

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes B2 der Stadt Geseke
Ortsteil Geseke vom 05.11.2019



Verfahrensschritte:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen zur Planung

- 1.1 Anlass und Ziel der Planung
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Bestehende Verhältnisse

2. Bauplanerische Vorgaben

3. Bauleitplanung und Gestaltung

- 3.1 Städtebauliches Konzept
- 3.2 Verkehrserschließung
- 3.3 Ver- und Entsorgung
- 3.4 Immissionsschutz
- 3.5 Denkmalschutz
- 3.6 Kompatibilitätsprüfung mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke

4. Grünplanung

5. Umweltbericht

- 5.1 Veranlassung
- 5.2 Inhalt und Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes B2
- 5.3 Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes
 - 5.3.1 Zielaussagen der Fachgesetze
 - 5.3.2 Zielaussagen der Fachpläne/ Gutachten
 - 5.3.4 Berücksichtigung der Umweltbelange
- 5.4 Bestandsbeschreibung und- Bewertung
 - 5.4.1 Bestehende Nutzung des Plangebietes

- 5.4.2 Geologische Verhältnisse
- 5.4.3 Naturhaushalt
- 5.4.4 Schutzgut Mensch
- 5.4.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte
- 5.4.6 Landschafts- und Ortsbild
- 5.4.7 Kulturgüter und Sachgüter
- 5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne das Vorhaben
- 5.6 Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens und ihrer Erheblichkeit
- 5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
- 5.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 5.9 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Bearbeitung
- 5.10 Zusammenfassung

6. Artenschutz

7. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

- 7.1 Bodenordnung
- 7.2 Kalkulation
- 7.3 Verfahren
- 7.4 Bürgerbeteiligung

1.0 Allgemeine Grundlagen zur Planung

1.1 Anlass und Ziel der Änderung

Im rechtsgültigen Bebauungsplan B2 ist für diesen Änderungsbereich ein Sondergebiet SO mit den folgenden zulässigen Nutzungen festgesetzt:

- Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss bis 2.000 m² Verkaufsfläche
- Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss
- Wohnungen und Büronutzung im 1. Obergeschoss
- Wohnungen im DG

Der Vorhabenstandort an der Othmarstraße befindet sich im Süden der Geseker Kernstadt innerhalb der Umwallung. Der Änderungsbereich ist geprägt durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Handel sowie daran anschließende, zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche. Im Änderungsbereich befinden sich in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex aktuell im Erdgeschoss eine SB- Marktfiliale und ein Penny Markt sowie in den oberen Geschossen Wohnungen und Büro- und Praxisräume.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes „Penny“ schaffen. Derzeit verfügt der Markt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m². Zur Standortsicherung soll diese nun kleinteilig erweitert werden. Aktuell ist für den Standort Othmarstraße und den dort ansässigen Lebensmitteldiscounter Penny eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um bis zu rd. 200 m geplant. Durch diese geplante Erweiterung des Penny-Marktes auf 1000 m² Verkaufsfläche handelt es sich dann um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. (3) Baunutzungsverordnung.

Für den Bereich wurde im Rahmen einer „Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke“ (Junker+ Kruse, Oktober 2017) geprüft, ob mit dem Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen in Geseke verbunden sind.

Das Einzelhandelskonzept sowie die Kompatibilitätsprüfung sind Anlage 1 und Anlage 2 der Begründung

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes B2 der Stadt Geseke umfasst die Flurstücke 315 und 208 der Flur 44 der Gemarkung Geseke.

Der Geltungsbereich beschreibt die Grundstücksfläche des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses mit einer Größenordnung von 5.932 m².

1.3 Bestehende Verhältnisse

Im Änderungsbereich befinden sich in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex aktuell im Erdgeschoss eine SB- Marktfiliale und ein Penny- Markt sowie in den oberen Geschossen Wohnungen und Büro- und Praxisräume.

2.0 Bauplanerische Vorgaben

Die bauplanerischen Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes B2, 2. Änderung werden durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes an die neuen städtebaulichen Ziele angepasst.

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters basiert auf der Grundlage folgender Gutachten und bauplanerischer Vorgaben:

- Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke (Junker +Kruse, Oktober 2017, Anlage 2 der Begründung)
- Anpassung der Art der baulichen Nutzung und Anwendung der Sortimentsliste für die Stadt Geseke (Stand: April 2018) für die Nutzungen des Einzelhandelsbetriebs und des Lebensmitteldiscounters im Erdgeschoss.
- Prognose der Gewerbelärmimmission in der Nachbarschaft sowie Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen (Draeger Akustik, 25.06.2019, Anlage 3 der Begründung)
- Vergrößerung der GFZ von 0,5 auf 0,6
- Grünordnerische Festsetzungen für den Bereich der Grünflächen in Form von Pflanzlisten.

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

Zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss bis 2.200 m² Verkaufsfläche.
Für den Einzelhandelsbetrieb gilt die Sortimentsliste der Stadt Geseke.
Der vorhandene SB- Markt erhält durch die vorhandene Baugenehmigung Bestandsschutz.

Davon:

2. Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche
 - Nahversorgungsrelevante Sortimente auf max. 1.000 m²
 - Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Neben -bzw. Randsortimente auf insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max.100 m²) des Lebensmitteldiscounters zulässig
 - nicht- zentrenrelevante Sortimente (z.B. Tiernahrung)
3. Wohnungen und Büronutzung im 1. Obergeschoss
4. Wohnungen im Dachgeschoss

Definition Lebensmitteldiscounter:

Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke (mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl.

Verkaufsfläche mindestens 800- 1.000 m², Selbstbedienung. (Junker+Kruse 2016: Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke- Fortschreibung- (S. 108)

Sortimentliste der Stadt Geseke**zentrenrelevante Sortimente**

Hiervon nahversorgungsrelevante Sortimente	Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) Backwaren/ Konditoreiwaren Drogeriewaren/ Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz und Reinigungsmittel) Fleisch- und Metzgereiwaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Schnittblumen Zeitungen/ Zeitschriften
	Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen Bekleidung Bücher Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia (dazu gehören u.a. Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör) Fahrräder und technisches Zubehör Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren (inkl. Vasen) Handarbeitswaren/ Kurzwaren/ Meterware/ Wolle Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche) Kosmetikartikel/ Parfümeriewaren Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel (dazu gehören u.a. Hörgeräte, Optik/ Augenoptik Sanitätsartikel) Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Schuhe Spielwaren Sportartikel/ -kleingeräte Sportbekleidung/ Sportschuhe Uhren/ Schmuck Wohndekorationsartikel

Nicht zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)

Angler-, Jagdartikel und Waffen Bauelemente, Baustoffe Baumarkt- spezifisches Sortiment (dazu gehören u.a. Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine/ Kachelöfen, Rollläden/ Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen/ Werkzeuge, Teppiche (Rollware) Bettwaren/ Matratzen Büromaschinen Campingartikel Elektro Großgeräte Gardinen (inkl. Zubehör)/ Dekostoffe Gartenartikel und -geräte Kinderwagen	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze) Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel Möbel Pflanzen/ Samen Pflanzgefäße/ Terrakotta (Outdoor) Reitsportartikel Teppiche (Einzelware) Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe Sport Großgeräte Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere
--	---

Maß der baulichen Nutzung

Um der Erweiterung der Baufläche mit den dazugehörigen Stellplätzen zu entsprechen wird die GRZ von 0,5 auf 0,6 erhöht.

Die weiteren Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes B2 werden durch diese Änderung nicht tangiert.

3.0 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

Die bauplanerischen Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes B2 werden durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes an die neuen städtebaulichen Ziele angepasst.

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters basiert auf der Grundlage folgender Gutachten und bauplanerischer Vorgaben:

- Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke (Junker +Kruse, Oktober 2017, Anlage 2 der Begründung)
- Anpassung der Art der baulichen Nutzung und Anwendung der Sortimentsliste für die Stadt Geseke (Stand: April 2018) für die Nutzungen des Einzelhandelsbetriebs und des Lebensmitteldiscounters im Erdgeschoss.
- Prognose der Gewerbelärmimmission in der Nachbarschaft sowie Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen (Draeger Akustik, 25.06.2019, Anlage 3 der Begründung)
- Vergrößerung der GFZ von 0,5 auf 0,6
- Grünordnerische Festsetzungen der Grünflächen in Form von Pflanzlisten.

3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnischen Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes B 2 werden durch diese Änderung nicht tangiert.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes B2 werden durch diese Änderung nicht tangiert. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz.

3.4 Immissionsschutz

Schallschutz:

Durch das Büro Draeger Akustik wurde der schalltechnische Bericht Nr. 19-37 erstellt (Stand 25.06.2019). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die zu erwartenden Beurteilungspegel für den Betrieb der Einkaufsmarktnutzungen auf dem Grundstück „Othmarstraße 1“ im Bebauungsplan B2 „Hellweg/ Othmarstraße“ in Geseke, nach der geplanten Erweiterung des vorhandenen Pennymarktes, wurden mit einer detaillierten Prognose nach den Regeln der TA Lärm [1] ermittelt.

Die Prognosebeurteilungspegel für die vom Anlagengrundstück ausgehenden Geräusche (Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm [1]) halten die Immissionsrichtwerte ein und unterschreiten sie, je nach betrachtetem Immissionsort, um 1 dB bis 12 dB am Tag und um 11 dB bis 32 dB in der Nacht.

Beurteilungspegel bestimmend sind am Tag an den Immissionsorten I 2 bis I 14 die Parkplatznutzungen und an den Immissionsorten I 2 bis I 4 außerdem der Liefer- und Ladebetrieb. Am Immissionsort I 1 werden die Beurteilungspegel für den Tag allein vom Liefer- und Ladebetrieb bestimmt. Nachts ist die Kühltechnik bestimmend für die Beurteilungspegel.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten (Kapitel 7.3 des Berichts 19- 37)

Infolge der vorgesehenen Marktgebäudeerweiterung wird keine relevante Erhöhung der von den Nutzungen erzeugten Fahrzeugbewegungen erwartet. Eine im Sinne der TA Lärm 7.4 [1] wesentliche Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf den benachbarten öffentlichen Straßen durch den der geplanten Nutzung zuzurechnenden Fahrzeugverkehr ist daher nicht zu erwarten.

Die Prognosebeurteilungspegel kennzeichnen die von den gesamten Marktnutzungen auf dem Betriebsgrundstück „Othmarstraße 1“ ausgehenden Geräusche nach der geplanten Erweiterung der Penny-Markt- Fläche (Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm [1]). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] gelten für die Gesamtbelastung, gegebenenfalls inklusive der Vorbelastung durch weitere benachbarte Betriebe und Anlagen. Ein Pegel einfluß der Zusatzbelastung, der relevant zu Richtwertüberschreitungen

für die Gesamtbelastung beitragen könnte, kann nach den Regeln der TA Lärm [1] bei Unterschreitung von 6 dB und mehr, in der Regel, unabhängig von der Höhe der Vorbelastung, ausgeschlossen werden. Dieses Irrelevanzkriterium an allen Immissionsorten für die Nacht und an den Immissionsorten I 1 und I 2 ist auch am Tag erfüllt. An den Immissionsorten I 2 bis I 14 werden die Immissionsrichtwerte um weniger als 6 dB unterschritten. Hinweise auf eine Vorbelastung durch andere benachbarte Betriebe und Anlagen, die unter die Beurteilung der TA Lärm [1] fallen und die in Summe mit der Zusatzbelastung eine kritische Richtwertüberschreitung bewirken könnte, liegen dort nicht vor. Die vorhandenen Marktnutzungen sind auf Grundlage von schalltechnischen Bewertungen aus dem Jahr 2004 genehmigt, die für die betroffenen Nachbarbereiche bereits richtwertnahe Beurteilungspegel und zum Teil Richtwertausschöpfungen durch ihren Betrieb ausgewiesen haben.

Das beurteilte Vorhaben soll im Rahmen einer Bebauungsplanänderung verwirklicht werden. Die angewandte Beurteilungspegelermittlung nach der TA Lärm [1] entspricht auch den Ermittlungen der Richtlinie DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ [15]. Die zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] stimmen mit den Orientierungswerten für den Städtebau aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 [16] überein.

