



Begründung zur 25. Änderung des Bebauungsplans E 18 „Schneidweg/Hasenkamp“ (B-Plan der Innenentwicklung § 13a BauGB)



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**

-Offenlegung-



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Verfahren	3
4	Änderungsinhalte	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	4
4.1	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	5
4.2	Erschließung	5
4.3	Gestalterische Festsetzungen	5
4.4	Stellplätze	6
4.5	Flächen für die Versorgung	7
5	Sonstige Belange	7
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
5.2	Immissionsschutz.....	7
5.3	Altlasten	7
5.4	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser.....	8
6	Umweltbelange und Artenschutz	8
7	Monitoring	9

Anlage

Protokoll einer Artenschutzprüfung zur 25. Änderung des Bebauungsplanes E 18 „Schneidweg/Hasenkamp“ der Stadt Geseke; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Dezember 2019



1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 die 25. Änderung des Bebauungsplanes E 18 „Schneidweg/Hasenkamp“ der Stadt Geseke beschlossen.

Anlass für die Änderung ist das Anliegen mehrerer Eigentümer, ihre Grundstücke der Gemarkung Geseke, Flur 30, Flurstücke 738, 790, 791 und 123 neu zu ordnen, um somit eine dichtere Wohnbebauung zuzulassen. Allein das Flurstück 791 weist eine amtliche Fläche von 3278m² auf und ist mit nur einem Wohnhaus bebaut, so dass bessere Ausnutzung des Grundstücks sinnvoll erscheint. Hierzu soll die überbaubare Fläche auf den Flurstücken 738, 790, 791 und 123 erweitert werden, so dass zukünftig vier Baugrundstücke, statt der bisher zwei, im rückwärtigen Bereich des Schneidweges bebaut werden können. Die Erschließung erfolgt über eine private Zuwegung.

Der Bebauungsplan E 18 wurde im Jahre 1985 aufgestellt und lässt eine Bebauung in der angestrebten Form nicht zu. Mit der 25. Änderung sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich „Auf der Kreuzbreite“, südlich der Straße „Am Freistuhl und westlich des „Schneidweges“. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 738, 790, 791 und 123 der Flur 30 in der Gemarkung Geseke. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits



durch einen Bebauungsplan überplant ist und fast vollständig von Bebauung umgeben ist. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

4 Änderungsinhalte

Im Änderungsbereich war bisher eine private Zuwegung festgesetzt, die durch die zwei Baufelder im vorderen Bereich - Flurstücke 738 und 790 führt um zwei Baufelder im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 791 zu erschließen. Die private Zuwegung ist heute Teil des Flurstücks 791, anders als im Bebauungsplan von 1985 dargestellt. Für den Änderungsbereich werden weiter ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Geschossen, eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es gelten die offene Bauweise und eine Dachneigung von 35° - 47°.

Folgende Änderungen werden entsprechend der o.g. Zielsetzung vorgenommen:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bleibt bestehen. Ebenso bleiben die Grundflächenzahl mit 0,4 und entsprechend die Geschossflächenzahl mit 0,8 unverändert. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird weiterhin auf zwei Geschosse begrenzt. Hier erfolgt der Zusatz, dass ein oberstes Geschoss, welches weniger als 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und somit seit dem 01.01.2019 mit in Krafttreten der neuen BauO NRW kein Vollgeschoss darstellt, nicht zulässig ist. Zudem darf die Firsthöhe maximal 9,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe gilt die Höhe der fertiggestellten Straße, gemessen am höchsten Punkt der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks. Weiter darf die Traufhöhe maximal 7,00 m betragen. Der Ausschluss von obersten Geschossen, die weniger als 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen sowie die Festlegung von First- und Traufhöhe orientieren sich an der unmittelbaren Umgebung und den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes 22. Änd. B-Plan E 18 „Schneidweg / Hasenkamp“ (ehemaliger Sportplatz „Kreuzbreite“).

Außerdem gilt für alle Baufelder die offene Bauweise, da Gebäude mit einer Länge über 50m die vorhandenen Proportionen stören würden. Ebenfalls sind im Änderungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



4.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass es einen ausreichenden Spielraum für die Stellung der Gebäude gibt, um den unterschiedlichen Vorstellungen der Bauherren entgegen zu kommen. Die Baugrenzen haben jeweils 3,00 m Abstand zur privaten Zuwegung, zur Straße „Schneidweg“ als auch zu den nördlich und westlich gelegenen Flurstücken. Im Bereich des Flurstücks 738 verspringt die Baugrenze, um das Bestandsgebäude mit einzubeziehen.

4.2 Erschließung

Die Anbindung des Änderungsbereiches an das vorhandene Straßennetz ist über den „Schneidweg“ und die private Zuwegung bereits gewährleistet. Um alle neuen Baufelder im rückwärtigen Bereich erschließen zu können, wird die private Zuwegung um etwa 50 m erweitert. Die Zuwegung hat i.d.R. eine Breite von 5,00 m.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die private Zuwegung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB fest und trifft keine weiteren Aussagen zu dem genauen Ausbau und der Ausgestaltung der Straße.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Damit sich der Änderungsbereich in die nähere Umgebung einfügt und den Bauherren ein großer Gestaltungsspielraum zugestanden wird, werden Dachform und Dachneigung entsprechend des angrenzenden Bebauungsplans E 18 festgesetzt. Zulässig sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Zeltdach mit einer Neigung von 22 bis 45°.

Darüber hinaus gelten nach § 6 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW zusätzlich folgende Festsetzungen: Bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen ist eine Dachneigung von 0 bis 45° zulässig. Dachgauben sind ebenfalls zulässig. Die Summe der Einzelbreiten darf jedoch die Hälfte der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Durch die getroffenen Festsetzungen fügen sich die neuen Baugrundstücke in die Umgebung ein.

Hinsichtlich einer gewissen ökologischen Wertigkeit der privaten Grundstücke werden folgende Festsetzungen getroffen.

Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten

Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 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. Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Artenliste auszuführen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzliste für freiwachsende Hecken

Pflanzqualität: Str., v., o.B. 60-100 cm bzw. l. Hei., v., o.B., 80-100 cm



Pflanzabstand: 1,50 m in der Reihe

Bei zweireihiger Pflanzung: Pflanzung versetzt mit Reihenabstand 1,00 m

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Cornus Sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Cornusmas</i>	Kornelkirsche	<i>Ribes uva-crispa</i>	Wilde Stachelbeere
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Hedera helix</i>	Strauchefeu	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Arborescens"</i>		<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Salix purpurea</i>	Korbweide
<i>Ligustrum vulgare</i>	Immergrüner	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>"Atrovirens"</i>	Liguster	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Zwergliguster	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>"Lodense"</i>		<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	Zwergwasser
		<i>"Compactum"</i>	schneeball

Vorgärten

Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen ist anzustreben. Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugängen dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 % des Vorgartenbereichs in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereichs genutzt werden.

Hausgärten

Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangene 600 qm mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus acuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

4.4 Stellplätze

Private Stellplätze sind gem. § 89 BauO NW nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen. Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Grundstück mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen anzuordnen.



4.5 Flächen für die Versorgung

Gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB wird eine Fläche eine Fläche für die Abfallentsorgung; hier ein Müllcontainersammelplatz, welcher an den Abfuhrtagen zu nutzen ist, festgesetzt. Die Abfuhr am jeweiligen Grundstück ist aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht möglich. Um ein ungeordnetes Abstellen der Mülltonnen an den Abfuhrtagen entlang des Schneidweges zu vermeiden, wird ein Sammelplatz eingerichtet, an dem die Tonnen aufzustellen sind. Dies erfolgt u.a. vor dem Hintergrund, dass es sich um den Schulweg vieler Kinder handelt. Dieser könnte durch das wahllose Aufstellen der Tonnen behindert werden und zudem die Sicht aller Verkehrsteilnehmer einschränken. Die Lage des geplanten Müllcontainersammelplatzes wurde im Vorfeld mit den Eigentümern und der Stadt festgelegt.

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 NW.

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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

5.2 Immissionsschutz

Durch die geplante Änderung ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen (Wohnbauflächen) zu rechnen.

5.3 Altlasten

Das Gelände ist bereits bauleitplanerisch erfasst. Altlastenverdachtsfläche sind in diesem Bereich nicht bekannt.



5.4 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Das gesamte Gebiet wird an die Stromversorgung der Westnetz GmbH / RWE angeschlossen. Die Wasserversorgung kann durch die Verlegung neuer Leitungen im Bereich der neuen Erschließung durch die Vereinigte Gas- und Wasserversorgung (vgw) Rheda-Wiedenbrück sichergestellt werden. Die Abwasserentsorgung wird durch das Abwasserwerk der Stadt Geseke gewährleistet. Entsprechende Mischwasserkanäle sind im Schneidweg vorhanden. Die vier neuen Grundstücke werden hieran angeschlossen, da die Errichtung eines Trennsystems wirtschaftlich an dieser Stelle in keinem Kosten-Nutzen-Verhältnis steht. Die Abfallentsorgung erfolgt über den örtlich zuständigen Entsorgungsbetrieb.

6 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Das Büro für Landschaftsplanung Mestermann hat für diese Änderung einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Protokollform erstellt. Dieser liegt der Begründung bei.

Ergebnis des Protokolls einer Artenschutzprüfung

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabensspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte dennoch eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen 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 vorhandene befestigte 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 Monitoring

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Dezember 2019

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Geseke
Der Bürgermeister

Geseke,

.....