



GREIWE und HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

. Ausfertigung



STADT GESEKE

An der Abtei 1
59590 Geseke

Bebauungsplan E 49/4 "Delbrücker Straße" der Stadt Geseke

Teil I: Begründung

- Vorentwurf -

Stand: Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0	Allgemeine Planungsvorgaben..... 3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2	Ausgangssituation und Planungsziele 4
1.3	Aktuelle Nutzung..... 4
2.0	Planerische Rahmenbedingungen 4
2.1	Landes- und Regionalplanung 4
2.2	Flächennutzungsplan 5
2.3	Bebauungsplan 5
2.4	Planverfahren 5
3.0	Bauleitplanung und Gestaltung 5
3.1	Städtebauliches Konzept 5
3.2	Maß der baulichen Nutzung 6
3.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche 6
3.2.2	Geschossigkeit / Höhe..... 6
3.2.3	Bauweise..... 7
3.2.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen..... 8
3.3	Gestalterische Festsetzungen..... 8
4.0	Erschließung..... 9
4.1	Äußere Erschließung 9
4.2	Innere Erschließung..... 9
4.3	Ruhender Verkehr / Parken..... 9
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr- ÖPNV..... 9
5.0	Ver- und Entsorgung..... 10
5.1	Versorgung 10
5.1.1	Stromversorgung..... 10
5.1.2	Wasserversorgung 10
5.2	Entsorgung 10
5.2.1	Schmutzwasser 10
5.2.2	Niederschlagswasser..... 10
5.2.3	Abfallentsorgung..... 10

	Seite
6.0	Flächen für die Wasserwirtschaft 11
7.0	Leistungsrechte 11
8.0	Grünflächen 11
9.0	Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz..... 11
9.1	Eingriffsregelung 11
9.2	Artenschutz 13
9.3	FFH- Vorprüfung 14
10.0	Immissionsschutz..... 14
11.0	Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht 16
11.1	Kampfmittel 16
11.2	Altlasten / Altlastverdachtsflächen..... 16
12.0	Denkmalschutz / Denkmalpflege 16
13.0	Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte 16
13.1	Flächenbilanz..... 16
13.2	Bodenordnung 17
13.3	Kalkulation 17
14.0	Monitoring 17

Anlagen

- Anlage 1: Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung
- Anlage 2: FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung)
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan E 49/4 der Stadt Geseke
(Draeger; 2018)

1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet E 49/4 „Delbrücker Straße“ befindet sich im Norden der Stadt Geseke. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 253, 254 und 560 der Flur 13 der Gemarkung Geseke mit einer Gesamtfläche von ca. 24.410 m². Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Abgrenzungsplan ersichtlich.

