



Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 5/1 a „Störmeder Straße“



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

Verfahrensschritt:

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

10/19



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans	4
2	Räumlicher Änderungsbereich	5
3	Übergeordnete Planvorgaben.....	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke	6
3.4	Ziele des Landesentwicklungsplans	7
4	Änderungsinhalte	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise.....	8
4.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise	10
4.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise	10
4.4	Stellplätze	10
4.5	Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Grünflächen.....	10
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
4.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	11
5	Sonstige Belange	11
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
5.2	Immissionsschutz.....	12
5.3	Altlasten	12
5.4	Ver- und Entsorgung/Erschließung.....	12
6	Umweltbelange und Artenschutz	13
7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14
8	Monitoring	15

I. Umweltbericht

Umweltbericht für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 5 /1 a „Störmeder Straße“ der Stadt Geseke in Verbindung mit der 115. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im September 2019

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/Artenschutzprüfung für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 5 /1 a „Störmeder Straße“ der Stadt Geseke in Verbindung



mit der 115. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im September 2019

Kurzstellungnahme zur geplanten Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes am Standort Störmeder Straße in der Stadt Geseke; Junker und Kruse Stadtforschung und Planung, Dortmund im September 2017

Gutachterliche Stellungnahme – Geräuschemissionen und -immissionen durch einen Lebensmittelmarkt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 /1 a „Störmeder Straße“ in Geseke (1. Änderung); TÜV Nord Systems GmbH & Co KG, Essen im September 2019



1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 5/1 a „Störmeder Straße“ der Stadt Geseke beschlossen.

Die Lidl-VertriebsGmbH & Co. KG hat eine Modernisierung ihrer Lebensmittelmärkte in Deutschland eingeleitet, um den Einkauf für ihre Kundinnen und Kunden noch einfacher und bequemer zu gestalten. Hierdurch sollen die Märkte an die veränderten Kundenbedürfnisse angepasst und das Warenangebot zeitgemäß präsentiert werden. Der Lidl-Markt in Geseke, Störmeder Straße 40 wird seit 2006 betrieben. Aus Sicht des Unternehmens besteht hier akuter Handlungsbedarf. Weder die Ausstattungsmerkmale des Marktes noch deren Größe entsprechen den Anforderungen an eine moderne, zukunftsorientierte Einkaufsstätte.

Es ist daher erforderlich, den jetzigen Markt durch einen Neubau zu ersetzen. Im Zuge des Neubaus soll der Lidl-Markt von gegenwärtig 800 m² Verkaufsfläche auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden, wobei der Schwerpunkt der Verkaufsflächenerweiterung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt. Die Erweiterung zielt dabei nicht auf die Ausweitung des Sortimentsangebotes ab.

Die Stadt Geseke beabsichtigt die Erweiterung/Neuaufstellung sowie die dauerhafte Sicherung des Lidl-Marktes an der Störmeder Straße planungsrechtlich zu unterstützen. Der Lidl plant dabei den kompletten Abriss des vorhandenen Lidl-Marktes sowie eine gesamte bauliche Neuaufstellung mit ca. 1200 m² Verkaufsfläche für den Lidl-Markt. Die Ausstattung der heutigen Lidl-Märkte mit breiteren Gängen, viel Tageslicht und einem großzügigeren Raumangebot verbessern die Möglichkeiten der Warenpräsentation sowie das Einkaufserlebnis der Kunden. Die PKW-Stellflächen sollen in ausreichender Anzahl und vergrößerter Dimension optimiert werden.

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. E 5 /1 a „Störmeder Straße“ setzt den Änderungsbereich bereits als Sondergebiet Einzelhandel fest, allerdings nur mit einer Verkaufsfläche von 800 qm. Des Weiteren sind entlang der westlichen und östlichen Grenzen großzügige Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzung vorgesehen.

Für die Neuaufstellung des Lidl-Marktes in vergrößerter Dimension mit einer maximalen Verkaufsfläche von zukünftig 1.200 qm wird demnach eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Für die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Lidl-Markt-Erneuerung bedarf es ebenso einer Änderung des Flächennutzungsplans, da dieser für das Plangebiet tlw. auch Grünflächen darstellt.

Gem. § 8 (3) BauGB finden die die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 5 /1 a „Störmeder Straße“ und die 115. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren statt.



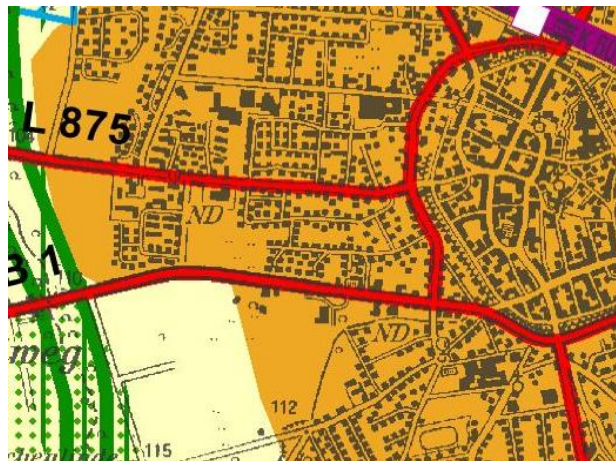
2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1 ha und befindet sich westlich der Innenstadt von Geseke im Bereich der Störmeder Straße zwischen der Alfred-Delp-Straße und der Gockelnstraße. Zum räumlichen Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehören die folgenden Flurstücke: 1048 tlw., 11753, 1754, 1499, 1501, 1502, 1503, 1507 tlw., 1509 tlw., 1661, 1662 tlw., 1668 tlw., 1934 tlw. und 2178

3 Übergeordnete Planvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Weitere Festlegungen werden nicht getroffen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg
Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis Blatt 3

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich sowohl eine Sonderbaufläche als auch Grünflächen dar. Durch die geplante Erweiterung wird eine Vergrößerung des Sondergebiets im Bebauungsplan notwendig. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird daher in seiner Darstellung über die 115. Änderung angepasst.



rechtswirksamer FNP



115. Änderung des FNP

Die bislang dargestellte Sonderbaufläche sowie die Grünflächen werden mit der 115. Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 2 mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Art der baulichen Nutzung: Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm geändert.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom, Az. durch die Bezirksregierung Arnsberg erteilt.

3.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke

Im Einzelhandelskonzept ist der Einzelhandelsstandort an der Störmeder Straße als städtebaulich integrierter solitärer Nahversorgungsstandort definiert worden, welcher einen wichtigen Baustein für die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellt.

Hinsichtlich der im Einzelhandelskonzept definierten Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung ist für den Standort an der Störmeder Straße der Grundsatz 1 maßgebend. Demnach sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Geseker Sortimentsliste in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke liegen. Einzelhandelsbetriebe wie hier der Lidl-Markt können je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung ausnahmsweise auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Geseke an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten außerhalb der Kernstadt angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des jeweiligen Stadtteils dienen sowie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum und die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Die zuvor genannten möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort Störmeder Straße wurden durch das Ingenieurbüro Junker und Kruse aus Dortmund im September 2017 untersucht. Die Ergebnisse sind dem



folgenden Kapitel 3.4 unter den Ausführungen zu Ziel 6-5.3 des Landesentwicklungsplans NRW zu entnehmen.

3.4 Ziele des Landesentwicklungsplans

Der Landesentwicklungsplan NRW gibt Regelungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel vor. Nach der folgenden Überprüfung wird deutlich, dass die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes mit den Zielen der Landesentwicklungsplan NRW kompatibel ist.

zu Ziel 6-5.1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit diesen Nutzungszielen kompatibel, so dass aus regionalplanerischer Sicht keine Argumente gegen die Überplanung des Gebietes vorgebracht werden können. Damit ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.

zu Ziel 6-5.2: Zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen

Das Kernsortiment des zu erweiternden Lebensmiteldiscounters ist gemäß Landesentwicklungsplan als zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevant zu klassifizieren. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Geseke wird das vorgesehene Kernsortiment als nahversorgungsrelevant eingestuft.

Aufgrund der Siedlungsstruktur Gesekes gibt es in Geseke nur einen zentralen Versorgungsbereich im Hauptzentrum. Darüber hinaus weist das Einzelhandelskonzept Geseke fünf weitere städtebauliche integrierte solitäre Nahversorgungsstandorte aus, die der wohnungsnahen Grundversorgung des jeweiligen Stadtteils dienen. Der Standort an der Störmeder Straße ist einer dieser ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte. Das Planvorhaben ist folglich mit diesem landesplanerischen Ziel kompatibel.

zu Ziel 6-5.3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes wurde daher eine Untersuchung durch das Ingenieurbüro Junker und Kruse aus Dortmund im September 2017 durchgeführt. Die Gutachter kommen in ihrer Beurteilung zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des Lidl-Marktes dem Ziel der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung in Geseke und somit auch den übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen des fortgeschriebenen Geseker Einzelhandelskonzepts entspricht. Negative städtebauliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

Aufgrund der derzeitigen Grundversorgungssituation und den erzielten Umsätzen ist ein ausreichendes lokales Kaufkraftpotential für diese Erweiterung als auch darüber hinaus weiterhin für andere Nahversorgungsstandorte in Geseke vorhanden. Ein Teil der derzeit nicht gebundenen Kaufkraft von rd. 6 Mio. Euro würde durch die Erweiterung gebunden. Negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte als auch auf zentrale Versorgungsbe-



reiche können gutachterlich ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für eine summarische Bewertung mit der Erweiterung des Anbieters Aldi am Standort Lindenweg.

Somit wahrt das Vorhaben das mit Ziel 6-5.3 definierte Beeinträchtungsverbot.

4 Änderungsinhalte

Für den Änderungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Bislang wird die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel mit einer Beschränkung auf maximal 800 qm Verkaufsfläche und einem Backshop in der Größenordnung bis maximal 40 qm Verkaufsfläche festgesetzt. Mit dem geplanten Neubau des Lidl-Marktes und der Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Festsetzung entsprechend angepasst. Zukünftig wird das Plangebiet als Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Art der baulichen Nutzung als Lebensmittel-discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm festgesetzt. Einen separaten Backshop wird es nach der Planung von Lidl zukünftig nicht geben. Wie zuvor in Kapitel 3.4 dargelegt, ist diese Vergrößerung der Verkaufsfläche sowohl mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke als auch mit den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW kompatibel.

Zulässig sind in dem zukünftig festgesetzten Sondergebiet:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Neben- bzw. Randsortimente auf insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 120 qm) des Marktes zulässig
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente



Geseker Sortimentsliste (Stand.April 2018)

Nahversorgungs-/Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)
Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Angler-, Jagdartikel und Waffen
Backwaren/Konditoreiwaren	Bauelemente, Baustoffe
Drogeriewaren/Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	Baumarktspezifisches Sortiment
Fleisch- und Metzgereiwaren	Bettwaren/ Matratzen
Getränke	Büromaschinen
Nahrungs- und Genussmittel	Campingartikel
Schnittblumen	Elektrogroßgeräte
Zeitungen und Zeitschriften	Gartenartikel und -geräte
Zentrenrelevante Sortimente	Kinderwagen
Bastel- und Künstlerartikel, Sammelbriefmarken und -münzen	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Auto-kindersitze)
Bekleidung	Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel
Bücher	Möbel
Elektrokleingeräte	Pflanzen/ Samen
Elektronik und Multimedia ¹	Pflanzgefäße/ Terrakotta (Outdoor)
Fahrräder und technisches Zubehör	Reitsportartikel
Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren	Teppiche (Einzelware)
Handarbeitswaren/ Kurzwaren/ Meterware/ Wolle	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe
Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)/ Gardinen/ Dekostoffe	Sportgroßgeräte
Kosmetikartikel/ Parfümeriewaren	Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere
Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen	
Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme	
Medizinische und orthopädische Artikel ²	
Musikinstrumente und Zubehör	
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	
Schuhe	
Spielwaren	
Sportartikel/ -kleingeräte	
Sportbekleidung/ Sportschuhe	
Uhren/ Schmuck	
Wohndekoartikel	

1 dazu gehören u.a.: Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

2 dazu gehören u.a.: Hörgeräte, Optik/Augenoptik, Sanitätsartikel

3 dazu gehören u.a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine/ Kachelöfen, Rolläden / Markisen, Sanitätsartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge, Teppiche (Rollware)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen und werden lediglich um eine maximale Gebäudehöhe von 119,50 m über Normalhöhennull ergänzt, da sich mit der neuen Landesbauordnung der Vollgeschossbegriff geändert hat und die Festsetzung der Geschossigkeit für sich alleine kein geeignetes Instrument mehr für eine Höhenbegrenzung darstellt. Der neue Lidl-Markt wird eine Gebäudehöhe von rd. 6,50m besitzen.



Die anderen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen.

4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

Gemäß dem geplanten Neubau, der eine Länge von rd. 77m m hat, wird die die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit ihren regulären Grenzabständen. Gebäudelänge von über 50m sind aber zulässig.

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

Die textlichen gestalterischen Festsetzungen, die sich auf den alten Lidl-Markt beziehen entfallen. Für den Neubau wird bestimmt, dass die Gestaltung des Gebäudes gemäß den Ansichten der Planzeichnung zu erfolgen hat. Dies ist möglich, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der nicht an die Festsetzungssystematik des § 9 (1) BauGB gebunden ist

4.4 Stellplätze

Die Stellplatzfläche wird gemäß dem geplanten Erweiterungsvorhaben angepasst. Die Stellplatzflächen beinhalten insgesamt 107 Stellplätze, die sich nördlich und westlich des geplanten neuen Lidl-Marktes befinden.

4.5 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Grünflächen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden soweit dies gemäß der neuen Plankonzeption möglich ist, zukünftig als Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzungen festgesetzt.

Folglich entfällt der westliche Anpflanzungsstreifen für die Erweiterung des Lidl-Marktes. Im Süden misst der Erhaltungsstreifen eine Breite von 2,00 m und im Osten bezieht sich die Erhaltungsfläche auf den vorhandenen begrünten Lärmschutzwall. Es wird bestimmt, dass die vorhandenen Gehölze in die festgesetzten Flächen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sind. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen. Damit wird gewährleistet, dass ein Teil des Eingriffs in die Natur und Landschaft weiterhin im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann.

Des Weiteren werden zur Begrünung des Parkplatzes die Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen festgesetzt. Diese Neuanpflanzungen müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: 13 cm Stammdurchmesser bzw. 40 cm Stammumfang gemessen in einer Höhe von 1,00 m. Zum Schutz der Bäume vor Beschädigungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen und dauerhaft sicherzustellen (z.B. durch Baumschutzbügel).



Ebenfalls wird die Grünfläche südlich des Fußweges an der Störmeder Straße als solcher gesichert und grünt damit das Grundstück in Richtung Norden ein.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Zwergfledermaus nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten.

Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt, da eine Untersuchung der Gebäude methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude. Bei einer vorhandenen Quartiernutzung der abzubrechenden Gebäude ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich. (siehe auch Kap. 6)

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Um die Geräuschemissionen im Bereich einer denkbaren Wohnbebauung südlich der Anlieferung (IP6) zu reduzieren, sind die Geräusche durch die technischen Anlagen auf dem Dach der Anlieferung über dessen komplette Breite (ca. 5,50 m) durch eine 1,40 m hohe Wandkonstruktion nach Süden (bis Traufhöhe Marktgebäude) abzuschirmen. Die Luftschalldämmung muss ≥ 20 dB betragen.

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. Dennoch wird folgender Hinweis in die Planung 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 unverän-



derem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, 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

Für die Änderung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsprognose durch die TÜV Nord Systems GmbH & Co.KG erstellt, die dieser Begründung beiliegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass tagsüber und nachts durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind. Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, ist nicht zu rechnen. Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück nach Punkt 7.4 TA Lärm zeigt, dass zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich sind. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind durch die Anlage nicht zu erwarten. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt.

Um mit dem geplanten Vorhaben die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden (siehe Kapitel 4.7)

5.3 Altlasten

Nach dem jetzigen Kenntnisstand liegen im Plangebiet keine Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Dennoch wird folgender Hinweis mit in die Planung aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

5.4 Ver- und Entsorgung/Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Störmeder Straße erschlossen. Eine Zufahrt auf den Parkplatz des Lidl-Marktes ist an dieser Straße bereits vorhaben und wird im Zuge der Parkplatzneugestaltung in Richtung Westen verlegt. Über diese Ein- und Ausfahrt findet auch der Anlieferverkehr statt. Die Anlieferzone befindet sich weiterhin wie bisher auf der östlichen Seite des Lidl-Marktes. Im Bereich der Störmeder Straße befindet sich auf Höhe des derzei-



tigen Lidl-Marktes eine Querungshilfe, die auch weiterhin bestehen bleiben soll. Über diese Querungshilfe gelangt man auch zukünftig auf den Parkplatz des Lidl-Marktes.

Das gesamte Gebiet ist an die Stromversorgung der Westnetz GmbH / RWE angeschlossen. Die Wasser- und Gasversorgung wird die durch die Vereinigte Gas- und Wasserversorgung (vgw) Rheda-Wiedenbrück sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung wird durch das Abwasserwerk der Stadt Geseke gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt über den örtlich zuständigen Entsorgungsbetrieb.

Die Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

6 Umweltbelange und Artenschutz

Für diese Bebauungsplanänderung 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 wird gesonderter Bestandteil dieser Begründung und wird im weiteren Verfahren durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt. Gleiches gilt für die erstellte Artenschutzprüfung. Diese wird im weiteren Verfahren der Begründung beigelegt.

Ergebnis Umweltbericht

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 5/1 a „Störmeder Straße“ der Stadt Geseke wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme der Böden und eine Erhöhung des Versiegelungsgrades einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Ergebnis Artenschutzprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 5/1 a „Störmeder Straße“ der Stadt Geseke löst unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

Häufige und verbreitete Vogelarten

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:



Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Planungsrelevante Arten

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Zwergfledermaus nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten.

Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt, da eine Untersuchung der Gebäude methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude. Bei einer vorhandenen Quartiernutzung der abzubrechenden Gebäude ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich.

7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Umweltberichts wird ebenfalls der Eingriff in die Natur und Landschaft durch das Landschaftsplanungsbüro Mestermann bilanziert und im weiteren Verfahren vorgelegt.

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandwert von 15.477 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 7.070 Biotoppunkte. Somit entsteht eine Differenz von 8.407 Biotoppunkten. Zum Ausgleich ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 8.407 Biotoppunkte erforderlich.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 8.407 Biotoppunkten bewertet. Der Ausgleich für das entstandene Kompensationsdefizit wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.



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.

Für diese Bebauungsplanänderung betrifft dieses insbesondere die Annahme, dass Immissionskonflikte durch Intensivierung der Bebauung nicht hervorgerufen werden.

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 Oktober 2019

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Geseke
Der Bürgermeister

Geseke,

.....