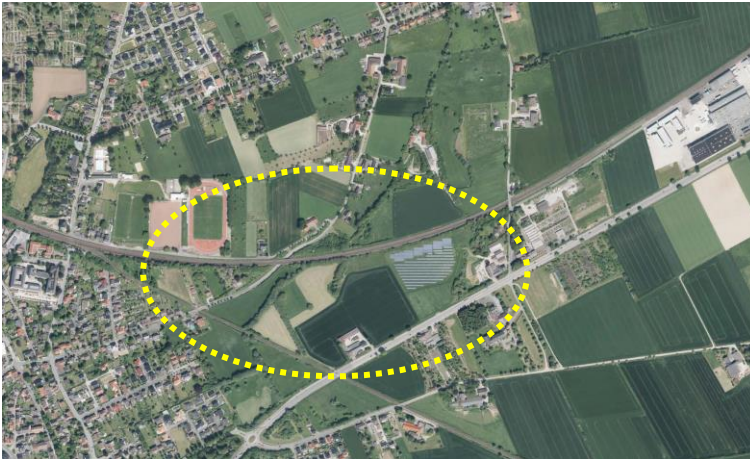




Begründung zur
4. Änderung des Bebauungsplans J 2
„Salzkottener Straße“ und
3. Änderung des Bebauungsplans J 4
„Regenerative Energie Salzkottener“



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

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

Vorentwurf

05/19



I Begründung

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	4
3	Übergeordnete Vorgaben	4
3.1	Darstellung in der Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
4	Änderungsinhalte	5
5	Sonstige Belange	6
5.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	6
5.2	Immissionsschutz	7
5.3	Ver- und Entsorgung	7
6	Umweltbelange	7
7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	7
8	Monitoring	8

II Umweltbericht

Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans J 2 „Salzkottener Straße“ und 3. Änderung des Bebauungsplans J 4 „Regenerative Energie Salzkottener“ der Stadt Geseke; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im 2019
(wird noch erstellt)

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplans J 2 „Salzkottener Straße“ und 3. Änderung des Bebauungsplans J 4 „Regenerative Energie Salzkottener“ der Stadt Geseke; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im 2019
(wird noch erstellt)



I Begründung

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplans J 2 „Salzkottener Straße“ sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans J 4 „Regenerative Energie Salzkottener Straße“ beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan J 2 „Salzkottener Straße“ weist Gewerbe- und Industrieflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten aus. Die örtlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wurden überplant und der Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft planungsrechtlich festgesetzt. Ebenso wurden die vorhandene Bebauung im Bereich zwischen der DB-Bahntrasse Soest-Paderborn / Völmeder Straße / Privatbahngleisanschluss überplant und die Fläche als Dauerkleingartenanlage ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans J 4 „Regenerative Energien Salzkottener Straße“ erstreckt sich auch die Fläche nördlich der Bundesstraße 1 am östlichen Siedlungsrand Gesekes bis zur Bahntrasse im Norden. Er umfasst teilweise die Völmeder Quellen im Westen und bezieht im Osten die vorhandenen Quelltöpfe des Völmeder Baches mit ein.

Da im Bereich der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe in beiden zuvor genannten Bebauungsplänen keine zusätzlichen überbaubaren Flächen ausgewiesen sind, besteht somit für die vorhandenen Betriebe keine Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung. Darüber hinaus besteht für die Bebauung entlang der Völmeder Straße im Bereich des Privatbahnanschlusses (Zementindustrie) und der DB-Unterführung planungsrechtlich keine Möglichkeit für eine Erweiterung der vorhandenen Wohnhäuser.

Um den vorhandenen Betrieben und den Grundstückseigentümern entlang der Völmeder Straße die Möglichkeit der Erweiterung ihrer Wohnhäuser oder zur Errichtung eines Altenteilers bzw. weiteren landwirtschaftlichen Geländes zu ermöglichen, sollen die textlichen Festsetzungen in Anlehnung an § 35 (1) Nr. 1 sowie § 35 (4) Nr. 5 ergänzt werden.