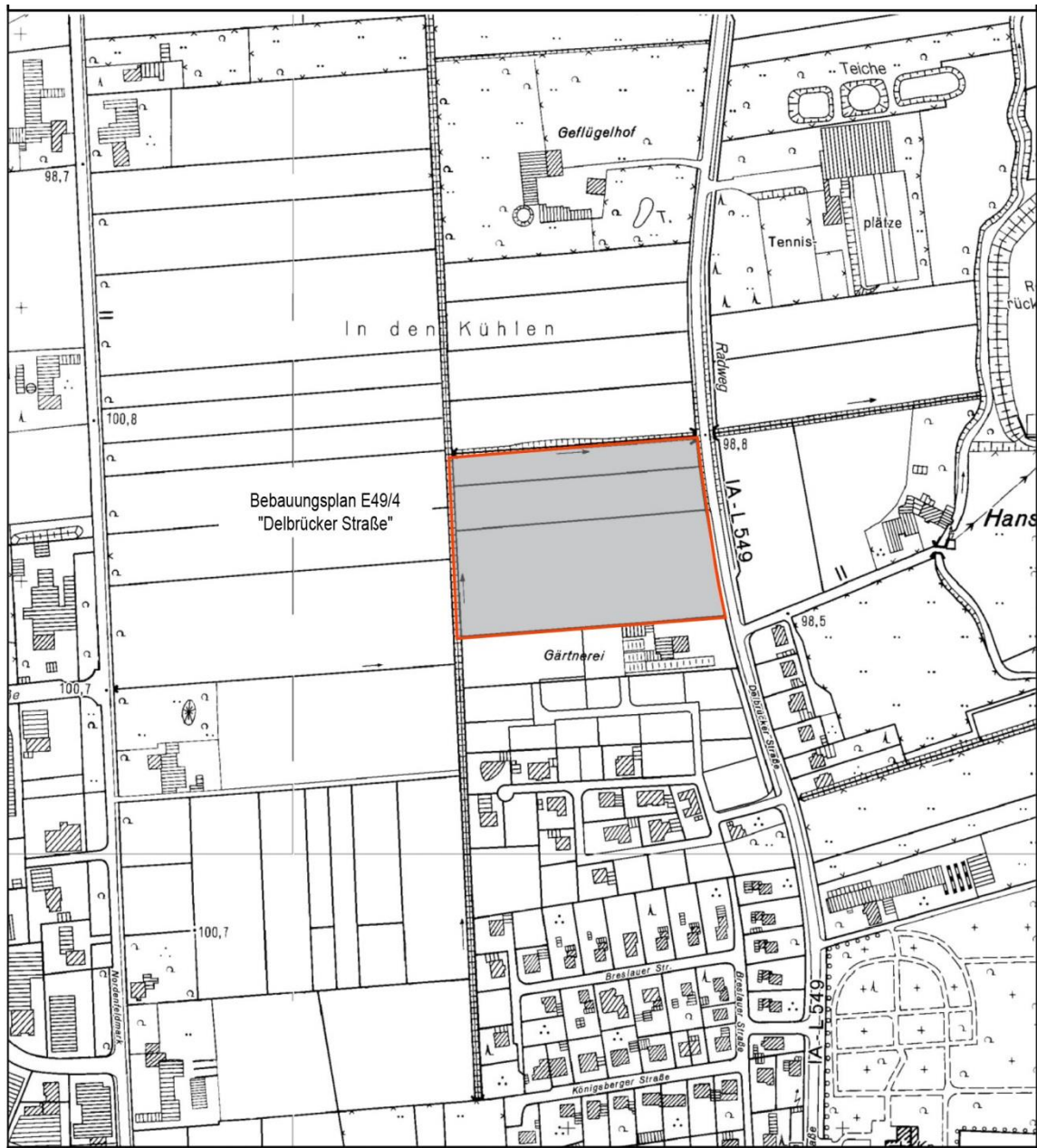


Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 49/4 der Stadt Geseke

1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Für den Kernstadtbereich der Stadt Geseke existiert eine rege Nachfrage nach geeignetem Bauland. Somit besteht ein großer Bedarf, Siedlungserweiterungsflächen bereitzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden der Stadt Geseke. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, so dass eine Umwandlung von Ackerland in Wohnbauland vorgesehen ist. Um eine parzellenscharfe Grenze zwischen Wohnbebauung und der Außenbereichsfläche zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Das Wohnbaugelände am Stadtrand soll eine großzügige individuelle Gestaltungsfreiheit für zukünftige Gebäude unter Sicherung einer im Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur ermöglichen.

Das Planungskonzept basiert auf der Grundlage folgender Zielsetzungen:

- Umnutzung einer Ackerfläche zu individuellem Wohnbauland
- Anbindung des Baugebietes an das Wohngebiet E 49/3
- geringe Dichte der zulässigen Bebauungen
- Entstehung von großzügigem Bauland mit der Option für individuelle, moderne Strukturen und Architektur

1.3 Aktuelle Nutzung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche, die zurzeit als intensives Ackerland genutzt wird. Das Plangebiet wird im Osten durch die Delbrücker Straße begrenzt. Im Norden und Westen grenzen Gräben an das Plangebiet. Nördlich, östlich und westlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich grenzt Wohnbebauung an.

2.0 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund (östlicher Teil), Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geseke ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Um eine parzellenscharfe Grenze zwischen Wohnlandbebauung und der Außenbereichsfläche zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2.3 Bebauungsplan

Im Süden grenzt das Bebauungsplangebiet E 49/4 an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 49/3.

2.4 Planverfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat am 07.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der aktuelle Stand des Planverfahrens wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

3.0 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet schließt sich an den nördlichen Rand des Stadtgebietes von Geseke an. Nördlich, östlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur soll das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Von den zulässigen Nutzungen ist die Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

b) nicht zulässig sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Mit diesen Nutzungseinschränkungen soll gewährleistet werden, dass entsprechend der Zweckbestimmung des Wohngebietes die Flächen insbesondere für die Hauptnutzung Wohnen vorbehalten bleiben. Durch Ausschluss bestimmter gewerblicher Nutzungsarten soll die zusätzliche Lärmbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen gering gehalten werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich der „Delbrücker Straße“ (WA 1) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt, um hier eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Für das übrige Wohngebiet (WA 2) wird die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO im Übergangsbereich zur freien Landschaft im Westen auf 0,3 festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster festgesetzt. Dadurch sollen insbesondere im Zentrum des Plangebietes die rückwärtigen Grundstücksbereiche freigehalten werden, um hier eine ruhige Gartennutzung zu ermöglichen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche. Damit soll die Entstehung einer zusammenhängenden Grünfläche durch Hausgärten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gefördert werden und Belästigungen durch Immissionen von Fahrzeugen in diesem Bereich vermieden werden.

Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen wird mit 3 m festgesetzt.

3.2.2 Geschossigkeit / Höhe

Im östlichen Teil des Plangebietes an der „Delbrücker Straße“ (WA 1) ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoß zulässig.

Bei den übrigen Baugrundstücken (WA 2) ist maximal zweigeschossige Bauweise zulässig, wobei Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses nicht zulässig sind.

Der Begriff Staffelgeschoss bezeichnet Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche i. S. d. § 20 Abs. 3 BauNVO zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird für den Bereich WA 1 auf 0,8 festgesetzt. Für den Teil WA 2 wird die GFZ auf 0,6 festgesetzt. Mit Begrenzung der GFZ soll gewährleistet werden, dass sich die geplante Bebauung dem vorhandenen Charakter anpasst. Im Bereich an der „Delbrücker Straße“ soll eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zulässig sein als in dem Bereich des Plangebietes, das zur Landschaft ausgerichtet ist.

Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe bzw. bei Flachdächern die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,00 m bei zweigeschossigen (WA 2) bzw. 9,50 m bei zweigeschossigen Bauten mit Staffelgeschoss (WA 1).

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen gilt die Höhenlage der Straße, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Mit diesen Höhenfestsetzungen soll eine sinnvolle Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit erreicht werden. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Firsthöhe einer übermäßigen Höhe der Gebäude vorgebeugt.

3.2.3 Bauweise

Für das WA 1 wird die offene Bauweise festgelegt. An der „Delbrücker Straße“ sind bei zweigeschossiger Bauweise Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss zulässig.

In Anpassung an die Bebauungsdichte der Umgebungsbebauungen ist im übrigen Plangebiet eine Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baufelder zulässig.

Die Festlegung mindestens einzuhaltender Abstandsflächen von 3,00 m zu den Straßen gewährleisten, dass diese nicht direkt an Verkehrsflächen angrenzen und durch Eingrünung in den Hausgartenbereich integriert werden.

3.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Bereich der maximal zweigeschossigen Bebauung (WA 2) wurde die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass in diesem Bereich überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entsprechend der gewünschten und teilweise bereits vorhandenen Siedlungsstruktur errichtet werden.

Für die Bebauung an der Delbrücker Straße (WA 1) erfolgt keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen. Hier sollen Wohngebäude mit mehreren Wohnungen entstehen.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan E 49/4 „Delbrücker Straße“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Antennen

Auf jedem Wohngebäude ist höchstens eine Parabolantenne zulässig.

Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Es handelt sich hierbei um eine klarstellende Festsetzung, die sicherstellen soll, dass die Anforderungen des § 6 BauO sowie des § 22 BauNVO nebst der Rechtsprechung des BVerwG hierzu eingehalten werden. Eine über diese Rechtsprechung hinausgehende spiegelbildliche Einheitlichkeit ist nicht erforderlich. Vielmehr geht es darum, dass die Doppelhäuser verträglich und abgestimmt aneinander gebaut werden. Gleiches gilt für die gemeinsamen Garagen auf den Grundstücksgrenzen.

Einfriedungen

Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

- zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m
- im sonstigen Grundstücksbereich: Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m

In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig. Mauern und Holzgeflechtzäune hingegen sind als Einfriedungen unzulässig.

Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

Nebengebäude

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit 3,00 m festgesetzt.

4.0 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über die Delbrücker Straße erschlossen. Somit ist das Plangebiet an das innerörtliche und regionale Verkehrsnetz angebunden.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die im Baugebiet dargestellte ringförmig befahrbare Planstraße. Der genaue Ausbau der Straßen und Wege ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und wird im späteren Ausbauentwurf der Erschließungsplanung erarbeitet.

4.3 Ruhender Verkehr / Parken

Die Straßenbreite der Planstraße von 6,50 m lässt eine problemlose Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Straßenraumes zu. Der genaue Ausbau der Straßen und Wege ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und wird im späteren Ausbauentwurf der Erschließungsplanung erarbeitet.

Gemäß Satzung der Stadt Geseke sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr- ÖPNV

Nach dem vorliegenden Nahverkehrsplan sind Fußwegeentfernungen zu Haltestellen maximal 700 m (Mindeststandard, Kernstadtbereich/Mittelzentrum). Diese Entfernung wird nicht überschritten. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich etwa 200 m nördlich an den Tennisanlagen. Der Bahnhof Geseke ist weniger als 1.000 m entfernt.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

5.1.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das vorhandene Stromnetz der RWE sichergestellt.

5.1.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung Rheda-Wiedenbrück.

5.2 Entsorgung

Das Entwässerungssystem wird als Trennsystem festgesetzt.

5.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des gesamten Plangebietes wird über Schmutzwasserkanäle im Baugebiet in das vorhandene öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Die technische Lösung wird im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Geseke und dem Investor geregelt.

5.2.2 Niederschlagswasser

Eine aus ökologischer Sicht wertvolle Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. (Quelle: Bodenkarten des Geoportals NRW)

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Straßenkanälen gesammelt und in Richtung des nördlich des Plangebiets gelegenen Grabens geführt und dort eingeleitet. Für den entsprechenden Kanal ist im Norden ein Leitungsrecht vorzusehen. Die Fläche ist in einer Breite von 3,00 m von Bebauung freizuhalten.

5.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung ist mit üblichem Hausmüllaufkommen zu rechnen.

6.0 Flächen für die Wasserwirtschaft

Innerhalb des Gewässerrandstreifens von 5,00 m Breite ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit diese nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, gemäß § 31 (4) LWG NRW nicht zulässig.

7.0 Leitungsrechte

Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger werden im nördlichen Bereich des Plangebietes zur Einleitung des Niederschlagswassers in den nördlichen Graben festgesetzt. In diesem Bereich sind Überbauung, massive Bodenplatten und Gründungen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen, um eventuelle Beschädigungen des Kanals zu vermeiden.

8.0 Grünflächen

Bei den neu entstehenden Gartenbereichen ist von strukturarmen Zier- und Nutzgärten auszugehen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine 5,00 m breite Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen als Abgrenzung zur „Delbrücker Straße“ vorgesehen. Als Übergang zur freien Landschaft ist im Westen und Norden des Planbereiches eine 3,00 m breite frei wachsende Hecke als private Grünfläche vorgesehen.

9.0 Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben, welcher im weiteren Verfahren erstellt und der Begründung beigefügt wird.

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes geht die Ausweisung von 2,5 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche einher. Dabei schließt die hierzu vorgesehene Fläche direkt an das bestehende Wohngebiet E 49/3 an.

Die Charakteristik des Plangebietes wird sich durch Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbauland mit Gebäuden und Hausgärten ändern. Neue Biotopstrukturen, insbesondere die Hecken aus heimischen Gehölzen bieten Lebensraum für Tierarten der Siedlungsgebiete. Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zum Schutz von Boden und Gehölzen mindern die Auswirkungen des Vorhabens.

9.1 Eingriffsregelung

Der mit der Überplanung der Flächen einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu regeln. Bei der Eingriffsregelung sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, nicht vermeidbare

Eingriffe sind vor Ort durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Sofern kein Ausgleich vor Ort möglich ist, muss der Ausgleich an anderer Stelle durch Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Eine vorläufige Eingriffsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Festsetzung und Beschreibung von Kompensationsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren und werden im Umweltbericht (Teil II) beschrieben.

Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Plangrundstück festgesetzt:

1. Hecken als Abgrenzung des Baugebietes zur „Delbrücker Straße“ und als Übergang zur freien Landschaft im Norden und Westen.

Diese Grünflächen sind als frei wachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen lt. Liste anzupflanzen. Dieses Element trägt durch Sauerstoffproduktion, Staubfilterung und Verdunstung zu besseren Luftverhältnissen bei und bietet zahlreichen Tieren Nahrungs- bzw. Lebensraum. Durch eine Breite von 5,00 m bzw. 3,00 m kann die Hecke auch als Vogelbrutraum dienen.

Liste freiwachsende Hecken, Heckengehölze – Wildhecke

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix "Arborescens"	Strauchefeu
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Schwarzgrüner Liguster
Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwergliguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose

Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum opulus "Compactum"	Zwergwasserschneeball

9.2 Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind auch die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Hierzu wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Aufgrund des für faunistische Kartierungen ungeeigneten Zeitpunkts konnten keine Geländeerhebungen zum Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten durchgeführt werden. Darum wurde zunächst eine Beurteilung auf der Grundlage einer Bewertung der Habitatpotenziale durchgeführt.

Da auf der Grundlage der Potenzialabschätzung eine potenzielle Betroffenheit der „planungsrelevanten“ Arten Feldlerche und Rebhuhn nicht ausgeschlossen werden kann, wurden vorläufig Vermeidungsmaßnahmen und vorgreifliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen.

Das Vorkommen weiterer „planungsrelevanter“ Arten wurde aufgrund nicht vorhandener Habitatpotenziale ausgeschlossen.

Die „bauvorbereitenden“ Maßnahmen – im Wesentlichen also die Baufeldräumung - müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Werden die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit begonnen und kontinuierlich fortgeführt, haben die Arten die Möglichkeit, den Störungen während der Bau-phase auszuweichen und sich außerhalb der unmittelbar betroffenen Bereiche anzusiedeln. Weitere Ausführungen sind der Artenschutzprüfung zu entnehmen.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung kann nach der Durchführung faunistischer Erhebungen gegebenenfalls eine Konkretisierung oder Reduzierung der erforderlichen Maßnahmen erfolgen.

9.3 FFH- Vorprüfung

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den NATURA-2000-Gebieten Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ und FFH-Gebiet „Rabbruch und Osternheuland“ ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Zunächst wurde in einer FFH-Vorprüfung (Stufe I) geprüft, ob Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der NATURA-2000-Gebiete offensichtlich ausgeschlossen werden können. (Anlage 2: FFH-Vorprüfung: Greiwe und Helfmeier 2018)

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die prüfungsrelevanten NATURA-2000-Gebiete „Hellwegbörde“ und das FFH-Gebiet „Rabbruch und Osternheuland“ durch das Vorhaben nicht betroffen sind. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele sind ausgeschlossen, so dass auf eine weitere FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

10.0 Immissionsschutz

Während der Bauphase ist mit Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnnutzungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt.

Durch die Entwicklung des Baugebietes werden für die Umgebungsbebauungen aufgrund der geringen Anzahl der möglichen Grundstücke nur geringfügige erhöhte Verkehrslärmbelastungen erwartet.

Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe.

Der Einfluss geruchsemitterender Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes wird im weiteren Verfahren geprüft. Hierzu wird ein Immissionsgutachten erstellt.

Schallschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes an der „Delbrücker Straße“ sowie im möglichen Einflussbereich der Eisenbahnlinie und eines Tennisplatzes sind die zu erwartenden Lärmimmissionen zu untersuchen. Eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmimmission und Sportanlagenlärmimmission wurde durch das Ingenieurbüro Draeger Akustik Meschede im Februar 2018 erstellt.

Verkehrslärm

„Die auf das Plangebiet E 49/4 „Delbrücker Straße“ einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der benachbarten L 549 – „Delbrücker Straße“ und dem Schienenverkehr der in etwa 500,00 m Abstand verlaufenden Bahnstrecke Hannover - Soest zwischen Paderborn und Lippstadt wurden ermittelt und nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 [3] beurteilt.

Auf straßennahen Teilflächen im Osten wird der Verkehrslärm-Orientierungswert für den Tag in allgemeinen Wohngebieten (WA) in Höhe von 55 dB(A) überschritten. Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV [4] zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in Höhe von 59 dB(A) wird auf den überbaubaren Flächen eingehalten. Der Verkehrslärm-Orientierungswert für die Nacht in Höhe von 45 dB(A) wird auf der gesamten Fläche und für alle Geschosshöhen überschritten. Auch der Verkehrslärm-Grenzwert in Höhe von 49 dB(A) wird nachts annähernd vollflächig überschritten. Pegelbestimmend ist in der Nacht der Schienenverkehrslärm und am Ostrand der Fläche teilweise zusätzlich der Pegel einfluss des Straßenverkehrslärms.“ (Anlage 3: Draeger; 2018)

Darum sind Verkehrslärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen. Aktive Maßnahmen, wie Lärmschutzwälle oder -wände sind mit städtebaulich vertretbaren Abmessungen hier als Lösung nicht geeignet. Im schalltechnischen Bericht werden Vorschläge zu baulichen (passiven) Maßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet beschrieben.

„Die aus den Festsetzungsvorschlägen resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile gehen bei wohngebäudetypischen Raumgrößen und Fensterflächenanteilen nicht beziehungsweise nicht wesentlich über die Eigenschaften bauüblicher Ausführungen hinaus. Für Schlafräume ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern zu ermöglichen (z. B. schallgedämmte Lüfter).“ (Draeger; 2018)

Sportanlagenlärm

„Die auf das Plangebiet einwirkenden Sportanlagenlärmimmissionen durch die Nutzungen der Tennissportanlage „Delbrücker Straße 29“ des T.C. Rot-Weiss 1911 e.V. Geseke wurden ermittelt und, entsprechend DIN 18 005 Teil 1 [2], nach der Sportanlagenlärm-schutzverordnung - 18. BImSchV [7] beurteilt.

Die ermittelten Beurteilungspegel für eine volle Auslastung halten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV [7] und damit auch die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 [3] ein und unterschreiten sie am meistbelasteten Punkt der überbaubaren Flächen im Bebauungsplangebiet E 49/4 „Delbrücker Straße“ um mindestens 9 dB am Tag und im mindestens 2 dB in der Nacht. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Maxi-

malpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist auf dem Plangebiet nicht zu erwarten.“ (Anlage 3: Draeger; 2018)

Lärmimmissionen durch Gewerbebetriebe

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob durch die im Gewerbegebiet GE I westlich des Plangebietes ansässigen Gewerbebetriebe Lärmimmissionen im Bebauungsplangebiet E 49/4 zu erwarten sind.

11.0 Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht

11.1 Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen oder -verdachtsflächen sind nicht bekannt.

11.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Das Vorkommen von Altlastverdachtsflächen und Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes sind zu prüfen.

Die Hinweise zur Abfallwirtschaft und zu Bodenverunreinigungen sind zu beachten.

12.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine bekannten Baudenkmäler vorhanden.

Die Hinweise zum Schutz von Bodendenkmälern sind zu beachten.

13.0 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte

13.1 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz für das Plangebiet (vorläufig)

Nutzungsart	Fläche [m²]	Anteil [%]
Überbaubare Grundstücksfläche	9.662	40
Verkehrsflächen	2.616	11
private Grünfläche	12.132	49
Summe:	24.410	100,0

13.2 Bodenordnung

Angaben bezüglich der Eigentumsverhältnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

13.3 Kalkulation

Die für die Realisation des Baugebietes notwendigen Kosten werden durch den Investor getragen.

14.0 Monitoring

Zielsetzung des Monitoring ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Abhilfe zu schaffen. Die Überwachung möglicher erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten und der allgemeinen Raumb Beobachtung.

Die Erforderlichkeit von Monitoringmaßnahmen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Bearbeitet:

Oelde, im März 2018

Aufgestellt:

Geseke, den2018



GREIWE und HELFMEIER
Diplom-Ingenieure

Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- u. Landschaftsplanung · SiGeKo

Warendorfer Str.111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Anlagen

- Anlage 1: Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung
- Anlage 2: FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung)
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan E 49/4 der Stadt Geseke
(Draeger; 2018)