



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Cranestraße“ in Geseke



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**

07/18



INHALTSVERZEICHNIS

I Begründung

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

II Umweltbericht

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Cranestraße“ der Stadt Geseke, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Juli 2018

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Cranestraße“ der Stadt Geseke, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Juli 2018



1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 19.04.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mehrfamilienhaus Cranestraße“ in Geseke beschlossen.

Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 7-Familienwohnhauses zu schaffen.

Der Stadt Geseke liegt ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers für das Grundstück Cranestraße Nr. 12 a vor. Das Vorhaben umfasst den Abbruch der Cranestraße Nr. 12 a sowie die Errichtung eines 4-geschossigen Wohnhauses mit 7 Wohneinheiten. Hierfür werden im rückwärtigen Bereich 11 PKW-Stellplätze errichtet.

Die Stadt Geseke möchte die Schaffung von Wohnraum für Familien fördern und stellt daher diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im inneren Ring der Stadt Geseke in zentraler Lage. Der Geltungsbereich umfasst etwa 660 m² und ist ca. 400 m vom Marktplatz in Geseke entfernt.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 294 in der Flur 39 der Gemarkung Geseke.

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 3) stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Weiter 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 Wohnbaufläche (W) dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen FNP (ohne Maßstab)

4 Inhalte

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung werden gem. den Bauplänen des Investors maximale Gebäudehöhen von 114,90 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die oberste Dachbegrenzungslinie. Somit ist die geplante Neuerichtung des Gebäudes an der Cranestraße mit einer realen Höhe von 13,34 m zulässig.

In der weiteren Ausgestaltung der Gebäude und Stellplätze wird bestimmt, dass diese gemäß denen in der Planzeichnung dargestellten Ansichten und Schnitten zulässig sind. Das Maß und die Bauweise der Gebäude sind damit hinreichend bestimmt.

Die geplante GRZ 1 des Vorhabens orientiert sich an den Höchstwerten gem. § 17 BauNVO. Die GRZ 2 hingegen wird sich aufgrund der Stellplätze und Zufahrten dem Wert 1 annähern. Aufgrund des Vorhabenbezugs und der Tatsache, dass sich das Plangebiet im Kernbereich im seit Jahrzehnten gewachsenen Siedlungszusammenhang befindet, ist dieser Wert vertretbar, da keine weiteren Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.



4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baulinie festgelegte überbaubare Grundstücksfläche ist so dimensioniert, dass sie unmittelbar die Gebäudeform und die Balkone der Neuerrichtung des Gebäudes aufnehmen und die Stellung der Gebäude mit dieser Festsetzung feststeht. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von bis zu 50 cm ist dabei zulässig.

Dadurch kann gewährleistet werden, dass es zu keinem massiven Baukörper kommt, der sich nachteilig auf die Umgebung auswirken würden.

4.3 Stellplätze / Erschließung

Die geplante Anzahl von insgesamt 7 Wohneinheiten hat zur Folge, dass eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen ist. Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Diese werden in unmittelbarer Nähe des Gebäudekomplexes festgesetzt.

Es handelt sich dabei um 11 Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Es wird bestimmt, dass die Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen sind.

Des Weiteren wird das Höhenniveau der Stellplatzfläche in der Planzeichnung festgesetzt. Dieses liegt niedriger als das der direkt angrenzenden Nachbargrundstücke, so dass eine Stützmauer zu den Nachbargrundstücken notwendig ist. Die Stützmauer soll aus Pflanzkübeln erstellt werden und dient der Abgangung des Geländes.

Die Zufahrt zum Flurstück 294 erfolgt über die Cranestraße.

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 NRW.

Jedoch weist die LWL-Archäologie in ihrer Stellungnahme vom 17.05.2018 darauf hin, dass ein Teilbereich des mittelalterlichen Stadtkerns von Geseke, der sich in Anlehnung an das im 10. Jahrhundert errichtete Cyriakusstift und eine noch ältere Pfarrkirche entwickelt hat und 1217 Stadtrecht erhielt, von der Planung betroffen ist. Die nachfolgend angelegte Stadtbefestigung schrieb die Stadtfläche bis ins 19. Jahrhundert fest.



Die Cranestraße, ehemals Kuhstraße, erschloss den Westteil der Stadt und wird dem Ausbau der älteren Dorfsiedlung seit der Stadtwerdung im frühen 13. Jahrhundert zugerechnet. Der älteste maßstäbliche Stadtgrundriss, das Urkataster von 1837/38, zeigt dass die Cranestraße zwar relativ dünn besiedelt war, aber im Planungsbereich Hausbebauung aufweist. Die Planungen sehen den Abbruch des bestehenden Hauses vor, das im Abgleich mit der Urkatasterkarte nur Teile der älteren Bebauung überdeckt. Nach Ausweis der vorliegenden Planungen werden diese allerdings von dem geplanten Neubau betroffen, ebenso der bislang ungestörte Hinterbereich des Grundstücks durch die Anlage der Parkplätze.

Da mit Siedlungsresten seit dem 13. Jahrhundert zu rechnen ist, sind archäologische Untersuchungen notwendig.

Die LWL-Archäologie für Westfalen, Mittelalter- und Neuzeitarchäologie (Kontaktaten Sekretariat Frau Temme: Tel.: 0251 591 8931, E-Mail: lwl-archaeologie-mittelalter@lwl.org) ist bei den Abbrucharbeiten hinzuzuziehen, um möglicherweise noch vorhandene ältere Befunde und Funde dokumentieren zu können. Die Befunddichte gibt darüber hinaus eine Entscheidungshilfe, inwieweit sich im Bereich der bislang

unüberbauten Flächen Überreste der Vorgängerbebauung erhalten haben. Erst nach dem Abbruch ist deshalb zu entscheiden, ob weitere archäologische Untersuchungen im Vorfeld der Neubebauung von einer Grabungsfirma durchgeführt werden müssen, deren Kosten der Bauherr trägt.

Außerdem ergeht folgender allgemeiner 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 Werkstage 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für Mehrfamilienwohnhäuser ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen (ebenfalls Wohn- und Mischbaunutzung) zu rechnen.

Es sind daher keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.



5.3 Altlasten

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis in die Planung mit aufgenommen:

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

5.4 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser

Die Abwasser- und Abfallentsorgung sowie die Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Versorgung durch Telekommunikation sind bereits sichergestellt. Das Plangebiet ist an die vorhandene Mischkanalisation und die Regenwassergrundleitungen in der Cranestraße anzuschließen. Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BHKG sind die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW als Grundsatz zur Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen.

Außerdem ergeht der Hinweis, dass notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, an keiner Stelle weniger als 3,00 m für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite aufweisen dürfen. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge werden beachtet und eingehalten.

Des Weiteren sind die Straßenbäume entlang der Cranestraße bei der Baumaßnahme zu schützen und zu erhalten.

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 ist gesonderter Bestandteil der Begründung und ist beigelegt.

Ergebnis Umweltbericht

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mehrfamilienhaus Cranestraße“ in Geseke wird primär zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust einer Gartenfläche im Westen des Plangebiets einhergeht. Durch die Planung wird es zu keiner relevanten Veränderung des Landschaftsbildes



kommen. Der Neubau des Mehrfamilienhauses und die Anlage der Stellplatzflächen können allenfalls zu geringfügigen Veränderungen der mikro-klimatischen Bedingungen führen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben werden in geringen Maßen bisherige Freiflächen beansprucht. Daraus ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Ergebnis Artenschutzprüfung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mehrfamilienhaus Cranestraße“ löst unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten aus. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber den weiteren europäischen Vogelarten (häufige und verbreitete Vogelarten) werden nicht ausgelöst, wenn die Entfernung des Birnenbaumes nach Abschluss der Brut der Holztaube erfolgt. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) ist demnach nicht durchzuführen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen:

- 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 und der Abbruch der Gebäude 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. Insbesondere die Rodung des Obstbaumes im Westen des Plangebietes darf erst nach Ende der Brut erfolgen.
- 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 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 Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 984 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 109 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 875 Biotoppunkte erforderlich.

Die Kompensation des entstehenden Biotopwertdefizites erfolgt über die Naturschutzstiftung der Stadt Geseke.

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

im Juli 2018

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Geseke
Der Bürgermeister

Geseke,

.....

H:\Projekte\478-Cordroch, Jürgen Architekt, Geseke\002-00 Aufst. B-Plan MFH Cranestraße, Geseke\03
Entwurf\Begründung_Off.docx