



Begründung zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans 24b „Fachmarktzentrum“



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-



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Änderungsinhalte	4
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	5
3.3	Flächen für Stellplätze.....	5
4	Sonstige Belange	5
4.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
4.2	Immissionsschutz.....	6
4.3	Altlasten	6
4.4	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser.....	8
5	Umweltbelange und Artenschutz	8
6	Monitoring	9

Anlage

Gutachterliche Kurzstellungnahme des bestehenden Netto-marktes am Standort Bürener Straße in der Stadt Geseke – Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Ziele und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund im Juli 2018

Schalltechnischer Bericht Nr. 18-49 – Prognose und Beurteilung der Gewerbeimmissionen in der Nachbarschaft 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24b „Fachmarktzentrum“ der Stadt Geseke, Dräger Akustik – Ingenieurbüro für Akustik, Meschede im August 2018



1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 b „Fachmarktzentrum“ der Stadt Geseke beschlossen.

Der im Änderungsbereich befindliche Netto-Markt in Geseke wurde ursprünglich als Plus-Markt konzipiert. Der Umfang des damaligen Plus-Sortiments betrug 1.200 – 1.300 Artikel, wozu die derzeitige Verkaufsfläche von rd. 650 qm völlig ausreichte.

Im Zuge der Übernahme der Fa. Plus durch die EDEKA und damit verbundene Umstellung auf das „Netto-Konzept“, wurde das Sortiment, insbesondere im Frischebereich (Fleisch, Obst, Gemüse und Molkereiprodukte) auf die bei Netto üblichen 3.500 Artikel ausgeweitet. Bestandteil des neuen Konzepts ist auch das Angebot von Getränken in Mehrwegverpackung mit entsprechendem Platzbedarf.

Die Netto Markendiscount AG & Co KG beabsichtigt nunmehr den bestehenden Nettomarkt zu erweitern, um den Einkauf für die Kundinnen und Kunden einfacher und bequemer zu gestalten.

Der Nettomarkt in Geseke wird seit 2004 betrieben. Aus Sicht des Unternehmens besteht hier akuter Handlungsbedarf. Weder die Ausstattungsmerkmale des Marktes noch deren Größe entsprechend den Anforderungen an eine moderne, zukunftsorientierte Einkaufsstätte.

Daher ist angedacht, den bestehenden Markt durch einen An-/Umbau so zu gestalten, dass zukünftig eine Verkaufsfläche von 799 qm zur Verfügung steht. Gleichzeitig soll der Backshop mit einer Größe von ca. 50 qm ausgelagert werden.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche steht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke. Dieses wurde durch eine Kompatibilitätsprüfung des Büros Junker und Kruse zu dem geplanten Vorhaben bestätigt. Dort heißt es konkret:

„Die angestrebte Erweiterung des Marktes auf rd. 800 m² dient dazu die Grundversorgungsfunktion im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Geseke zu sichern. Aufgrund der kleinteiligen Erweiterung, die sich weiterhin unterhalb der Großflächigkeit bewegt, können negative Auswirkungen sowohl auf die Nahversorgung als auch auf das Geseker Hauptzentrum ausgeschlossen werden.“

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die geringfügige Verkaufsflächenerweiterung nicht berührt werden.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst den östlichen Bereich des Bebauungsplans 24b „Fachmarktzentrum“. Dieser befindet sich südlich des



Stadtkerns, westlich der Bürener Straße. Von der Änderung sind die Flurstücke 888, 889 (tlw.) 890 (tlw.) betroffen. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Änderungsinhalte

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet 1 wurde bisher ein Lebensmittelhändler mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m² festgesetzt. Im Zuge der 2. (vereinfachten) Änderung wird für das Sondergebiet 1 ein Lebensmittelhändler mit max. 799 m² Verkaufsfläche sowie einem Backshop mit max. 50 m² Verkaufsfläche als eigenständiger Betrieb (keine Funktionseinheit mit dem Lebensmittelmarkt) festgesetzt. Die Sortimentsliste wird gem. der Geseker Sortimentsliste für die Stadt Geseke (vgl. Junker und Kruse; April 2018) angepasst.

Zulässig im Sondergebiet 1 sind:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Apothekerwaren (pharmazeutische Artikel)
- Backwaren / Konditoreiwaren
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Fleisch- und Metzgereiwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche (80 m²)

- Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen
- Bekleidung
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia¹
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren (inkl. Vasen)
- Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterwaren, Wolle
- Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)
- Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Medizinische und orthopädische Artikel²
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel /-kleingeräte



- Sportbekleidung / Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohndekorationsartikel

Zu ¹ dazu gehören u.a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

Zu ² dazu gehören u.a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze wird in Richtung Süden um 12,00 m erweitert, um den Erweiterungsabsichten des Lebensmittelmarktes gerecht zu werden.

3.3 Flächen für Stellplätze

Entsprechend der Erweiterung wird die Stellplatzfläche des Marktes auf 65 Stellplätze verringert. Die Stellplätze haben eine Breite von 2,70 m.

4 Sonstige Belange

4.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).



4.2 Immissionsschutz

Für das geplante Vorhaben wurde ein schalltechnischer Bericht durch das Büro Dräger Akustik in Meschede erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die nach der Erweiterung des Netto-Marktes an der Bürener Straße in Geseke im Rahmen der vorgesehenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24b „Fachmarktzentrum“ zu erwartenden Geräuschemissionen in der Nachbarschaft werden ermittelt und beurteilt. Mit dem vorgesehenen Betriebsumfang und bei Beachtung der beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten.“

Die Lärmschutzmaßnahmen umfassen die folgenden Punkte und sind dem schalltechnischen Bericht S. 31 f. zu entnehmen:

1. Marktöffnungszeiten
2. Eingeschränkter Liefer- und Ladenbetrieb während der Nacht
3. Ebener Asphaltbelag auf den Fahrstrecken des Kundenparkplatzes
4. Einzuhaltende Schallemissionspegel der Kühl- und Gebäudetechnik

4.3 Altlasten

Die geplanten Änderungen betreffen die Altlastverdachtsfläche ‚Ehem. Gleisauflagegrube Schlüter die im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest, unter der Nummer 4317/0045 registriert ist.

Folgendes ist zu beachten:

- Bei sämtlichen Auskofferungsarbeiten oder Arbeiten im Untergrund ist die Begleitung der Arbeiten durch einen Altlastengutachter erforderlich. Diese Arbeiten sind durch den Gutachter zu dokumentieren. Umgehend, spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Untergrundarbeiten ist der Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest der gutachterliche Abschlussbericht vorzulegen.
- Rechtzeitig vor der Errichtung des Lärmschutzwalles ist der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest der für die Durchführung der Baumaßnahme und für die Führung des Betriebstagebuches verantwortliche Bauleiter schriftlich mitzuteilen!
- Für die Errichtung des Lärmschutzwalles ist der Mutterboden vorab abzuschleppen, zu separieren und einer Verwertung zuzuführen. Die Errichtung einer Baugrube über das Abschleppen von Mutterboden hinaus zur Einbringung von Material ist nicht zulässig.
- Es darf nur unbelasteter Bodenaushub (AVV-Schlüssel 170504 Boden und Steine) abgelagert werden. Im Kernbereich des Walles müssen die Z 1.1-Werte der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall -LAGA- von November 1998 eingehalten werden. Für die Abdeckung / durchwurzelbare Bodenschicht gelten die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung.