Lärmschutzmaßnahmen

Bei der Ermittlung wurden die im Kapitel 8 des Berichts 19- 37 beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen vorausgesetzt, die zur Einhaltung der Prognosepegel bei der Planung und Nutzung der Anlage zu beachten sind. Sie umfassen im Wesentlichen:

- Marktöffnungszeiten, die keine Parkbewegungen während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) erzeugen
- Liefer- und Ladebetrieb ausschließlich am Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr), mit Ausnahme einer Backshopanlieferung im Zeitraum ab 7:00 Uhr und vor 20:00 Uhr
- Einkaufswagen mit Kunststoffkorb oder schalltechnisch gleichwertige Ausführung
- Eingehauste Einkaufswagen-Sammelstelle
- Einhalten der Planungspegel für die neue Kühltechnik
- Abschirmende Wände an der Ostgrenze und an der Südgrenze des Parkplatzes

Die vorliegende Planung erfüllt die vorgenannten Anforderungen.

Die Prognosepegel gelten für die aktuelle Planung. Abweichungen sowie Veränderungen der Betriebsdaten und Geometrien können zu Beurteilungspegelerhöhungen führen und eine ergänzende Beurteilung erforderlich machen.

Der schalltechnische Bericht Nr. 19-37 ist Anlage 3 zu dieser Begründung.

3.5 Denkmalschutz

Die Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes B2 werden durch diese Änderung nicht tangiert.

3.6 Kompatibilitätsprüfung mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke

Durch das Büro Junker + Kruse wurde die gutachterliche Kurzstellungnahme - Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke – erstellt (Junker +Kruse, Oktober 2017, **Anlage 2 der Begründung**)

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der vorliegenden Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Penny Lebensmitteldiscounters am Standort Othmarstraße in Geseke mit den **Zielen** und **Grundsätzen** des Einzelhandelskonzeptes (2016) der Stadt Geseke kompatibel ist.

Rechnerisch konnte eine **Nahversorgungsrelevanz** für den Penny- Markt für die Erweiterung des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel bestätigt werden. Die angestrebte Gesamterweiterung des Marktes auf rd. 1000 m² ist für seine definierte Versorgungsfunktion- insbesondere für das südliche Geseker Kernstadtgebiet- erfüllt. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Geseke einen Kaufkraftabfluss der lokalen Kaufkraft aufweist (Siehe auch Junker+ Kruse (2016) Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke, S.56ff. Dortmund). Auch unter den Rahmenbedingungen der kleinteiligen Erweiterungsabsichten von Edeka, Lidl und Aldi im Stadtgebiet ist auch für die anderen Standorte, wie den Penny- Markt, weiterhin ein entsprechendes Potential vorhanden. Dies gilt auch für die hier beabsichtigte Erweiterung zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes.

Aus gutachterlicher Sicht ist das geplante Erweiterungsvorhaben in der Größenordnung von rd. 1.000 m² somit mit den **Grundsätzen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes** der Stadt Geseke **vereinbar**.

Die einhergehende Verkaufsflächenerweiterung des Penny- Marktes um rd. 200 m² dient der Gewährleistung der **Nahversorgung** und sichert diese in städtebaulich integrierter Lage. Eine Erweiterung des Penny- Marktes um rd. 200 m² Verkaufsfläche wäre somit aus gutachterlicher Sicht möglich.

4.0 Grünplanung

Die Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes B2 werden durch diese Änderung nicht tangiert.

Ergänzend werden in der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes Pflanzlisten festgesetzt.

Für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist folgende Pflanzliste anzuwenden:

Pflanzliste

Sträucher: Höhe mind. 60 – 100cm, 1 – 1,5 Stck./ m²

Zulässig sind:

Gewöhnlicher Flieder (Hybrid- Sorten)	Schwarzer Holunder
Einheimische Weißdornarten	Feldahorn
Waldhasel	Gewöhnlicher Schneeball
Falscher Jasmin (Pfeifenstrauch)	Hortensien
Strauch- Heckenrosen und Beerensträucher	

Auf Kleinflächen und am Gehölzrand auch bodendeckende Sträucher und Stauden Höhe mind. 20 – 30 cm (ca. 4 Stck./ m²)

Zulässig sind:

Zwergmispel, Rosengewächse sowie alle winterharten Stauden.

Einzelbaumpflanzung

Auf dem Parkplatz sind im Planblatt zu pflanzende Bäume dargestellt.
Einzelbaumpflanzung Hochstamm, 2xv, Stammumfang 40 cm

Zulässig sind:

Spitzahorn, Hainbuche, Esche und Stieleiche.

