschlossen.

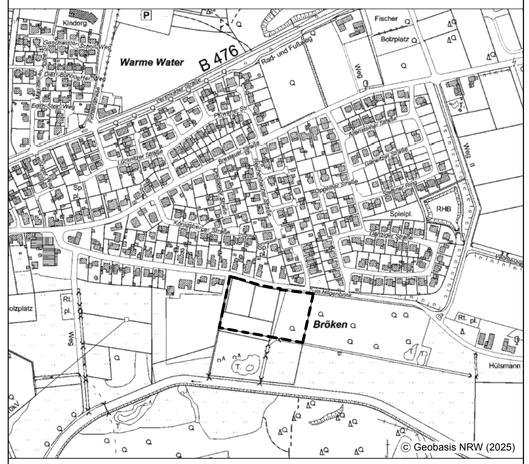
6 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der festgesetzten Grenze des Überschwemmungsgebietes der Hessel. Derzeit stellen die Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen - Teilabschnitt Ems keine Hochwassergefahr im Plangebiet dar. Im Hinblick auf die zunehmenden Starkregenereignisse wird darauf hingewiesen ggfs. private bauliche Schutzvorkehrungen zu treffen.

7 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauamt der Stadt Sassenberg, Rathaus, Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg - innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

STADT SASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN

„SASSENBERG OST - 2. ERWEITERUNG" – 1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	27.10.2025	Änderungen zur erneuten Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind in pink gekennzeichnet.
PL GR	90 x 60	
BEARB.	Bo / VI.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITUNG

WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 15 · D - 48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de