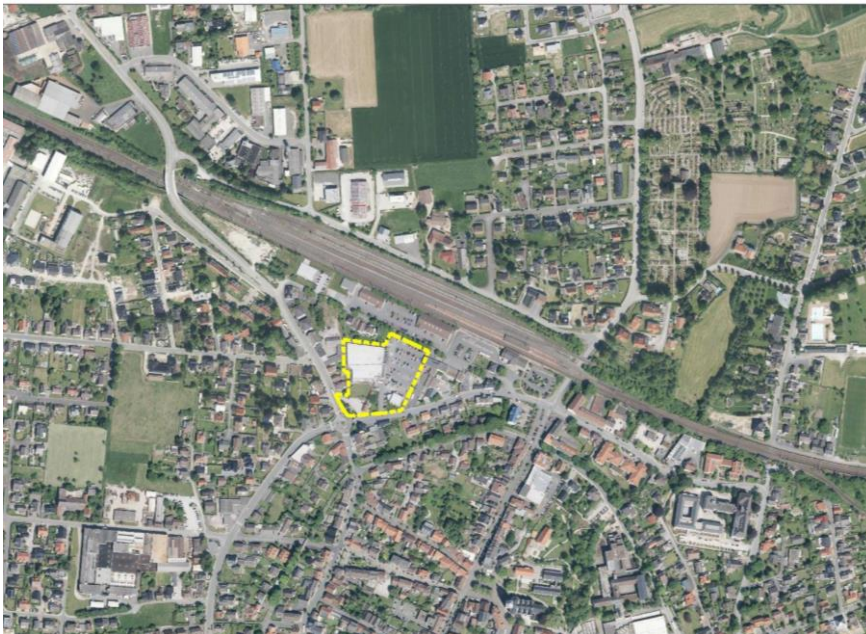




Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und 2. Änderung des Bebauungsplans E 60/II



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**

12/19



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Räumlicher Änderungsbereich Anlass und Ziele für die Änderungen der Bebauungspläne	4
2	Räumlicher Änderungsbereich	4
3	Übergeordnete Planvorgaben.....	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	Änderungsinhalte	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise.....	6
4.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.3	Stellplätze	10
4.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
4.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	11
4.6	Gestalterische Festsetzungen	15
5	Sonstige Belange	15
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
5.2	Immissionsschutz.....	16
5.3	Altlasten	16
5.4	Ver- und Entsorgung/Erschließung.....	17
6	Umweltbelange und Artenschutz	18
7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	19
8	Monitoring	19

II. Umweltbericht

Umweltbericht für die 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und die 2. Änderung des Bebauungsplans E 60/II der Stadt Geseke in Verbindung mit der 101. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Dezember 2019



Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/Artenschutzprüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und die 2. Änderung des Bebauungsplans E 60/II der Stadt Geseke in Verbindung mit der 101. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Messtermann, Warstein im Dezember 2019

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes am Standort Lindenweg in Geseke – Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke (im Entwurf); Junker und Kruse Stadtforschung und Planung, Dortmund im Oktober 2016

Prognose von Lichtimmissionen – Erweiterung des bestehenden Edeka Marktes in Geseke sowie Errichtung von Wohnungen oberhalb der Erweiterung, DEKRA, Bielefeld im August 2019

Prognose von Schallimmissionen – Erweiterung des bestehenden Edeka Marktes in Geseke sowie Errichtung von Wohnungen oberhalb der Erweiterung, DEKRA, Bielefeld im August 2019



1 Räumlicher Änderungsbereich Anlass und Ziele für die Änderungen der Bebauungspläne

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und die 2. Änderung E 60/II der Stadt Geseke beschlossen.

Der Betreiber des EDEKA-Marktes beabsichtigt eine Modernisierung des bestehenden Marktes.

Neben einer geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel soll ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 750m² errichtet werden. Darüber hinaus möchte er die Lagerräume sowie die Personalbereiche neu erstellen und zeitgemäß erweitern.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen soll der Markt an die veränderten Kundenbedürfnisse angepasst und das Warenangebot zeitgemäß präsentiert werden. Ein neues Licht- und Farbkonzept, breitere Gänge sowie eine übersichtlichere Warenpräsentation bilden die Grundlage des neuen Marktkonzeptes. Ebenfalls soll die gesamte bestehende Parkplatzanlage ergänzt und modernisiert werden.

Die Verwaltung ist auch an einem attraktiven Einzelhandelsangebot in Geseke interessiert, solange das Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt eingehalten werden. Aufgrund dessen hat eine Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Geseke stattgefunden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Realisierung des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept konform geht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist es erforderlich, dass die bestehenden planungsrechtlichen Ausweisungen in den Bebauungsplänen E 13 und E 60/II der Stadt Geseke sowie den Flächennutzungsplan anzupassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und die 2. Änderung E 60/II und die 101. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

2 Räumlicher Änderungsbereich

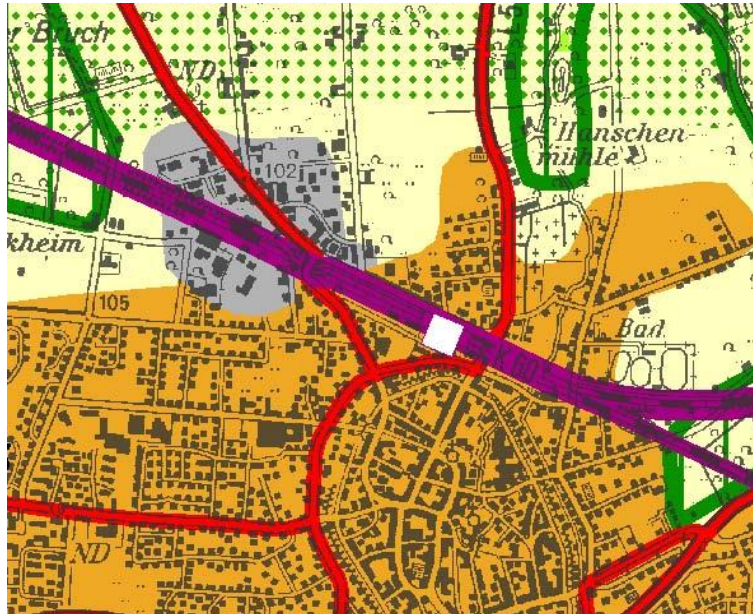
Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,14ha und befindet sich nördlich der Innenstadt im Bereich Markusstraße/ Bönninghauser Straße/ Lindenweg. Zum räumlichen Änderungsbereich des Bebauungsplan gehören die folgenden Flurstücke: 108, 109, 110 tlw., 243, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904 und 982.



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 steht für den Änderungsbereich sowohl eine Sonderbaufläche als auch für den südlichen Bereich ein Mischgebiet dar. Durch die geplante Erweiterung wird eine Vergrößerung des Sondergebiets im Bebauungsplan notwendig. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird daher in seiner Darstellung über die 101. Änderung angepasst.



rechtswirksamer FNP



101. Änderung des FNP

Die bislang dargestellte Mischbaufläche mit Ausnahme des Grundstücks der Markusstraße 7 wird im Zuge der 101. Flächennutzungsplanänderung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.750 m² gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO geändert.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 29.11.2017, Az.: 32.02.01.02-11.05_101. Ä. durch die Bezirksregierung Arnsberg erteilt.

4 Änderungsinhalte

Für den Änderungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung ist im südlichen Änderungsbereich bislang als Mischgebiet 1 und 2 festgesetzt gewesen. Mit der geplanten Erweiterung des EDEKA-Marktes entfällt die das Mischgebiet 2 im Südwesten komplett und das Mischgebiet 1 wird verkleinert und beschränkt sich auf den Bereich des Gebäudes Markusstraße 7. Die Festsetzung des Mischgebiets 1 wird dabei an das aktuelle Einzelhandelskonzept sowie die dort festgelegte Geseker Sortimentsliste angepasst.

Im Mischgebiet 1 sind daher zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,



5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind hingegen:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten, d.h. Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind und Sexclubs gem. § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. Geseker Sortimentsliste

Das restliche Plangebiet wird zukünftig als Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Wohnnutzung mit der Art der baulichen Nutzung Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 2.750 Verkaufsfläche und Wohnnutzung im 1. und 2. Obergeschoss festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohnnutzung im 1. und 2. Obergeschoss
- Nahversorgungsrelevante Sortimente außer Getränke auf max. 2000m² Verkaufsfläche
- Getränke bis max. 750m² Verkaufsfläche
- Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Neben- bzw. Randsortimente auf insgesamt 10% der Gesamtverkaufsfläche (max. 200m²) des Verbrauchermarktes (ohne Getränkeabteilung) zulässig
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Der Verbrauchermarkt wird dabei wie folgt definiert:

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 - 3.000 bzw. 5.000 qm, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert. (Junker+Kruse 2016: "Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke" (beschlossen vom Rat am 16.02.2017))

Im Folgenden wird die Geseker Sortimentsliste (Stand: April 2018) aufgeführt, die die Stadt Geseke als Maßstab der Zulässigkeit festgelegt hat. Diese legt dar, welche Sortimente als zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant gelten.