Durch Nebenbestimmungen zum weiteren Baugenehmigungsverfahren soll sichergestellt werden, dass „Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.“

5.0 Umweltbericht

5.1 Veranlassung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes B2 der Stadt Geseke ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Er dient damit der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials (im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB).

Maßgebend für den notwendigen Inhalt und Aufbau des Umweltberichtes ist die gesetzliche Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

5.2 Inhalt und Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes B2

Im rechtsgültigen Bebauungsplan B2 ist für diesen Änderungsbereich ein Sondergebiet SO mit den folgenden zulässigen Nutzungen festgesetzt:

- Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss bis 2.000 m² Verkaufsfläche
- Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss
- Wohnungen und Büronutzung im 1. Obergeschoss
- Wohnungen im DG

Der Vorhabenstandort an der Ohmarstraße befindet sich im Süden der Geseker Kernstadt. Der Änderungsbereich ist geprägt durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Handel sowie daran anschließende, zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche. Im Änderungsbereich befinden sich in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex aktuell im Erdgeschoss eine SB- Marktfiliale und ein Pennymarkt sowie in den oberen Geschossen Wohnungen und Büro- und Praxisräume.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes „Penny“ schaffen. Derzeit verfügt der Markt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m². Zur Standortsicherung soll diese nun kleinteilig erweitert werden. Aktuell ist für den Standort Othmarstraße und den dort ansässigen Lebensmitteldiscounter Penny eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um bis zu rd. 200 m geplant. Durch diese geplante Erweiterung des Penny-Marktes auf 1000 m² Verkaufsfläche handelt es sich dann um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. (3) Baunutzungsverordnung.

Für den Bereich wurde im Rahmen einer „Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke“ (Junker+ Kruse, Oktober 2017) geprüft, ob mit dem Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen in Geseke verbunden sind.

5.3 Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für das Plangebiet von Relevanz sind, zu beachten. Zu den Fachgesetzen und Fachplänen gehören z. B. die einschlägigen Bundes- und Landesgesetze einschließlich der jeweiligen Verordnungen und Satzungen, nicht aber Verwaltungsvorschriften wie die TA Lärm/ Luft oder die Regelwerke der Technik.

Im Rahmen der Fachgesetze sind insbesondere zu beachten:

- das Bundesnaturschutzgesetz
- das Bundesbodenschutzgesetz
- das Bundesimmissionsschutzgesetz
- das Wasserhaushaltsgesetz und
- die für den Umweltschutz bedeutsamen Gesetze der Länder wie z.B. Naturschutzgesetze, Landesbodenschutzgesetze oder Wasserschutzgesetze.

Im Rahmen der Fachpläne sind insbesondere zu beachten:

- Die Landschaftspläne und
- Sonstige Pläne wie z.B. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechte

Bei der Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit die in den Fachgesetzen und Fachplänen formulierten Ziele und Umweltbelange berücksichtigt werden.

5.3.1 Zielaussagen der Fachgesetze

Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen

- dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Bundesbodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es,

- nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen,
- schädliche Bodenveränderungen abzuwehren,
- den Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren,
- Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen,
- Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden.

Bundesimmissionsschutzgesetz

- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens und Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und
- Vorbeugung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen

Wasserhaushaltsgesetz

- Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

5.3.2. Zielaussagen der Fachpläne/ Gutachten

Es liegen keine Umweltbelange aus dem Landschaftsplan vor.

Sonstige für das Gebiet relevante Pläne- z.B. Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts liegen nach derzeitigem Wissensstand nicht vor.

Folgende Gutachten/ Prognosen wurden aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplanes B2 erstellt:

- Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke (Junker +Kruse, Oktober 2017, Anlage 2 der Begründung)
- Prognose der Gewerbelärmimmission in der Nachbarschaft sowie Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen (Draeger Akustik, 25.06.2019, Anlage 3 der Begründung). Das Ergebnis des Gutachtens wird beschrieben in Pkt. 3.4 der Begründung und 5.4.4 des Umweltberichtes.

5.3.3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ziele der Fachgesetze (vgl. Kap. 5.3.1) wurden bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes B2 der Stadt Geseke soweit wie möglich berücksichtigt. Zu beachtende Ziele und Umweltbelange aus Fachplänen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

5.4 Bestandsbeschreibung und Bewertung

5.4.1 Bestehende Nutzung des Plangebietes

Der Planbereich ist bereits gem. den Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes mit einem Wohn- und Geschäftshaus und den zugehörigen Stellplatzflächen bebaut. Die im Bebauungsplan geforderten Grünflächen wurden angelegt.

5.4.2 Geologische Verhältnisse

Naturräumlich liegt das Areal im nördlichen Vorland des so genannten `Haarstrang` Höhenzuges, vor welchem Lössedimente in hohen Mächtigkeiten abgelagert wurden.

5.4.3 Naturhaushalt

Schutzgut Boden

Das Areal liegt ebenso wie sein Umfeld relativ flach vor und ist großflächig versiegelt. Hinweise/ Verdachtsmomente auf Bodenbelastungen existieren für das Gelände nicht.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Oberflächengewässer. Im Bestand sind aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Schutzgut Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Innenstadtgebietes Gesekes. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der geringen Flächengröße ist hier eine potentielle Auswirkung auf die Belange des Klimaschutzes nicht zu erwarten.

Schutzgut Flora und Fauna

Das Plangebiet weist kein großes Pflanzenspektrum auf. Die vorkommende Flora und Fauna beruht auf die vorhandene Nutzung des Umfeldes und liegt ausschließlich in Form von Stellplatzbegleitgrün vor. Seltene und bedrohte Arten sind an dieser Stelle nicht bekannt.

5.4.4 Schutzgut Mensch

Nach § 1(6) Nr. 7 c) BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt im Umweltbericht aufzuführen.

Bedeutend für den Menschen ist das Wohnumfeld, wozu neben dem Wohnen auch Mischgebietsnutzungen wichtige Faktoren sind. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Geseke ist der Änderungsbereich bereits als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Eine Verschiebung der Flächen bedeutet für diesen Bereich keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensfunktionen bzgl. des Schutzgutes Mensch dar.

Schallschutz:

Durch das Büro Draeger Akustik wurde der schalltechnische Bericht Nr. 19-37 erstellt (Stand 25.06.2019). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die zu erwartenden Beurteilungspegel für den Betrieb der Einkaufsmarktnutzungen auf dem Grundstück „Othmarstraße 1“ im Bebauungsplan B2 „Hellweg/ Othmarstraße“ in Geseke, nach der geplanten Erweiterung des vorhandenen Pennymarktes, wurden mit einer detaillierten Prognose nach den Regeln der TA Lärm [1] ermittelt.

Die Prognosebeurteilungspegel für die vom Anlagengrundstück ausgehenden Geräusche (Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm [1]) halten die Immissionsrichtwerte ein und unterschreiten sie, je nach betrachtetem Immissionsort, um 1 dB bis 12 dB am Tag und um 11 dB bis 32 dB in der Nacht.

Beurteilungspegel bestimmend sind am Tag an den Immissionsorten I 2 bis I 14 die Parkplatznutzungen und an den Immissionsorten I 2 bis I 4 außerdem der Liefer- und Ladebetrieb. Am Immissionsort I 1 werden die Beurteilungspegel für den Tag allein vom Liefer- und Ladebetrieb bestimmt. Nachts ist die Kühltechnik bestimmend für die Beurteilungspegel.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten (Kapitel 7.3 des Berichts 19- 37)

Infolge der vorgesehenen Marktgebäudeerweiterung wird keine relevante Erhöhung der von den Nutzungen erzeugten Fahrzeugbewegungen erwartet. Eine im Sinne der TA Lärm 7.4 [1] wesentliche Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf den benachbarten öffentlichen Straßen durch den der geplanten Nutzung zuzurechnenden Fahrzeugverkehr ist daher nicht zu erwarten.

Die Prognosebeurteilungspegel kennzeichnen die von den gesamten Marktnutzungen auf dem Betriebsgrundstück „Othmarstraße 1“ ausgehenden Geräusche nach der geplanten Erweiterung der Penny-Markt- Fläche (Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm [1]). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] gelten für die Gesamtbelastung, gegebenenfalls inklusive der Vorbelastung durch weitere benachbarte Betriebe und Anlagen. Ein

Pegeleinfluß der Zusatzbelastung, der relevant zu Richtwertüberschreitungen für die Gesamtbelastung beitragen könnte, kann nach den Regeln der TA Lärm [1] bei Unterschreitung von 6 dB und mehr, in der Regel, unabhängig von der Höhe der Vorbelastung, ausgeschlossen werden. Dieses Irrelevanzkriterium an allen Immissionsorten für die Nacht und an den Immissionsorten I 1 und I 2 ist auch am Tag erfüllt. An den Immissionsorten I 2 bis I 14 werden die Immissionsrichtwerte um weniger als 6 dB unterschritten. Hinweise auf eine Vorbelastung durch andere benachbarte Betriebe und Anlagen, die unter die Beurteilung der TA Lärm [1] fallen und die in Summe mit der Zusatzbelastung eine kritische Richtwertüberschreitung bewirken könnte, liegen dort nicht vor. Die vorhandenen Marktnutzungen sind auf Grundlage von schalltechnischen Bewertungen aus dem Jahr 2004 genehmigt, die für die betroffenen Nachbarbereiche bereits richtwertnahe Beurteilungspegel und zum Teil Richtwertausschöpfungen durch ihren Betrieb ausgewiesen haben.

Das beurteilte Vorhaben soll im Rahmen einer Bebauungsplanänderung verwirklicht werden. Die angewandte Beurteilungspegelermittlung nach der TA Lärm [1] entspricht auch den Ermittlungen der Richtlinie DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ [15]. Die zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] stimmen mit den Orientierungswerten für den Städtebau aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 [16] überein.

Lärmschutzmaßnahmen

Bei der Ermittlung wurden die im Kapitel 8 des Berichts 19- 37 beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen vorausgesetzt, die zur Einhaltung der Prognosepegel bei der Planung und Nutzung der Anlage zu beachten sind. Sie umfassen im Wesentlichen:

- Marktöffnungszeiten, die keine Parkbewegungen während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) erzeugen
- Liefer- und Ladebetrieb ausschließlich am Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr), mit Ausnahme einer Backshopanlieferung im Zeitraum ab 7:00 Uhr und vor 20:00 Uhr
- Einkaufswagen mit Kunststoffkorb oder schalltechnisch gleichwertige Ausführung
- Eingehauste Einkaufswagen-Sammelstelle
- Einhalten der Planungspegel für die neue Kühltechnik
- Abschirmende Wände an der Ostgrenze und an der Südgrenze des Parkplatzes

Die vorliegende Planung erfüllt die vorgenannten Anforderungen.

Die Prognosepegel gelten für die aktuelle Planung. Abweichungen sowie Veränderungen der Betriebsdaten und Geometrien können zu Beurteilungspegelerhöhungen führen und eine ergänzende Beurteilung erforderlich machen.

Der schalltechnische Bericht Nr. 19-37 ist Anlage 3 zu dieser Begründung.

5.4.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes B2 der Stadt Geseke liegen keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte, so dass diese Belange nicht berührt oder beeinträchtigt werden.

5.4.6 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild wird durch seine Topographie und seine Nutzung bestimmt.

Bei diesem Plangebiet handelt es sich um eine Verschiebung bestehender Sondergebietsstrukturen. Das Landschaftsbild wird durch diese 3. Änderung des Bebauungsplans B 2 nicht tangiert.

5.4.7 Kulturgüter und Sachgüter

Kulturgüter und Sachgüter werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans B2 der Stadt Geseke nicht negativ berührt.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne das Vorhaben

Unter Berücksichtigung der jetzigen Entwicklung des Planbereiches sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Da durch die Veränderung einer Sondergebietsfläche keine Situationsveränderung bezüglich der Umweltaspekte zu erwarten sind, ist auch keine Veränderungen des gegenwärtigen Umweltzustandes zu erkennen.

5.6 Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens und ihrer Erheblichkeit

Durch das Vorhaben werden mögliche umweltbezogene Auswirkungen bzw. Belastbarkeiten auf die Schutzgüter ausgelöst, die wie folgt zu charakterisieren sind:

Schutzgut Mensch

Es sind keine nennenswerten Störungen hinsichtlich der Gesundheit des Menschen insbesondere durch Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplan B2 handelt es sich um einen bereits komplett bebauten Bereich ohne Leerstände.

Es ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach §44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet Sie jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen.

In einem solchen Fall informieren Sie bitte unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde.

Schutzgut Boden

Das Areal liegt ebenso wie sein Umfeld relativ flach vor und ist großflächig versiegelt. Hinweise/ Verdachtsmomente auf Bodenbelastungen existieren nicht.

Schutzgut Wasser

Eine Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenabtragsbereichen und eine Verringerung der Grundwasserneubildung ist für den Änderungsbereich nicht zu erwarten, da sich die zulässige Bebaubarkeit im Vergleich zum bestehenden Baurecht nur geringfügig verändert.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Stadtbereich Gesekes. Daher stellt es kein potenzielles Frischluftentstehungsgebiet dar. Des Weiteren ist auch mit einer Behinderung von Luftströmen in diesem Bereich nicht zu rechnen. Eine durch Zunahme des Straßenverkehrs resultierende Erhöhung der Emissionen ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart sowie der Verlust von Freiräumen liegt nicht vor. Das Landschaftsbild wird nach Umsetzung der Vorhaben vielmehr der Umgebung angepasst.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes B2 keine Kultur- und Sachgüter vorliegen, sind hier keine Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassende Darstellung

In der folgenden Tabelle erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der einzelnen Schutzgüter sowie deren Empfindlichkeit auf die angesprochenen Auswirkungen, die durch das Vorhaben möglicherweise ausgelöst werden.

Schutzgut	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
Mensch		X	
Pflanzen			X
Tiere			X
Boden			X
Wasser			X
Klima			X
Luft			X
Landschaft			X
Kulturgüter			X
Sachgüter			x

5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

Mit dem Vorhaben werden ausschließlich bereits bebaute Bereiche beansprucht, eine Überplanung von höherwertigen Biotopen wird somit vermieden. Grünordnerische Festsetzungen sind unter Punkt 4.0 näher beschrieben.

5.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes B2 ist die geringfügige Erweiterung des Baufeldes innerhalb bestehender Sondergebietsflächen. Dabei wird eine bereits befestigte Fläche (Sondergebietsfläche) in Anspruch genommen. Aufgrund dessen werden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten für das entsprechende Vorhaben in Betracht gezogen.

5.9 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Der vorliegende Umweltbericht wurde unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB erstellt, welche u.a. die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans, die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Umweltzustandes sowie dessen Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens oder aber auch die Beschreibung und Bewertung der vorhabensspezifischen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter fordert.

Besondere Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten. Durchgreifende Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

5.10 Zusammenfassung

Mögliche umweltbezogene Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sind nur in minimalem Ausmaß oder gar nicht vorhanden, so dass hierdurch keine negativen Folgewirkungen zu erwarten sind.

Unter Abwägung aller umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planungen und den daraus eventuell resultierenden geringen Veränderungen entstehen können, sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich und nachhaltig, so dass sie den Anlass und die Durchführung der Planung verhindern sollten.

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter und sind auch in ihrer Komplexität von geringer Schwere.

Die Gesamtbetrachtungen der verschiedenen Schutzgüter sowie die Darlegung der durch das Vorhaben umweltrelevanten Auswirkungen auf diese Schutzgüter führen insgesamt zu der Feststellung, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Geseke **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

6.0 Artenschutz

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes B2 handelt es sich um eine Maßnahme in einer vorhandenen, bebauten und in Benutzung befindlichen Fläche.

Es ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach §44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet Sie jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen. In einem solchen Fall informieren Sie bitte unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde.

Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09 – 01.03. erfolgen.

7.0 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

7.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind erfolgt. Das für die 3. Änderung des Bebauungsplan B2 der Stadt Geseke relevante Gebiet ist in Besitz des Investors.

7.2 Kalkulation

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

7.3 Verfahren

Gem. § 3 UVPG Anlage 1 Nr.18.7 fällt ein Bauvorhaben in den Anwendungsbereich des UVPG, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung zwischen 20.000 m² und 100.000 m² liegen. Die maßgebliche Grundfläche im Planbereich liegt weit unter diesen Größen. Daher sind eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

7.4 Bürgerbeteiligung

Geseke, 05.11.2019

- Anlage 1: Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke- Entwurf – Fortschreibung
- Anlage 2: Gutachterliche Kurzstellungnahme – Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke, Junker+ Kruse Oktober 2017
- Anlage 3: schalltechnische Untersuchung Draeger Akustik, Bericht Nr. 19- 37, 25.06.2019