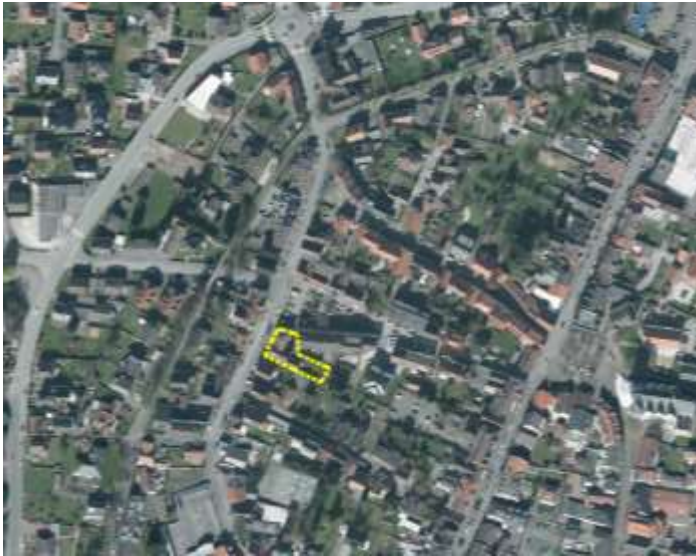




Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungspla „Mehrfamilienhaus Marktstraße/Calenhof“ in Geseke



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

Verfahrensschritt:

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

03/18



INHALTSVERZEICHNIS

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.....	6
5.3	Altlasten	6
5.4	Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser.....	7
6	Umweltbelange und Artenschutz	7
7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
8	Monitoring	8



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

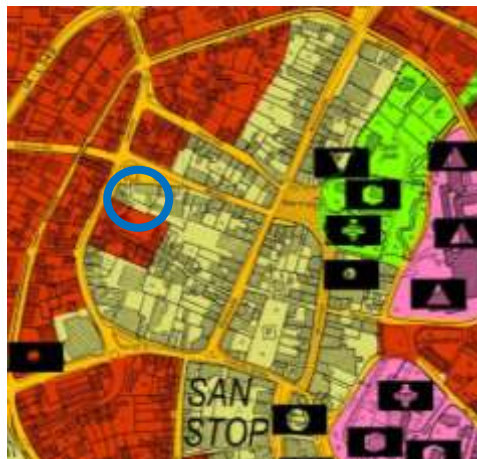
Der Regionalplan (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 3) stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Weiter Festsetzungen trifft der Regionalplan nicht.



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.

Dennoch wird folgender 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 Werktage 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 vor-



gefundenen 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 Grundschutz 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 wird noch erstellt, ist gesonderter Bestandteil der Begründung und wird im weiteren Verfahren vorgelegt.

Im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben werden in geringen Maße 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 beigefügt.

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 Eingangparameter 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 März 2018

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Geseke
Der Bürgermeister

Geseke,

.....