



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungspla „Mehrfamilienhaus Marktstraße/Calenhof“ 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**

04/18



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	6
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
5.2	Immissionsschutz.....	7
5.3	Altlasten	7
5.4	Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser.....	7
6	Umweltbelange und Artenschutz	8
7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	9
8	Monitoring	10

II Umweltbericht

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Marktstraße/Calenhof“ der Stadt Geseke, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im April 2018

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Marktstraße/Calenhof“ der Stadt Geseke, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im April 2018



1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mehrfamilienhaus Marktstraße/Calenhof“ in Geseke beschlossen.

Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage zu schaffen. Der Stadt Geseke liegt ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers für das Grundstück Marktstraße/Calenhof vor. Das Vorhaben umfasst den Umbau der Marktstraße 2 zu seniorengerechten Wohnungen sowie den Abbruch des Gebäudes Calenhof 26 und die Neuerrichtung eines dreigeschossigen Wohnhauses für alten- und seniorengerechtes Wohnen.

Insgesamt sind auf dem Grundstück 9 Wohneinheiten geplant. Hierfür werden im rückwärtigen Bereich 12 PKW-Stellplätze sowie eine Fahrradabstellanlage errichtet.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der Alterung der Gesellschaft und der Entwicklung zu kleineren Haushalten und kleineren Familien steigt der Bedarf an „Seniorengerechtem Wohnen“. Die beschriebene Entwicklung zeichnet sich auch für die Stadt Geseke ab, daher plant der Investor die Errichtung einer solchen Wohnanlage.

Um den gesellschaftlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen, stellt die Stadt Geseke 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 781 m² und ist ca. 300 m vom Marktplatz in Geseke entfernt.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 294 in der Flur 38 der Gemarkung Geseke.

3 Übergeordnete Planungen

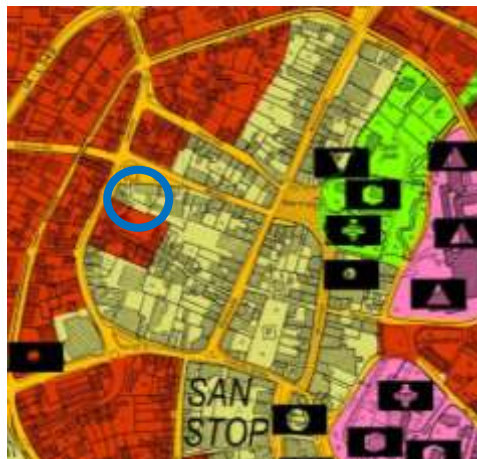
Der Regionalplan (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 3) stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Weiter Festsetzungen trifft der Regionalplan nicht.



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 Mischbaufläche (M) 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 114,1 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugs-



punkt der Gebäudehöhe gilt die oberste Dachbegrenzungslinie. Somit ist die geplante Neuerrichtung des Gebäudes am Calenhof mit einer realen Höhe von 11,51 m zulässig.

In der weiteren Ausgestaltung der Gebäude wird bestimmt, dass die Wohngebäude 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 wird sich auf 0,43 belaufen und liegt damit unter den Obergrenzen für ein Mischgebiet 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 und seniorenrechtliche Wohnungen eben an zentralen infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten nachgefragt 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 des geplanten Umbaus und der Neuerrichtung aufnehmen und die Stellung der Gebäude mit dieser Festsetzung feststeht.

Dadurch kann gewährleistet werden, dass es zu keinen massiven Baukörpern kommt, die sich nachteilig auf die Umgebung auswirken würden.

4.3 Stellplätze / Erschließung

Die geplante Anzahl von insgesamt 9 Wohneinheiten (3 WE Bestand / 6 WE neu) hat zur Folge, dass eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen ist. Diese werden in unmittelbarer Nähe des Gebäudekomplexes festgesetzt.

Es handelt sich dabei um 12 Stellplätze, wovon sich einer unter dem Balkon der Marktstraße 2 befinden wird. Des Weiteren wird im südöstlichen Bereich des Plangebiets eine Abstellanlage für Fahrräder entstehen.

Die Zufahrt zum Flurstück 294 erfolgt über die Marktstraße.



