



## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Cranestraße“ 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**

05/18



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

### II Umweltbericht

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Cranestraße“ der Stadt Geseke, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im ..... 2018  
**(wird im weiteren Verfahren vorgelegt)**

### Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Cranestraße“ der Stadt Geseke, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im ..... 2018  
**(wird im weiteren Verfahren vorgelegt)**



## 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 m<sup>2</sup> 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 13,44 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 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.

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.

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.

Dennoch wird folgender Hinweis in die Planung mit aufgenommen:

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 be-



reichtigt, 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 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 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

im Mai 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\02  
Vorplanung\Begründung\_VE\_20180502.docx