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 (3)
Fleisch- und Metzgereiwaren	Bettwaren/ Matratzen



Getränke	Büromaschinen
Nahrungs- und Genussmittel	Campingartikel
Schnittblumen	Elektrogroßgeräte
Zeitungen und Zeitschriften	Gardinen (inkl. Zubehör) / Dekostoffe
Zentrenrelevante Sortimente	Gartenartikel und –geräte
Bastel- und Künstlerartikel, Sammelbriefmarken und –münzen	Kinderwagen
Bekleidung	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Auto-kindersitze)
Bücher	Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel
Elektrokleingeräte	Möbel
Elektronik und Multimedia (1)	Pflanzen/ Samen
Fahrräder und technisches Zubehör	Pflanzgefäße/ Terrakotta (Outdoor)
Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren (inkl. Vasen)	Reitsportartikel
Handarbeitswaren/ Kurzwaren/ Meterware/ Wolle	Teppiche (Einzelware)
Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe
Kosmetikartikel/ Parfümeriewaren	Sportgroßgeräte
Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen	Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere
Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme	
Medizinische und orthopädische Artikel (2)	
Musikinstrumente und Zubehör	
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	
Schuhe	
Spielwaren	
Sportartikel/ -kleingeräte	
Sportbekleidung/ Sportschuhe	
Uhren/ Schmuck	
Wohndekorationsartikel	

(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)

Da der Verbrauchermarkt nicht im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Geseke liegt, sondern nur als integrierter Nahversorgungsstandort gem. Standortmodell des Einzelhandelskonzepts eingestuft ist, wurde gutachterlich überprüft, ob die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes und insbesondere die Errichtung des Getränkemarktes als eigne Ladeneinheit im direkten Anschluss an den eigentlichen EDEKA-Markt mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke kompatibel ist.

Die ursprüngliche Planung der Erweiterung des Verbrauchermarktes, die hier gutachterlich bewertet wurde, sah eine Erweiterung des Marktes von derzeit 2000m² auf insgesamt 2.950m² vor: 200m² für die Erweiterung des Marktes an sich und 750m² für die geplante Getränkeabteilung. Mit der Errichtung der Getränkeabteilung ist die Schließung des vorhandenen Getränkemarktes „Löschdepot“ verbunden. Das Gutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass die Erweiterung des Marktes um 200m² nicht mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke vereinbar ist, da rechnerisch keine Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens für den EDEKA-Markt für die Erweiterung des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel nachgewiesen werden konnte. Daher schreibt die vorliegende Änderung des Bebauungsplans auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente außer Getränke auf max. 2.000m² Verkaufsfläche fest. Die geplante Getränkeabteilung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750m² stellt gutachterlich jedoch in Verbindung mit der Schließung des Getränkemarktes „Löschdepot“ kein Problem dar. Die Getränkeabteilung dient der Gewährleistung der Nahversorgung mit dem Sortiment Getränke und sichert diese in städtebaulich integrierter Lage und würde den Wegfall des „Löschdepots“ an einem geeigneten Standort auffangen. Das Gutachten zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept vom Büro Junker und Kruse liegt dieser Begründung bei.

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet 1 wird unverändert beibehalten. Die GRZ ist hier mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Eine Erhöhung der Nutzbarkeit des Grundstücks ergibt sich für die Flächen, die bislang als Mischgebiet und zukünftig als Sondergebiet festgelegt sind. Mit der Erweiterung des EDEKA-Marktes ist die Erhöhung der Ausnutzbarkeit unumgänglich. Für das Sondergebiet gelten daher eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0. Die zulässige GRZ von 1,0 für das Sondergebiet liegt damit oberhalb der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für ein Sondergebiet.

Die Überschreitung der GRZ und GFZ im Sondergebiet erfolgt u.a. vor dem Hintergrund, dass die vorhandene Bebauung des EDEKA-Marktes das bisherige Grundstück bereits weitestgehend durch bauliche Gebäude und Nebenanlagen sowie die Parkplatzfläche ausschöpft. Der Verbrauchermarkt inklusive seiner Stellplatzflächen befindet sich in einer städtebaulich gewachsenen Struktur. Der EDEKA-Markt ist an diesem Standort seit Jahren etabliert und übernimmt eine wichtige Versorgung mit Lebensmitteln für die ansässige Geseker Bevölkerung. Mit der Erweiterung des Marktes führt zu einer Attraktivitätssteigerung die mittel- bis langfristig den Standort sichern soll. Dieses ist seitens der Stadt Geseke zu befürworten. Der Verbrauchermarkt ist in die umgebende Siedlungsstruktur eingebettet, die durch



Mischnutzung geprägt ist. Es ist zudem nicht erkennbar, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der Obergrenze der GRZ beeinträchtigt werden. Die vorhandene Bebauung löst einen erforderlichen Abstand zu den zukünftig angrenzend zu errichtenden Gebäuden aus, sodass nicht mit Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind auch nicht zu erwarten, da das festgesetzte Sondergebiet derzeit fast vollständig durch die Bebauung und den Parkplatz versiegelt sind. Die Erschließung des Sondergebiets ist durch den Lindenweg und die Markusstraße bereits gewährleistet. Durch Gutachten wurden ebenfalls die Licht- und Schallimmissionen untersucht. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass die Immissionen unter Berücksichtigung der in den Gutachten enthaltenen Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung führen. Die Gutachten liegen dieser Begründung bei, auf diese wird an dieser Stelle verwiesen. Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange ist somit nicht erkennbar.

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

4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden gemäß dem geplanten Vorhaben der Erweiterung des EDEKA-Marktes entsprechend angepasst und werden dabei relativ eng gefasst.

4.3 Stellplätze

Die Stellplatzfläche wird gemäß dem geplanten Erweiterungsvorhaben angepasst. Der Parkplatz östlich des Verbrauchermarktes bleibt bestehen, soll aber grundsätzlich die Möglichkeit zur Neugestaltung geben. Daher entfallen auch die kleinteiligen Festsetzungen für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Südlich des geplanten Erweiterungsbaus wird zukünftig ebenfalls eine Stellplatzfläche festgesetzt. In diesem Bereich werden u.a. die Mitarbeiter parken.

4.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden ersatzlos gestrichen, so dass hier Flexibilität bezüglich einer möglichen Neugestaltung des Parkplatzes besteht. Die Anpflanzungsfläche im Westen wurde bisher nicht realisiert und wird daher nicht wieder mitaufgenommen. Diese Flächen im rückwärtigen Bereich des Verbrauchermarktes werden vielmehr für eine mögliche Umgehung genutzt.

Es wird jedoch für die Auflockerung der Stellplatzfläche festgesetzt, dass je 4 Stellplätze ein hochkroniger einheimischer Laubbaum auf dem Grundstück anzupflanzen ist. Pflanzqualität: 3x verpflanzt, Umfang mind. 12 cm.



4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Durch die Änderungen der Bebauungspläne ist laut den erstellten Prognosen zur Schall- und Lichtimmission ist unter den dort genannten Maßnahmen nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen (Wohnbau- und Mischbauflächen) zu rechnen.

Die in den Gutachten aufgeführten Maßnahmen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Aus **lichtimmissionsschutzrechtlichen Gründen** gelten folgende Regelungen (siehe Lichtimmissionsprognose vom 22.02.2019):

- Der Bereich der Ausfahrt zur Bönninghauser Straße sowie der Rangierbereich an der Bönninghauser Straße sind eben, d.h. ohne Anstieg zu Bönninghauser Straße zu realisieren. Auch die Ausfahrt der Tiefgarage (Ausfahrtsbereich Autohubtisch) ist eben auszuführen. Ein leichtes Gefälle (falls bautechnisch erforderlich) ist in Richtung Bönninghauser Straße jedoch aus lichttechnischer Sicht als unproblematisch bzw. als günstig anzusehen.
- Wenn Lkw während der Dunkelstunden tags auf die Einfahrt in die umbaute Anlieferzone warten müssen, ist organisatorisch dafür Sorge zu tragen, dass der wartende Lkw in der in Anlage 1 dieser Lichtimmissionsprognose gekennzeichneten Warteposition parkt. Während des Entladevorgangs ist das Tor der Anlieferung gemäß Vorgabe der schalltechnischen Untersuchung geschlossen zu halten, so dass in diesem Bereich keine Beeinträchtigungen entstehen.
- Falls auf der Baugrenze gegenüber dem in Anlage 1 der vorliegenden Lichtimmissionsprognose grün gekennzeichneten, nicht blickdichten Zaun (Ostgrenze Betriebsgrundstück Edeka.Markt) Fenster zu schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden, ist dieser Abschnitt der Einzäunung bis zu einer Höhe von 1 m über Parkplatzniveau blickdicht auszuführen.

Anmerkung: Auch bei einer 20 % höheren Frequentierung einzelner Fahrwege über die o.g. Annahmen hinaus werden die vorgegebenen Richtwerte eingehalten.

Tabelle 1- Blendmaße an den betrachteten Immissionspunkten durch Kfz-Scheinwerfer mit Abblendlicht

IP	IP1	IP2	IP3a	IP5	IP6	IP6	IP7	IP7	IP8	IP8	IP10	IP12	IP7	IP8
Einstufung	MI	MI	MI	MI	WA	WA	WA	WA	MI	MI	MI	MI	WA	WA
Zeitraum	20-22h	20-22h	20-22h	20-22h	20-22h	06-20h	20-22h	06-20h	20-22h	06-20h	20-22h	20-22h	nachts	nachts
k _s	127	64	110	7	8	13	11	39	12	11	68	53	3	1
k	160	160	160	160	64	96	64	96	160	160	160	160	32	32
Überschreitung	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



Die Ergebnisse der Tabelle 1 zeigen, dass der Immissionsrichtwert k an allen betrachteten Immissionspunkten unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und Angaben des Auftraggebers eingehalten werden.

Aus **schallimmissionsschutzrechtlichen Gründen** gelten folgende Regelungen (siehe Schallimmissionsprognose vom 22.02.2019):

Kfz-Verkehr

- Lärmschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebiets gem. Anlage 2 der beiliegenden Schallimmissionsprognose
Die Wand muss folgende Abmessungen aufweisen:
 - Basishöhe 2 m über Niveau des Parkplatzes
 - abgewinkelter Teil (45°): mit einer Höhe von 3 m in vertikaler Richtung
 - Die Wand weist somit in vertikaler Richtung eine Höhe von 5 m über Niveau des Parkplatzes auf.
 - Länge: 45,0 m
- Die Lärmschutzwände sind jeweils aus dichten Materialien mit einem Flächengewicht von mind. 10 kg/qm zu errichten. Sie müssen gegen den Erdboden und zwischen den einzelnen Bauteilen dicht abschließen.
- Die Anlieferung der Zeitschriften während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sollte ausschließlich über den Lindenweg erfolgen (An- und Abfahrt) oder in die Tageszeit verschoben werden.
- Das Tor an der Westseite der Anlieferung ist während der Be- und Entladevorgänge zu schließen. Das Tor muss im eingebauten, funktionsfähigen Zustand ein Schalldämmmaß von $R_w \geq 20$ dB aufweisen.
- Die Anordnung und Nutzung der Stellplätze südlich der geplanten Erweiterung muss wie aus Anlage 1 der beigefügten Schallimmissionsprognose ersichtlich erfolgen.
- Für die dem Geschäftshaus Markusstraße 7 (IP 11) zuzuordnenden Stellplätze ist durch Beschilderung deutlich zu machen, dass diese dem Geschäftshaus vorbehalten sind.
- Für den Markt sind geräuscharme Einkaufswagen zur Verfügung zu stellen.

Gebäude/Technik

- Der Gesamtschallleistungspegel der Technik auf dem Dach des Marktgebäudes (siehe Anlage 1 der beiliegenden Schallimmissionsprognose) darf insgesamt folgende Schallleistungspegel nicht überschreiten:
 - während der Tageszeit: $L_{WAeq} \leq 80$ dB(A)
 - während der Nachtzeit: $L_{WAeq} \leq 76$ dB(A)
- Einzeltöne und sog. Schwebungseffekte sowie tieffrequente Anteile sind jeweils zu vermeiden.
- Bei Anordnung zusätzlicher geräuschintensiver Aggregate und technischen Einrichtungen im Außenbereich wird eine ergänzende schalltechnische Untersuchung erforderlich.



Sonstiges

- Bei der Aufstellung von Glassammelcontainern sind schallgeschützte Ausführungen einzusetzen. Eine Befüllung darf nur während der Tageszeit zwischen 07:00 bis 20:00 Uhr stattfinden.
- Zu Werbezwecken aufzustellende Fahnenmasten sind mit einem Galgen oder festmontierten Fahnen oder einer vergleichbaren Konstruktion auszurüsten, damit kein sog. „Yachthafeneffekt“ entsteht.

Tabelle 2- Beurteilungspegel im Tages-/Nachtzeitraum in dB(A)

Tageszeit				
Immissionspunkt	Lr Edeka	Lr Vorbelastung	Lr gesamt	IRW
IP1 N	58,6	56,3	60,6	60
IP1S	59,3	54,0	60,4	60
IP2	53,1	54,0	56,6	60
IP3	49,9		49,9	60
IP4	53,1		53,1	60
IP5	54,2		54,2	60
IP6	54,4		54,4	55
IP7	52,7		52,7	55
IP8	56,9		56,9	60
IP9	38,9		38,9	60
IP10	56,5	51,7	57,7	60
IP11 EG N	57,9		57,9	60
IP11 EG NW	58,9		58,9	60
IP11 EG SW	57,0		57,0	60
IP11 OG1 N	58,7		58,7	60
IP11 OG1NW	58,9		58,9	60
IP11 OG1 SW	56,9		56,9	60
IP12 OG2 N	55,6		55,6	60
IP12 OG2 S	54,6		54,6	60
IP12 OG3 N	59,8		59,8	60
IP12 OG2 S	58,7		58,7	60
IP13 N	54,5		54,5	63
IP13 O	59,3		59,3	63
IP13 SO	60,0		60,0	63
IP13 S	59,4		59,4	63
IP13 SW	60,9		60,9	63
IP13 W	59,8		59,8	63
Nachtzeit				
Immissionspunkt	Lr Edeka	Lr Vorbelastung	Lr gesamt	IRW
IP1 N	29,8	41,3	41,6	60
IP1S	38,9	39,0	42,0	60
IP2	35,1	39,0	40,5	45
IP3	32,9		32,9	45
IP4	34,0		34,0	45
IP5	30,5		30,5	45
IP6	29,2		29,2	40
IP7	31,2		31,2	40
IP8	35,8		35,8	45
IP9	27,3		27,3	45
IP10	36,2	37,8	40,1	45
IP11 EG N	37,2		37,2	60



IP11 EG NW	40,3		40,3	60
IP11 EG SW	39,0		39,0	60
IP11 OG1 N	39,0		39,0	60
IP11 OG1NW	40,4		40,4	60
IP11 OG1 SW	39,7		39,7	60
IP12 OG2 N	38,4		38,4	45
IP12 OG2 S	38,3		38,3	45
IP12 OG3 N	40,9		40,9	45
IP12 OG2 S	40,4		40,4	45
IP13 N	43,7		43,7	45
IP13 O	41,7		41,7	45
IP13 SO	35,8		35,8	45
IP13 S	34,6		34,6	45
IP13 SW	36,0		36,0	45
IP13 W	36,3		36,3	45

Der Vergleich der ermittelten Tages- und Nachtbeurteilungspegel mit den jeweils vorgegebenen Immissionsrichtwerten zeigt, dass diese (mit Ausnahme am IP1 Nord/Süd) an allen betrachteten Immissionspunkten unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und Angaben des Auftraggebers sowie unter Berücksichtigung der genannten Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können. (siehe Schallimmissionsprognose DEKRA vom 22.02.2019, Tabelle 2).

Für den Immissionspunkt IP1 während der Tageszeit ist anzumerken, dass gemäß TA Lärm die Genehmigung einer zu beurteilenden Anlage wegen Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden soll, wenn sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt. Dies ist im vorliegenden Fall während der Tageszeit gegeben. Während der Nachtzeit ist die Situation als unproblematisch anzusehen.

Tabelle 3 – Maximalpegel im Tages-/Nachtzeitraum in dB(A)

Immissionspunkt	Tageszeit		Nachtzeit	
	LAFmax	LAFmax, zul.	LAFmax	LAFmax, zul.
IP1 N	77,0	90	54,0	90
IP1S	74,0	90	61,8	90
IP2	61,6	90	57,6	65
IP3	57,7	90	55,3	65
IP4	74,4	90	62,4	65
IP5	75,1	90	57,5	65
IP6	78,5	85	57,9	60
IP7	76,8	85	56,2	60
IP8	84,2	90	64,2	65
IP9	61,9	90	43,2	65
IP10	65,6	90	58,9	65
IP11 EG N	75,9	90	66,4	90
IP11 EG NW	77,2	90	69,1	90
IP11 EG SW	83,0	90	66,1	90
IP11 OG1 N	73,8	90	66,0	90
IP11 OG1NW	72,2	90	67,2	90
IP11 OG1 SW	73,3	90	63,2	90
IP12 OG2 N	63,1	90	61,0	65
IP12 OG2 S	68,3	90	60,3	65
IP12 OG3 N	66,1	90	63,8	65



IP12 OG2 S	68,2	90	63,7	65
IP13 N	64,0	93	60,1	65
IP13 O	68,1	93	66,9	65
IP13 SO	77,8	93	65,8	65
IP13 S	77,7	93	65,7	65
IP13 SW	90,4	93	66,5	65
IP13 W	87,9	93	68,7	65

Wie der Vergleich der ermittelten Maximalpegel mit den zul. Maximalpegeln zeigt, können diese zur Tages- und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionspunkten (Ausnahme Immissionspunkt IP13) eingehalten werden. (siehe Schallimmissionsprognose DEKRA vom 22.02.2019, Tabelle 3).

An den Immissionspunkten IP13 im Bereich der östlichen Gebäudefront ist die Maximalpegelüberschreitung hauptsächlich bedingt durch die nächtliche Zeitschriftenanlieferung (Vorbeifahrt). Um hier eine entsprechende Überschreitung der Maximalpegel zu vermeiden, wird es erforderlich, die An- und Abfahrt über den Lindenweg abzuwickeln. In Abstimmung mit dem Betreiber ist dies organisatorisch problemlos möglich.

Die Maximalpegelüberschreitung auf der Südseite sowie auf der Westseite des Erweiterungstraktes im Bereich der Wohneinheit ist bedingt durch An- und Abfahrten der Anwohner zur Tiefgarage. Hier wird darauf hingewiesen, dass (auch auf der Grundlage einschlägiger Gerichtsurteile) der Parkverkehr in dem durch die zugelassene Wohnnutzung hervorgerufenen Umfang auch in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten in der Regel hingenommen werden muss. In diesem Fall muss das Maximalpegelkriterium daher außer Acht bleiben. Von Seiten der zuständigen Genehmigungsbehörde ist daher zu prüfen, inwieweit eine Einhaltung der zul. Maximalpegel im vorliegenden Fall gefordert werden muss.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Die Stellplätze sind nicht vollständig zu versiegeln (Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon nicht berührt). Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster.

Es wird bestimmt, dass je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens 1,5 Stellplätze anzuordnen sind.

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 unverändertem 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

Durch die Änderungen der Bebauungspläne ist laut den erstellten Prognosen zur Schall- und Lichtimmission ist unter den dort genannten Maßnahmen nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen (Wohnbau- und Mischbauflächen) zu rechnen. Die Maßnahmen wurden als textliche Festsetzungen in die Planzeichnung übernommen (s.o.). Die Prognosen wurden von der DEKRA erstellt und liegen dieser Begründung bei. Es wird auf diese Gutachten verwiesen.

5.3 Altlasten

Im überwiegenden Bereich des Plangebietes ist eine Altlast-Verdachtsfläche im Kataster über Altlasten und Altlast-Verdachtsflächen unter der Nummer 06-4317-0052 registriert (ausgenommen sind die südwestlichen Flurstücke 1193, 109 und 243). Es handelt sich dabei um die ehemalige Eisengießerei Altemeyer. Im Rahmen des Rückbaus der Bausubstanz der Eisengießerei wurde eine altlastentechnische Erkundung durchgeführt. Die dabei festgestellten Verunreinigungsareale wurden ausgekoffert. Recyceltes Abbruchmaterial wurde teilweise wieder eingebaut. Punktuelle Restkontaminationen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Bedenken. Folgende Nebenbestimmungen sind zu beachten:

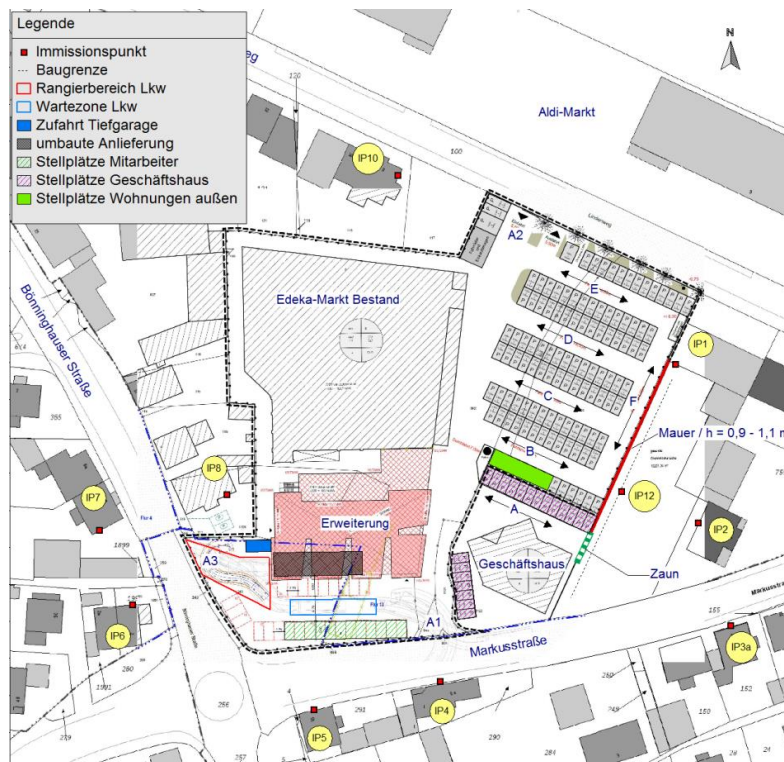
1. Soweit Bodenaushub außerhalb der Baumaßnahme verwertet werden soll, ist dieser chemisch zu untersuchen und abfallrechtlich zu bewerten (nach vorheriger Absprache mit dem SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz). Die Untersuchungsergebnisse sind dem SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest unaufgefordert vorzulegen.
2. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
3. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.



5.4 Ver- und Entsorgung/Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über den Lindenweg und die Markusstraße erschlossen. Ein Zufahrt auf den Parkplatz des EDEKA-Marktes ist an beiden Straßen bereits vorhanden. Durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes wird die südliche Zufahrt der Markusstraße geringfügig nach Osten verschoben.

Des Weiteren wird eine neue Ausfahrt an der Bönninghauser Straße errichtet. An dieser neuen Ausfahrt können u.a. Kunden abfahren. Im Wesentlichen werden an dieser Stelle aber die Rangieraktivitäten des Anlieferverkehrs erfolgen, da sich die zukünftige Warenanlieferzone im Südwesten befindet.. Es handelt sich um eine umbaute Anlieferzone: Die Lkw sollen von Süden über die Markusstraße anfahren und dann rückwärts in die Anlieferzone einfahren und anschließend das Gelände nach Westen zur Bönninghauser Straße verlassen.



Ausschnitt Anlage 1 zur Prognose von Lichtimmissionen der DEKRA 2019

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 ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt. Gleiches gilt für die erstellte Artenschutzprüfung. Diese liegt der Begründung bei.

Ergebnis Umweltbericht

Die Änderungen der Bebauungspläne E 13 und E 60/II werden primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanze und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von natürlichen Böden einhergeht. Weiterhin wird es zu geringfügigen Veränderungen der mikro-klimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen unter Beachtung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Ergebnis Artenschutzprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und die 2. Änderung des Bebauungsplans E 60/II in Verbindung mit der 101. Änderung des Flächennutzungsplans in der Stadt Geseke hat keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Tierarten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen und in Kombination mit einer umweltfachlichen Baubegleitung. Das geplante Vorhaben löst unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

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

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten 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.



- Um eine Betroffenheit der Arten Zwergfledermaus, Schleiereule und Turmfalke abschätzen zu können, ist eine umweltfachliche Baubegleitung zeitnah vor dem geplanten Abbruch der südlichen Gebäude im Plangebiet notwendig.

7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Umweltberichts wurde ebenfalls der Eingriff in die Natur und Landschaft für die 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und die 2. Änderung E 60/II die durch das Landschaftsplanungsbüro Mestermann bilanziert.

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 8.475 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 5.954 Biotopwertpunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 2.521 Biotopwertpunkte erforderlich.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 2.521 Biotoppunkten bewertet. Die Kompensation dieses Wertpunktedefizits erfolgt durch Ökopunkte der Naturschutzstiftung Geseke, die durch den Vorhabenträger erworben werden. Der Ausgleich wird auf der Ökokonto-Fläche „Pohlsbreite“ auf dem Flurstück 161, Flur 22 in der Gemarkung Geseke nachgewiesen. Das Flurstück soll zu einer Mager-Grünlandfläche entwickelt und die vorhandenen Gehölzstrukturen durch Pflegemaßnahmen aufgewertet werden.

8 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Stadt Geseke. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei ist die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere die Pflanzung der Einzelbäume im Bereich der Stellplätze, zu prüfen. Die Stadt Geseke ist dafür zuständig, dies innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplans zu kontrollieren und dokumentieren. Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Dezember 2019

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\458-Buschkühle Schäfermeier
Entwurf\Begründung_BPlan_Off.docx

GbR,

Lippstadt\001-01

Bauleitplanung

EDEKA-Markt

Geseke\03

Gesehen:

Stadt Geseke
Der Bürgermeister

Geseke,

.....