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.

Allerdings betreffen die Planungen nach den Ausführungen der LWL-Archäologie den mittelalterlichen Stadtkern von Geseke, das am wichtigen Hellweg gelegenen, von Erzbischof Engelbert von Köln um 1217 zur Stadt erhoben und nachfolgend befestigt wurde. Wichtige vorstädtische Zentren waren das auf älterem Hofbesitz von dem Grafen Haold um 950 gegründete Cyriacusstift sowie die ebenfalls vorstädtische Pfarrkirche St. Peter, doch lassen sich auf dem weitläufig befestigten Stadtgebiet noch weitere Siedlungsschwerpunkte vermuten, die in vorstädtische Zeit zurückgehen werden. Zu diesen gehört der ehemalige Caldehof, der erstmals 1345 urkundlich bei einem Rentenverkauf genannt wird. Damals war er im Besitz des bereits im 12. Jahrhundert auftretenden Geschlechts von Siddinghausen, später trug ihn die Stadt Geseke von den Edelherren, später deren Erben, dem Jesuitenorden, zu Lehen. Als kurz nach 1963 die ehemalige städtische Zehntscheune abgebrochen wurde, fanden sich Überreste eines Steinmauerwerks mit sehr starken Steinbruchmauern auf fast quadratischem Grundriss. Eine archäologische Untersuchung wurde damals nicht durchgeführt und der Standort des Steinmauerwerks nachfolgend überbaut. Ob es sich bei diesem Gebäude um das Hauptgebäude der Hofanlage gehandelt hat, ist deshalb nur zu vermuten.

Die geplanten Baumaßnahmen betreffen ein weiteres Gebäude, das im Urkataster von 1837/38 verzeichnet ist und in der Heimatliteratur zum Hofgelände gerechnet wird. Nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen vorstädtische Befunde und Funde aufgedeckt werden. Aus diesem Grunde ist es zunächst notwendig, dass beim Abbruch des Baukomplexes Calenhof 26 eine begleitende archäologische Untersuchung durch Mitarbeiter der LWL-Archäologie durchgeführt wird, um den Erhalt möglicher Befunde und Funde festzustellen und eine entsprechende Dokumentation dieser sicherzustellen. Diesbezüglich ist eine frühzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie Außenstelle Olpe notwendig. (mindestens vier Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten).

Direkt im Anschluss an die Abbruchmaßnahmen wird zusätzliche unter Anleitung der Mitarbeiter der LWL-Archäologie ein Baggerschnitt anzulegen sein, um die Befundsituation weiter zu konkretisieren. Dafür ist ein Baggerfahrer bereitzuhalten, der mit einer Böschungsschaufel ausgestattet sein muss.

Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser ersten Untersuchung wird seitens der LWL-Archäologie entschieden, ob vor dem Neubau noch weitere archäologische Maßnahmen von einer Grabungsfirma durchgeführt werden müssen, deren Kosten vom Bauherren zu tragen



sind. Eine baubegleitende Untersuchung ist ebenfalls im Bereich der neu anzulegenden Parkplätze notwendig.

Des Weiteren wird folgender allgemeiner Hinweis in die Planung mit aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Tel. 0251/591-8961, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

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 Straße „Calenhof“



und „Marktstraße“ 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.

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.

Ergebnis Umweltbericht

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mehrfamilienhaus Marktstraße/Calenhof“ in Geseke wird primär zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust kleinflächiger Gartenstrukturen im Osten 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 mikroklimatischen 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.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

Schutzgut Tiere (siehe Ergebnis Artenschutzprüfung)

Schutzgut Pflanzen

Weiterhin ist die DIN 18920 zu beachten, um im Besonderen dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.



Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

Im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben werden in geringem Maße bisherige Freiflächen beansprucht. Daraus ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dieser Begründung bei.

Ergebnis Artenschutzprüfung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mehrfamilienhaus Marktstraße/Calenhof“ in Geseke löst unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

- 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.
- 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 Bestandwert von 608 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der



Planwert auf 150 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 458 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 April 2018

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Geseke
Der Bürgermeister

Geseke,

.....