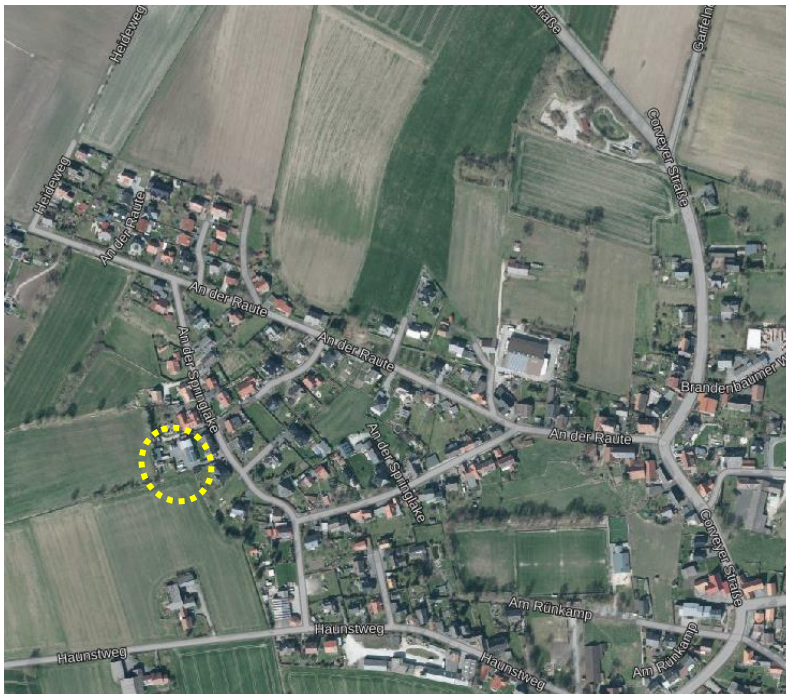




Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „westlich An der Springlake“



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

10/19



I Begründung

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Übergeordnete Vorgaben	4
3.1	Darstellung in der Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	4
4	Planinhalte	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung /Bauweise	5
4.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	6
4.3	Erschließung	6
4.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
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	8
8	Monitoring	8

II Umweltbericht

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „westlich An der Springlake“ der Stadt Geseke; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im 2019 **(wird im weiteren Verfahren vorgelegt)**

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „westlich An der Springlake“ der Stadt Geseke; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im 2019 **(wird im weiteren Verfahren vorgelegt)**



I Begründung

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „westlich An der Springlake“ beschlossen.

Die Stadt Geseke beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers TP Engineering für das Grundstück Gemarkung Mönninghausen Flur 7, Flurstücke 195, 139 teilw. und 122 teilw. (westlich An der Springlake) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Autogroßgarage zum Abstellen von Oldtimern, Youngtimern und Sportwagen zu schaffen. Darüber hinaus sollen auch die bestehenden Betriebsflächen mit in das Plangebiet einbezogen werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Plangebiet als Mischbaufläche festgesetzt werden. Das Vorhaben umfasst folgende bauliche Maßnahmen bzw. Nutzung:

- Errichtung einer Autogarage für Oldtimer, Youngtimer und Sportwagen
- Restaurationswerkstatt (bereits vorhanden)

Die Grundflächenzahl orientiert sich an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Das Plangebiet im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und wird im Zuge der 117. Änderung des Flächennutzungsplans zukünftig als Mischbaufläche festgesetzt werden.

Das Grundstück wird ausschließlich über die bereits vorhandene Erschließungsstraße „An der Springlake“ erschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „westlich An der Springlake“ sowie die 117. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Mönninghausen der Stadt Geseke. Östlich grenzt die Bebauung westlich „An der Springlake“ und westlich landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich und südlich des Geltungsbereichs schließen landwirtschaftliche Fläche bzw. die Gärten der angrenzenden Wohnbebauung an.

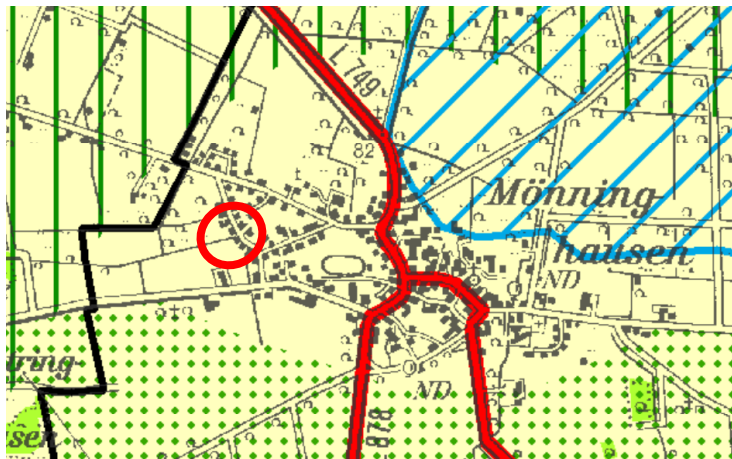


Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,3 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Darstellung in der Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den Geltungsbereich aufgrund der Größe des Ortes Mönninghausen als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Das Plangebiet gehört zur Ortslage Mönninghausen.



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

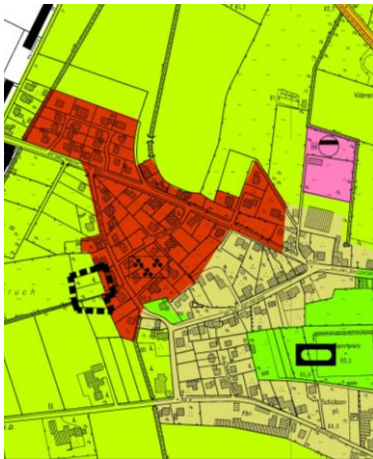
3.2 Flächennutzungsplanung

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

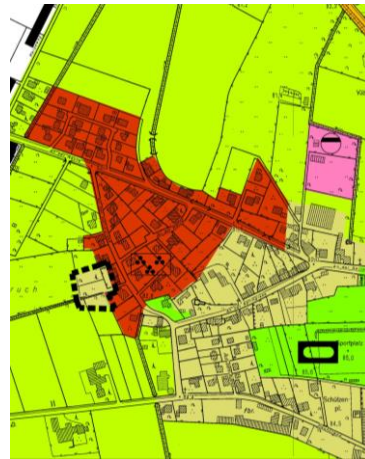
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geseke weist für den Geltungsbereich bislang hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB sowie einen schmalen Streifen als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO aus.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens wird demnach im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Im Rahmen der 117. Änderung werden die bisherigen Darstellungen in diesem Planbereich in Mischbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO geändert. Mit der 117. Änderung des Flächennutzungsplans kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „westlich An der Springlake“ dann auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



rechtswirksamer FNP



geplante 117. Änderung des FNP

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

4 Planinhalte

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Stadt Geseke bei den Festsetzungsmöglichkeiten der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Regelungen nach § 9 BauGB gebunden. Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „westlich An der Springlake“ werden daher weitergehende Regelungen und Festsetzungen getroffen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung /Bauweise

Das Plangebiet wird aufgrund der angestrebten Nutzung als Autogarage für Oldtimer, Youngtimer und Sportwagen und bereits vorhandener Nutzung einer Restaurationswerkstatt entsprechend als Mischgebiet in Anlehnung an § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Gebäude und Einrichtungen, die dem Betrieb des hier vorhandenen Reparatur- und Restaurationsbetriebes für PKW dienen. Dazu zählen: Werkstätten, Garagen, Abstellplätze und -gebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt bestimmt. In Anlehnung an § 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Das entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet. Die Geschossflächenzahl wird analog zu der zulässigen Zweigeschossigkeit mit 1,2 festgesetzt.

Zu dem gilt die offene Bauweise. Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben rückwärtig zu der bestehenden Wohnnutzung in eben diese ein, ohne überdimensioniert zu wirken.



4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Um wie zuvor erläutert keinen unmaßstäblichen Gewerbebetrieb im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung zu ermöglichen, werden die Baugrenzen so festgelegt, dass diese die bestehenden Baukörper relativ eng umschließen. Das Baufenster für den geplanten Neubau wird durch die Festsetzung einer Baulinien bereits im Plan verbindlich festgeschrieben, so dass der Standort bereits aus dem Bebauungsplan abgelesen werden kann.

Die neu zu errichtende Autogarage wird im Südwesten des Plangebiets positioniert, da das Grundstück im Norden bereits durch die bestehende Nutzung bereits vollständig ausgenutzt ist. Die Ausrichtung am westlichen Plangebietsrand ergibt sich aus der notwendigen Zufahrts- und Rangierfläche vor der geplanten Autogarage. Daher ist ein anderer Standort auf dem Grundstück nicht umsetzbar.

4.3 Erschließung

Die Position der neu geplanten Autogarage ergibt sich auch aus der geplanten Zufahrt/Zuwegung, die südlich des Gebäudes An der Springlake 20 verläuft und als solche planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier. Zuwegung festgesetzt wird.

4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die restliche Fläche im Süden des Plangebiets, die nicht als Zufahrts- und Rangierfläche benötigt wird, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, so dass dieser Teilbereich in die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung positiv einfließen kann.

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

Bereits heute befindet sich auf dem Betriebsgelände eine Restaurationswerkstatt. Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. In diesem Gebietstyp sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzuhalten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die Nachbarnutzungen (Wohngebiet) sind erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Entsorgung ist bereits über die Straße „An der Springlake“ sichergestellt. 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 im weiteren Verfahren vom Landschaftsplanungsbüro Mestermann erstellt.

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 dieser Begründung im weiteren Verfahren beilegt.



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 Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert vonBiotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 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 Biotopwertpunkte erforderlich.

Der Nachweis für die Kompensation des Eingriffs erfolgt im weiteren Verfahren.

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 Oktober 2019

Geseke,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\566-TP Engineering Toni Planken, Geseke\001-00 B-Plan Westlich an der Springlake, Mönninghausen\!02
Vorplanung\Begründung_B-Plan_VE.doc