Mit den nun geplanten Festsetzungen sollen jene Bauvorhaben ermöglicht werden, die ohnehin (bei nicht Überplanung durch einen Bebauungsplan) nach den Regelungen des § 35 BauGB zulässig wären. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen, die Erschließung ist gesichert.



2 Räumlicher Änderungsbereich

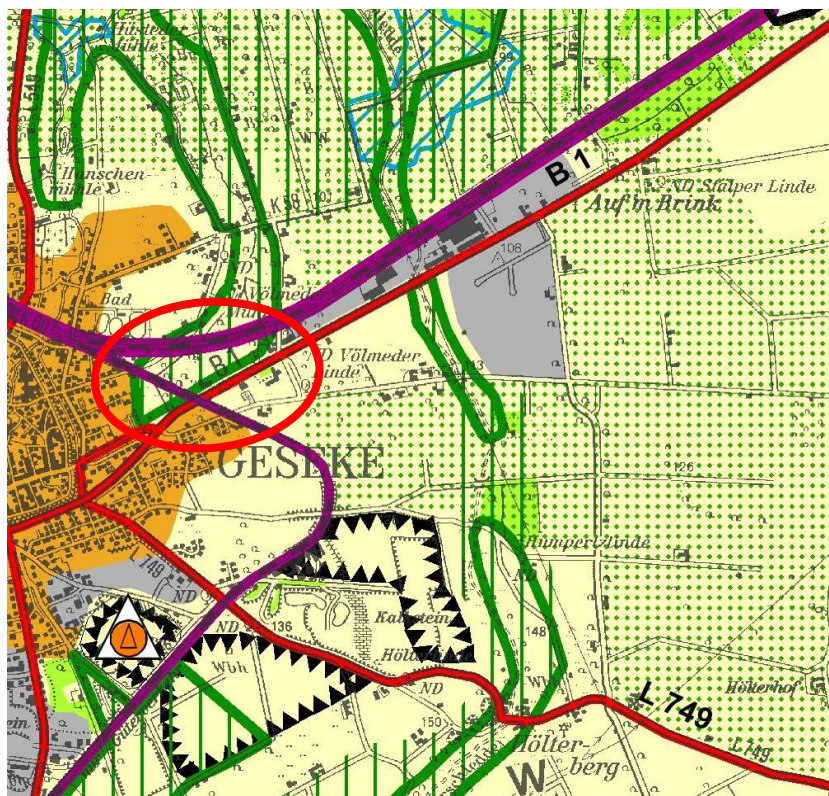
Der Änderungsbereich der Bebauungsplans befindet sich südwestlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet an der Salzkottener Straße, im Nordosten der Stadt Geseke. Nördlich des Planbereichs grenzen unmittelbar Bahnflächen an, nach Süden die Salzkottener Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 15,77 ha. Die Abgrenzung des Änderungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Darstellung in der Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den Änderungsbereich als Bereich zum Schutz der Natur und als allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar. Weitere Vorgaben trifft der Regionalplan nicht. Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die Bahnstrecke Paderborn-Hamm.



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg
Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis; Blatt 3 (ohne Maßstab)



3.2 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan ist nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geseke weist für den Änderungsbereich landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie ein Sondergebiet für Erneuerbare Energien und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Diese Darstellungen bleiben in den Bebauungsplänen unverändert, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Damit entspricht der rechtskräftige Flächennutzungsplan der beabsichtigten Planung.

4 Änderungsinhalte

Die Änderungsinhalte lassen sich in drei Punkte untergliedern:

1. Im Rahmen der Änderung der vorliegenden Bebauungspläne wurde gemäß der Realnutzung eine Korrektur der Festsetzungen zu den erhaltenswerten Gehölzen vorgenommen. Diese wurden nun dort verortet, wo sie in der Natur auch tatsächlich situiert sind.
2. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wurde in Anlehnung an § 35 BauGB geregelt, welche Bauvorhaben in diesem Bereich zulässig sind. So wurde zwecks textlicher Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplänen bestimmt, dass im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen nur Vorhaben zulässig sind, wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Dies entspricht dem Wort laut des § 35 (1) Nr. 1 BauGB. Ohne Überplanung durch einen Bebauungsplan würde sich die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach dieser Regelung richten, so dass sie im vorliegenden Fall in die Bebauungspläne aufgenommen wurde, so dass hier gleiches Recht für alle im Außenbereich nach § 35 BauGB gilt.
Gemäß den Ausführungen des Außenbereichserlasses des Landes NRW unter Punkt 3.1 gehören zu den Vorhaben der Landwirtschaft ebenfalls Betriebsleiterwohnungen und Altenteilerhäuser. Um dieses eindeutig im Rahmen der Änderungen der vorliegenden Bebauungspläne eindeutig zu bestimmen, führt die textliche Festsetzung in den Bebauungsplänen in Anlehnung an § 35 BauGB weiter aus, dass die Errichtung eines Altenteilers und von Betriebsleiterwohnungen unter den folgenden Voraussetzungen zulässig sind:
 - das Gebäude steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes,
 - das Gebäude ist der Betriebsfläche untergeordnet,
 - das Gebäude wird vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt und



- je Hofstelle sind insgesamt maximal drei Wohnungen erlaubt.
3. Im Bereich der Dauerkleingärten wurden ebenfalls in Anlehnung an § 35 BauGB geregelt, welche Bauvorhaben in diesem Bereich zulässig sind. Daher wurde der Wortlaut des § 35 (4) Nr. 5 BauGB als textliche Festsetzung im Rahmen der Änderungen der Bebauungspläne in diese aufgenommen. Auch hier gilt dann gleiches Recht für alle im planungsrechtlichen Außenbereich ganz gleich, ob dieser nun von einem Bebauungsplan überplant ist wie in dem vorliegenden Fall oder eben nicht.
- Es wird konkret bestimmt, dass im Bereich der Dauerkleingartenanlage eine Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude bis zu höchstens zwei Wohnungen unter den folgenden Voraussetzungen zulässig sind:
- das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen
Hierzu führt der Außenbereichserlass des Landes NRW unter 4.5 aus, was als angemessen erachtet wird. Daher wird weiter Folgendes bestimmt:
 - Familienheime mit einer Wohnung dürfen eine Wohnfläche von 160 qm und Familienheime mit zwei Wohnungen dürfen eine Wohnfläche von 250 qm nicht überschreiten (als Wohnfläche gelten die Rohbaumaße ohne Abzüge) und
 - bei der Errichtung einer weiteren Wohnung wird das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt.

5 Sonstige Belange

5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis 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 als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02947/888-600, Fax: 02947/888-80) und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02961/2466) 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

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planänderungen nicht verursacht, da lediglich angemessene Erweiterungen der vorhandenen Wohngebäude entlang der Völmeder Straße und der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zugelassen werden. Die Art der vorhandenen Nutzung wird grundsätzlich nicht geändert.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser (teilweise), Strom und Gas ist bereits vorhanden und sichergestellt. Gleiches gilt für die Entsorgung des Gebietes. Die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

6 Umweltbelange

Umweltbericht

Für dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und wird vom Landschaftsplanungsbüro Mestermann erstellt und im weiteren Verfahren vorgelegt. Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis.

Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Planung ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus den Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Artenschutzprüfung (ASP) wird ebenfalls durch das Landschaftsplanungsbüro Mestermann erstellt und im weiteren Verfahren vorgelegt.

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 wird im Rahmen des Umweltberichts durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann vorgenommen und im weiteren Verfahren vorgelegt.

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 Planentscheidungen vorgesehen.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob sich die angenommenen Eingangsparameter 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

Stadt Geseke
Der Bürgermeister

im Mai 2019

Geseke,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari