

Stadt Geseke



Begründung zur
3. (vereinfachten) Änderung des
Bebauungsplans GE XII „südlich Erwitter Straße“
einschl. 25. Änderung des Bebauungsplans E 18
der Stadt Geseke
gem. § 13 BauGB



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

Verfahrensschritt:

**Beteiligung
der Öffentlichkeit und
der betroffenen
Behörden
gem.
§§ 3(2) und 4(2) BauGB**

-Entwurf -

02/18



INHALTSVERZEICHNIS

I BEGRÜNDUNG

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Vorgesehene Planänderung	3
3	Sonstiges	6
3.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	6
3.2	Ver- und Entsorgung	6
3.3	Altlasten	6
3.4	Immissionsschutz.....	7
4	Umweltbelange	7
5	Monitoring	7



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt in seiner Sitzung am 07.12.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans GE XII „südlich Erwitter Straße“ einschließlich der 25. Änderung des Bebauungsplans E 18 der Stadt Geseke.

Die Stadt Geseke beschäftigt sich seit Jahren intensiv mit der Entwicklung der Innenstadt, insbesondere mit der Problematik, den Stadtkern als multifunktionales Zentrum der gemeindlichen Entwicklung zu stärken und auszubauen. Daher wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans GE XII einschl. E 18 im Jahr 2010 das gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2008 übernommen. Die Evaluierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte 2016 durch das Planungsbüro Junker und Kruse aus Dortmund. Dieses wurde am 16.02.2017 vom Rat der Stadt Geseke beschlossen. Die Sortimentsliste wurde per Ratsbeschluss vom 07.12.2017 angepasst.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans GE XII „südlich Erwitter Straße“ einschließlich der 25. Änderung des Bebauungsplans E 18 der Stadt Geseke besteht darin, die neu definierte „Geseker Sortimentsliste“ aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, da

- durch die Änderung des Bebauungsplans, in Form der Aktualisierung der Sortimentsliste, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind

2 Vorgesehene Planänderung

Die vorgesehene Planänderung bezieht sich im Rahmen der 3. (vereinfachten) Änderung auf die Übernahme der „Geseker Sortimentsliste“ mit Stand vom Dezember 2017.

Die Änderungen zeigen sich wie folgt:



**Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans GE XII „südlich Erwitter Straße“
einschl. 25. Änd. Des Plans E 18 der Stadt Geseke**

Geseker Sortimentsliste (Stand 2008) gem. „Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke“ des Büros Dr. Donato Acocella, September 2008.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör
Bastel- und Geschenkartikel	Bauelemente, Baustoffe
Bekleidung aller Art	Beschläge, Eisenwaren
Beleuchtungskörper, Lampen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
(Schnitt-) Blumen	Büromaschinen (ohne Computer)
Briefmarken	Erde, Torf
Bücher	Fahrräder und Zubehör
Campingartikel	Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Computer, Kommunikationselektronik	Farben, Lacke
Drogeriewaren	Fliesen
Elektroklein- und Großgeräte	Gartenhäuser, - geräte
Foto, Video	Herde/Öfen
Gardinen und Zubehör	Holz
Glas, Porzellan, Keramik	Installationsmaterial
Haushaltswaren, Bestecke	Kinderwagen/ - sitze
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Kosmetika und Parfümerieartikel	Möbel (inkl. Büromöbel)
Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen	Pflanzen und –gefäße
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Rollläden und Markisen
Leder- und Kürschnerwaren	Werkzeuge
Musikalien	Zooartikel
Nähmaschinen	
Nahrungs- und Genussmittel	
Optik und Akustik	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen/Zeitschriften	



Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans GE XII „südlich Erwitter Straße“
einschl. 25. Änd. Des Plans E 18 der Stadt Geseke

Geseker Sortimentsliste (Stand Dezember 2017)

Nahversorgungs-/Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)
Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Angler-, Jagdartikel und Waffen
Backwaren/Konditoreiwaren	Bauelemente, Baustoffe
Drogeriewaren/Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-,Putz- und Reinigungsmittel)	Baumarktspezifisches Sortiment (3)
Fleisch- und Metzgereiwaren	Bettwaren/ Matratzen
Getränke	Büromaschinen
Nahrungs- und Genussmittel	Campingartikel
Schnittblumen	Elektrogroßgeräte
Zeitungen und Zeitschriften	Gartenartikel und -geräte
Zentrenrelevante Sortimente	Kinderwagen
Bastel- und Künstlerartikel, Sammelbriefmarken und -münzen	Kfz-, Caravan- und Motoradzubehör (inkl. Autokindersitze)
Bekleidung	Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel
Bücher	Möbel
Elektrokleingeräte	Pflanzen/ Samen
Elektronik und Multimedia (1)	Pflanzgefäße/ Terrakotta (Outdoor)
Fahrräder und technisches Zubehör	Reitsportartikel
Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren	Teppiche (Einzelware)
Handarbeitswaren/ Kurzwaren/ Meterware/ Wolle	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe
Kosmetikartikel/ Parfümeriewaren	Sportgroßgeräte
Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen	Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere
Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme	
Medizinische und orthopädische Artikel (2)	
Musikinstrumente und Zubehör	
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	
Schuhe	
Spielwaren	
Sportartikel/ -kleingeräte	
Sportbekleidung/ Sportschuhe	
Uhren/ Schmuck	
Wohndekoartikel	

(1) Dazu gehören u.a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

(2) Dazu gehören u.a.: Hörgeräte, Optik, Augenoptik, Sanitätsartikel

(3) Dazu gehören u.a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine/ Kachelöfen, Rolläden / Markisen, Sanitätsartikel, Tapeten, installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge, Teppiche (Rollware)

Alle übrigen Festsetzungen bleiben weiterhin bestehen.



3 Sonstiges

3.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Geseke als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Telekommunikation ist bereits sicher gestellt. Die Versorgung mit Wasser erfolgt im gesamten Gebiet über die öffentliche Wasserversorgung.

Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls über das vorhandene Netz sichergestellt. Falls notwendig, wird diese erweitert.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem.

Darüber hinaus ergeht der Hinweis, dass Erschließungsmaßnahmen generell rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen sind.

3.3 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vor-



gefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

3.4 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Ausweisung als eingeschränktes GE-Gebiet führt nicht zu Konflikten zu den benachbarten Nutzungen.

Es erfolgt hier keine Intensivierung bzw. Ausdehnung einer emittierenden Nutzung, so dass mit Immissionskonflikten nicht zu rechnen ist.

4 Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dies gilt nicht für artenschutzrechtliche Aussagen.

Die Vorhabenfläche ist derzeit frei von Gehölzen und wird als Gewerbegebiet genutzt. Eine Nutzung der Vorhabenfläche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten kann mangels geeigneter Gehölz- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten kann aufgrund der örtlichen Situation und der direkten Nachbarschaft gewerblich genutzter Grundstücke weitgehend ausgeschlossen werden.

Vorhabenspezifisch wird es damit nicht zu einer Tötung besonders geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Vor dem Hintergrund der räumlichen Situation können auch eine Störung von streng geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 sowie eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Auf der Vorhabenfläche kommen keine besonders geschützten Pflanzen vor, der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG tritt damit nicht ein.

Zusammenfassend wird deutlich, dass vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

5 Monitoring

Überwachungsmaßnahmen gem. § 4c BauGB sind nicht notwendig. Aufgrund der Übernahme/Aktualisierung der Sortimentsliste sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.



**Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans GE XII „südlich Erwitter Straße“
einschl. 25. Änd. Des Plans E 18 der Stadt Geseke**

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Geseke
Der Bürgermeister

im Februar 2018

Geseke,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari