



## Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Ehringhausen Nr. 10/3 „Triftweg“ der Stadt Geseke



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

Verfahrensschritt:

**Beteiligung der  
Öffentlichkeit und der  
betroffenen Behörden gem.  
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

**-Frühzeitige Beteiligung-**



## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Begründung

1	Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Übergeordnete Planungen .....	3
4	Inhalte .....	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise .....	4
4.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.3	Erschließung .....	7
5	Sonstige Belange .....	8
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	8
5.2	Immissionsschutz.....	8
5.3	Altlasten .....	8
5.4	Ver- und Entsorgung .....	9
6	Umweltbelange und Artenschutz .....	9
7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	9
8	Monitoring .....	9

### II. Umweltbericht

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans 10/3 „Triftweg“, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Wartstein im ..... 2018 (**wird im weiteren Verfahren vorgelegt**)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans 10/3 „Triftweg“, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Wartstein im ..... 2018 (**wird im weiteren Verfahren vorgelegt**)



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

Der Rat der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 24.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ehringhausen Nr. 10/3 „Triftweg“ der Stadt Geseke beschlossen.

Das Plangebiet im Eckbereich des Triftweges und der Straße „Dorf“ soll einer neuen städtebaulichen geordneten Nutzung zugeführt werden. Derzeit beurteilt sich Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Der Eigentümer des Gebäudes „Triftweg 72“ beabsichtigt einen Abriss des Bestandsgebäudes mit anschließendem Neubau eines Wohnhauses. Durch den Abriss des Bestandsgebäudes besteht für die Stadt Geseke die Chance den Triftweg in diesem Bereich aufzuweiten und die Engstellen zu beseitigen. Ursprünglich wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 die Plankonzeption verfolgt, die Hauptverbindungsstraße „Triftweg“ zwischen dem alten Ortskern Ehringhausen und den nördlich gelegenen Wohngebieten der Ehringhauser Heide im Bereich der Einmündung auf die Straße „Dorf“ nach Westen hin zu verlegen, um dann eine Kreuzungssituation der Straßen „Dorf“, Triftweg und Feldweg ggfs. durch einen Kreisverkehr gestalten zu können. Von dieser Konzeption wird nun Abstand genommen und stattdessen das Ziel verfolgt, die bestehende Trasse des Triftwegs entsprechend zu verbreitern und entsprechend sicherer und übersichtlicher auszugestalten.

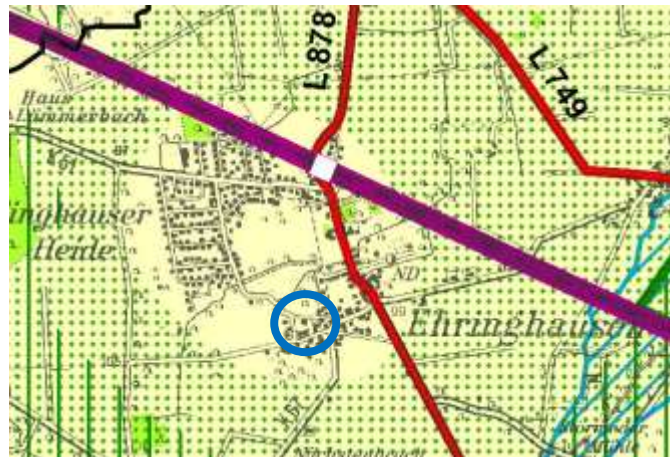
Das Plangebiet soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden, was dem Charakter der umgebenen Bebauung und der Bestandsbebauung im alten Ortskern von Ehringhausen entspricht.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Eckbereich der Straße „Dorf“ und dem Triftweg und umfasst ca. 0,03 ha. Zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören die folgenden Flurstücke: Gemarkung Ehringhausen, Flur 8, Flurstücke 33, 34, 36, 42 tlw., 43 tlw., 64, 65, 97, 98, 100, 101, 146 tlw., 154, 155, 156, und 157.

## **3 Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 3) stellt den Geltungsbereich als Innenbereich dar. Weitere Festsetzungen trifft der Regionalplan nicht.



Ausschnitt Regionalplan (Teilbereich Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 3); ohne Maßstab

Der derzeitige rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geseke stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes als Mischbaufläche (M) dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen FNP (ohne Maßstab)

## 4 Inhalte

Für den Geltungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. So wird der Charakter des näheren Umfelds aufgenommen, der überwiegend durch Wohnhäuser und Hofstellen gekennzeichnet ist.

Für das Dorfgebiet gilt Folgendes:



Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zu Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. Geseker Sortimentsliste, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. der Geseker Sortimentsliste
2. Vergnügungsstätten:
  - Spiel- und Automatenhallen,
  - Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
  - Wettbüros,
  - Sex- und Swinger-Clubs,
3. Bordelle, bordellartige Einrichtungen, Massagesalons mit erotischem Charakter,
4. Tankstellen.

Im Folgenden wird die Geseker Sortimentsliste (Stand: April 2018) aufgeführt, die die Stadt Geseke als Maßstab der Zulässigkeit festgelegt hat. Diese legt dar, welche Sortimente als zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant gelten.



<b>Nahversorgungs-/Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)</b>
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	Gardinen (inkl. Zubehör) / Dekostoffe
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	Gartenartikel und –geräte
Bastel- und Künstlerartikel, Sammelbriefmarken und –münzen	Kinderwagen
Bekleidung	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Auto-kindersitze)
Bücher	Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel
Elektrokleingeräte	Möbel
Elektronik und Multimedia (1)	Pflanzen/ Samen
Fahrräder und technisches Zubehör	Pflanzgefäße/ Terrakotta (Outdoor)
Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren (inkl. Vasen)	Reitsportartikel
Handarbeitswaren/ Kurzwaren/ Meterware/ Wolle	Teppiche (Einzelware)
Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)	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	
Wohndekorationsartikel	

- (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)

Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 für das Dorfgebiet liegt unterhalb der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für ein Dorfgebiet (GRZ: 0,6). Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung fügt sich somit in die umgebende lockere Bebauung des alten Ortskern von Ehringhausen ein.

Ebenfalls übernommen aus dem im Westen angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10 (3. Änderung) wird die offene zweigeschossig Bauweise mit zulässigen Einzel- und Doppelhäusern sowie den zulässigen Dachformen Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach und Zeltdach mit einer jeweiligen Dachneigung von 22 bis 45°. Die Dachneigung bezieht sich dabei auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine um 5° abweichende Dachneigung erlaubt. Dachgauben sind darüber hinaus allgemein zulässig. Die Summe der Einzelbreiten darf jedoch die Hälfte der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Des Weiteren wird die maximal zulässige Firsthöhe des angrenzenden Bebauungsplans übernommen. Die Firsthöhe wird daher mit 9,50 m über Geländeneiveau als Höchstgrenze festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sich die zukünftige neue Bebauung in die Umgebung einfügen.

## 4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen und Baulinien festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich vorrangig aus der bestehenden Siedlungsstruktur, so dass die Baugrenze entlang des Triftwegs überwiegend einen Abstand von 1,5 m hierzu hat. Zur Straße „Dorf“ misst die Baugrenze einen Abstand von 5 m.

## 4.3 Erschließung

Die Anbindung des Geltungsbereichs an das vorhandene Straßennetz ist über die Straße „Dorf“ im Süden und den Triftweg im Osten und Norden bereits gewährleistet. Gemäß der Zielsetzung der Planung wird der Triftweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf eine Gesamtbreite von rund 9,5m aufgeweitet und großzügiger gestaltet, so dass eine breite öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Inanspruchnahme der Grundstücke für die Verbreiterung des Triftwegs wurde bereits einvernehmlich mit den Grundstückseigentümern geregelt und besprochen.



Der Bebauungsplan setzt lediglich die vorhandene Erschließungsstraße als Straßenverkehrsfläche fest und trifft keine weiteren Aussagen zu dem genauen Ausbau und der Ausgestaltung der Straße.

Der von Süden nach Norden verlaufende vorhandene Fuß- und Radweg wird planungsrechtlich als solcher in dem vorliegenden Bebauungsplan 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. Es ergeht folgender allgemeine Hinweis:

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 Aufstellung des Bebauungsplans und der Festsetzung eines Dorfgebietes ist nicht mit zusätzlichen störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen (Mischbauflächen) zu rechnen. In der Umgebung befinden sich Wohnhäuser und Hofstellen, die ebenfalls keine störenden Immissionen für das Plangebiet darstellen.

### **5.3 Altlasten**

Nach dem jetzigen Kenntnisstand liegen im Plangebiet keine Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Dennoch wird folgender Hinweis mit in die Planung aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.





## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das gesamte Gebiet ist bereits an die Stromversorgung der Westnetz GmbH / RWE angeschlossen. Die Wasser- und Gasversorgung wird 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.

Die Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

## **6 Umweltbelange und Artenschutz**

Für dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird noch erstellt, ist gesonderter Bestandteil der Begründung und wird im weiteren Verfahren vorgelegt.

Im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben werden bisherige Freiflächen beansprucht. Daraus ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Aussagen werden ebenfalls noch erarbeitet und werden im weiteren Verfahren dieser Begründung beigelegt.

## **7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange.

Die Eingriffsbilanzierung sowie der Nachweis der Kompensation erfolgt im weiteren Verfahren.

## **8 Monitoring**

Die Stadt Geseke wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidung vorgesehen.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Gesehen:

Stadt Geseke  
Der Bürgermeister

Geseke, .....

im Mai 2018

Dipl.-Ing. Markus Caspari

.....

H:\Projekte\011-Geseke\139-00 Aufst. B-Plan 10-3, Triftweg\02 Vorplanung\Begründung BP 10\_3.docx