- Vor dem Einbau muss das Material vom Antragsteller oder einen von ihm Beauftragten optisch begutachtet werden. Bei Auffälligkeiten ist die Abt. Abfallwirtschaft sofort zu benachrichtigen. Auffälliges Material ist getrennt und gesichert zu lagern, bis der Entsorgungsweg entschieden ist. Sofern Zweifel bestehen, ob es sich um unbedenkliches Material handelt, sind vom Antragsteller auf dessen Kosten entsprechende Untersuchungen in Absprache mit der Abt. Abfallwirtschaft zu veranlassen.
- Menge, Herkunft und Transporteur des Bodens aus den einzelnen Anlieferungen sind in einem Betriebstagebuch zu dokumentieren und auf Anforderung dem Kreis Soest vorzulegen. Das Betriebstagebuch ist nach Beendigung der Maßnahme mindestens 5 Jahre aufzubewahren.
- Der Einbau von Material aus Altlast-Verdachtsflächen und aus Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Lärmschutzwall ist nicht zulässig.
- Falls aufgrund von Witterungsbedingungen die Errichtung einer Baustraße notwendig ist, ist hier eine max. Breite von 5 m und eine max. Höhe von 0,50 m zulässig. In diesem Fall ist vorab eine Zustimmung der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz erforderlich. Innerhalb des Lärmschutzwalles ist der Verbleib der Baustraße möglich, außerhalb des Walles ist der Rückbau erforderlich. Abweichend von Nr. 3 darf für die Baustraße auch sortierter, unbelasteter Bauschutt verwendet werden, der neben den Z 1.1-Werten der LAGA von November 1998 auch die Anforderungen der RCL II — Werte des Erlasses „Güteüberwachung von Mineralstoffen im Straßenbau“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 13.12.2001 erfüllt. Daneben ist der Erlass „Anforderungen an die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (Recycling-Baustoffen) und industriellen Nebenprodukten im Erd- und Straßenbau aus wasserwirtschaftlicher Sicht“ (Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr vom 09.10.2001) zu beachten. Menge, und Herkunft des Bauschutts sind im Betriebstagebuch zu dokumentieren. Die Verwendung von Straßenaufbruch (teerhaltig, bitumenhaltig oder hydraulisch gebunden) ist ausgeschlossen.
- Während der Erstellung des Lärmschutzwalles hat der Antragsteller Vorsorge zu treffen, dass keine unbefugten Ablagerungen erfolgen. Falls dennoch unberechtigte Materialien abgelagert werden, sind diese vom Antragsteller unverzüglich, spätestens am folgenden Werktag, zu entfernen und in einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage im Kreis Soest zu beseitigen.
- Vor Ort-Kontrollen sind der Abt. Abfallwirtschaft/Bodenschutz jederzeit zu ermöglichen.
- Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den entsprechenden Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.



Außerdem ergeht folgender genereller Hinweis:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

4.4 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Der Änderungsbereich kann über die Bürener Straße erschlossen werden. Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung, Versorgung mit Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung können hierüber erfolgen.

Mögliche Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

5 Umweltbelange und Artenschutz

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange lässt sich Folgendes festhalten:

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Der Änderungsbereich stellt bisher einen Einzelhandelsstandort mit einer relativ hohen Versiegelung durch die Gebäude an sich und die dazugehörigen Stellplatzflächen dar. Das Umfeld des bestehenden Netto-Markts ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. An dem Standort befinden sich zudem weitere einzelhandelsrelevante Nutzungen, wie z.B. der Anbieter Fressnapf oder ein Getränkemarkt. Zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche beginnen nördlich des Änderungsbereichs entlang der Hubertusstraße. Der Änderungsbereich stellt also keinen potenziellen Nahrungsraum dar und ist eingebettet in die Strukturen des umgebenden Siedlungsraums, die durch gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung geprägt ist.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird und die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte



und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass eine evtl. Gehölzreduzierung unmittelbar westlich des Änderungsbereichs nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen dem 01.03. – 30.09. eines Jahres, erfolgt.

6 Monitoring

Nach §13 BauGB ist im vereinfachten Verfahren § 4c (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 Oktober 2018

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari