



## Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans E 49/1 „Delbrücker Straße“

(B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a 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**

**-Offenlegung-**

08/18



## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Begründung

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich .....	3
3	Verfahren .....	3
4	Änderungsinhalte .....	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise.....	5
4.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	5
5	Sonstige Belange .....	6
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	6
5.2	Immissionsschutz.....	6
5.3	Altlasten .....	6
5.4	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser.....	6
6	Umweltbelange und Artenschutz.....	7
7	Monitoring .....	7

### Anlage

Protokoll einer Artenschutzprüfung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes E49/1 „Delbrücker Straße“ der Stadt Geseke; Büro für Landschaftsplanung – Mestermann; Warstein im August 2018



## **1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.06.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes E 49/1 „Delbrücker Straße“ der Stadt Geseke beschlossen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan E 49/1 „Delbrücker Straße“ der Stadt Geseke ist auf einer Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Geseke, Flur 13, Flurstück 1207 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Da der Kinderspielplatz wider Erwarten nicht von den Anliegern des Baugebietes Hoher Garten genutzt wird, soll dieses Grundstück einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Städtebauliches Ziel dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Ausweisung eines weiteren Baugrundstückes und damit die ersatzlose Streichung des ursprünglich vorgesehenen Kinderspielplatzes, um die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zu befriedigen.

## **2 Räumlicher Änderungsbereich**

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Norden der Stadt Geseke, westlich der Delbrücker Straße auf dem Flurstück 1207, Flur 13 der Gemarkung Geseke. Das Flurstück wird im Osten durch die Breslauer Straße und im Norden durch die Straße „Hoher Garten“ begrenzt. Im Westen und Süden schließen private Grundstücke an, die wohnbaulich genutzt werden. Das Flurstück hat eine amtliche Fläche von 715 m<sup>2</sup>.

Die genaue Lage des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **3 Verfahren**

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

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.



Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnbaufläche geht. Die derzeitige vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist bereits von Wohnbebauung umgeben. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs weit hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann die Änderung des Bebauungsplans, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch erfolgen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt und geht mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans konform.

## **4 Änderungsinhalte**

Der rechtskräftige Bebauungsplan E 49/1 „Delbrücker Straße“ setzt für den Änderungsbereich im südöstlichen Teil eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest.

Des Weiteren wird auf der öffentlichen Grünfläche an der West-, Süd- und Ostseite eine 5,0m breite, freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Diese ist zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (der Änderungsbereich betrifft den Spielplatz im südöstlichen Geltungsbereich)

Diese Festsetzung soll zugunsten eines weiteren Bauplatzes aufgegeben werden. Im Einzelnen gestalten sich die Änderungen wie folgt:

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise**

Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes E 49/1 –Delbrücker Straße- der Stadt Geseke.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dadurch ist es möglich das geplante Vorhaben auf dem Grundstück zu realisieren und so den Charakter des näheren Umfelds aufzunehmen, welcher durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist.

Weiter wird durch die Übernahme des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, der Anzahl der maximalen Vollgeschosse mit 2 und einer Dachneigung von 0° - 48° die Verträglichkeit des neuen Vorhabens in die bereits vorhandene Wohnbebauung gewährleistet.

#### **4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die mittels Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass ein ausreichender Spielraum für die Stellung des geplanten Gebäudes vorhanden ist, um den Vorstellungen des Bauherrn entgegen zu kommen. Die Baugrenzen haben jeweils 3m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze und des südlich verlaufenden Kanals, 1,5m zur Straße und 2,5 zur östlichen Grundstücksgrenze, an die ein Weg angrenzt.



Der Mischwasser Hauptsammler wird durch ein 6m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Geseke gesichert.

## **5 Sonstige Belange**

### **5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

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 Amt für Bodendenkmalpflege, 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).

### **5.2 Immissionsschutz**

Durch die geplante Änderung von einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz in ein Allgemeines Wohngebiet ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen (Wohnbauflächen) zu rechnen.

### **5.3 Altlasten**

Da für diesen Änderungsbereich bereits zuvor ein Bebauungsplan bestanden hat, ist nicht davon auszugehen, dass an dieser Stelle Altlasten vorhanden sind.

### **5.4 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser**

Das gesamte Gebiet ist bereits an die Stromversorgung der Westnetz GmbH / RWE angeschlossen. Die Wasser- und Gasversorgung wird die durch die Vereinigte Gas- und Wasserversorgung (VGW) Rheda-Wiedenbrück sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung wird durch das Abwasserwerk der Stadt Geseke gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt über den örtlich zuständigen Entsorgungsbetrieb.



## **6 Umweltbelange und Artenschutz**

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

Dennoch wird im Verfahren nach § 13 a BauGB die Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange gefordert. Die Artenschutzprüfung wurde vom Büro für Landschaftsplanung Messtermann erstellt und ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

### **Ergebnis der Artenschutzprüfung**

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

## **7 Monitoring**

Im Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB ist § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.



Aufgestellt:

Gesehen:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Stadt Geseke  
Der Bürgermeister

Geseke, .....

im August 2018

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari